

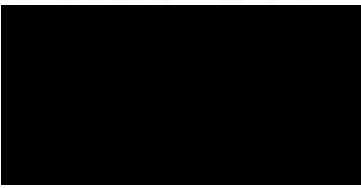
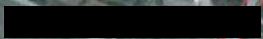


Valutazione economica

Proprietà



Perizia di stima dei beni immobiliari siti in:
via Poggio 53 Asti – via San Fantino Bottigliana Portacomaro
Stabilimento industriale - Cava - terreni agricoli – Civile abitazione



DESCRIZIONE IMMOBILE
(via Poggio 53 Asti – via San Fantino Bottigliana Portacomaro (AT))

Dati immobile

Immobile a destinazione produttiva - Ex stabilimento industria
cava di argilla
aree agricole
via Poggio 53 Asti (AT) – via San Fantino Bottigliana Portacomaro (AT)

Identificazione catastale

Catasto terreni:
Asti Fg.37 mapp.67-68-148-149-162-163-165-167-168-169-170-171-180-181-193-245-246-248-263-268-293-307-311-324-341-359-361-474-592-806
Portacomaro Fg.2 mapp.56-57-60-83-84-89-90-93-94-95-97-98-99-112-113-116-117-118-125-126-128-143-150-156-158-164-166-167-298-304-306-316-317-318-320-321-322 Fg.6 mapp 611
Catasto fabbricati (stabilimento industriale):
Asti Fg.37 mapp.165 sub.4
Portacomaro Fg.2 mapp.322-97-304-321-317
Catasto fabbricati (civile abitazione):
Asti Fg.37 mapp.189

Descrizione immobili e terreni

Proprietà immobiliare, posta su una superficie territoriale complessiva di 202.230 mq, composta da un capannone a destinazione produttiva completo di corpo uffici, stabilimento di produzione della società [redacted] situato nella zona tra il territorio comunale di Asti e di Portacomaro (AT), in località San Fantino Bottigliana, lungo via Poggio e relativa area di pertinenza, una cava di argilla, terreni agricoli e abitazione civile.

Nel dettaglio:

- Corpo Uffici (n.1)

Edificio di due piani fuori terra, altezza interna pari a 3,00 ml/2,7ml, in cui si collocano al piano terra gli uffici, l'infermeria, gli spogliatoi e i servizi mentre al piano primo oltre agli uffici direzionali e sala riunione si trovano il laboratorio, la mensa e relativi servizi. Struttura in C.A. precompresso con pannelli di cemento prefabbricati rivestiti n mattoni faccia a vista, pavimentazione in ceramica, infissi in alluminio, impianto di riscaldamento e condizionamento, elettrico, idrico-sanitario ed antincendio.

- Capannone (n.2)

Capannone industriale di altezza pari a 9,00 ml, di forma pressochè rettangolare con sviluppo su un piano fuori terra, composto da tre campate principali e due zone all'estremità, separate ma collegate all'impianto principale, in cui si collocano l'area di prelaborazione, i silos e i cassoni miscelatori. La struttura principale è intelaiata prefabbricata in c.a.p., la copertura a doppia pendenza con manto in lamiera ondulata coibentata con presenza di un lucernai tipo "shead", le tamponature in pannelli prefabbricati in c.a. Pavimentazione di tipo industriale.

- Tettoie (n.3)

N.2 tettoie in carpenteria metallica poste nella zona retrostante a prolungamento della copertura nell'area silos e cassoni miscelatori.

- Locali tecnici (n.4), locale compressori (n.5) Cabina Enel e Metano

N.2 locali tecnici uno interrato destinato all'impianto antincendio e un locale compressori posti nella parte retrostante del capannone. Cabina Enel posta all'interno dell'area di pertinenza del complesso immobiliare con accesso dalla strada, e impianto di decompressione gas metano posto lungo via Poggio prima dello stabilimento protetto da una tettoia metallica recintata.

L'area di pertinenza del complesso industriale, di superficie pari a circa 37.773 mq, è destinata al transito dei veicoli e al deposito del materiale, risulta parzialmente recintata sul lato strada mentre il perimetro restante è delimitato dalla cava, il cancello di ingresso è motorizzato in carpenteria metallica.

TRU TERRY S.R.L.
Via Delfi Asti, n° 156
01122 PESARO (PU)
Part. IVA 02561820411



Cava

Cava di argilla di circa 96.411 mq, destinata all'estrazione di una cubatura complessiva pari a 355.500 mc (Fasi 1-2-3). Attualmente è stata rilasciata l'autorizzazione alla coltivazione di cava (Determinazione Dirigenziale n. 834 del 08/06/2015 SUAP-323/2011 SUAP-154/2014) per l'estrazione di 110.000 mc di argilla (Fase 1). L'autorizzazione è scaduta a giugno 2017, attualmente è stata presentata domanda di proroga il giorno 3 maggio 2017 protocollo SUAP 232 del comune di Asti della durata di un anno.

Abitazione civile

Fabbricato a destinazione civile abitazione, attualmente dismesso, posto sul mappale 189 e porzione di un fabbricato più ampio. Si sviluppa su quattro piani fuori terra, una parte del fabbricato è destinato ad abitazione ed è composto da una cantina al piano interrato, zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo e ripostiglio al piano secondo. Completano vani accessori e vecchio fienile. La struttura portante è in mattoni.

Terreni agricoli

La proprietà è completata da terreni a destinazione agricola, in parte ricompresi nel territorio di Asti ed in parte in quello di Portacomaro, per una superficie pari a circa 68.046 mq

Stato di manutenzione dell'immobile

Il complesso industriale si presenta in buone condizioni di manutenzione, essendo stato realizzato nel 2008; nel corpo Uffici esso necessita di alcune opere di ristrutturazione in quanto si rilevano problematiche strutturali e conseguenti fenomeni di infiltrazione.

Il fabbricato di civile abitazione versa in pessime condizioni di manutenzione e necessita di lavori di ristrutturazione ed adeguamento.

Insediamento territoriale

Il complesso industriale, l'abitazione civile e le aree di cava ed agricole in oggetto si collocano nelle vicinanze dell'area industriale/artigianale dei Comuni di Asti e Portacomaro (AT) in località "San Fantino Bottigliana". Trattasi di un'area a prevalente vocazione agricola e boschiva in quanto l'area circostante lo stabilimento è utilizzata come cava, con la presenza di qualche edificio a destinazione residenziale. Lo stabilimento è facilmente raggiungibile in quanto è situato a pochi chilometri dal raccordo autostradale A21 casello Asti Est (circa 10km), collegato alla SS706 che porta a Stazione di Portacomaro dove prendendo la SP26 direzione Portacomaro si accede allo stabilimento, l'area è di facile accesso ai mezzi di trasporto per il carico e scarico delle merci.

Superficie fondiaria complessiva	mq.	202230
di cui:		
Superficie capannoni/deposito	mq.	13063
Superficie tettoie	mq.	318
Superficie locali tecnici	mq.	197
Area di pertinenza	mq.	37773
Superficie abitazione	mq.	104
Superficie accessori	mq.	441
Area di cava	mq.	96411
Terreni agricoli	mq.	68046

IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE e TERRENI (Località Portacomaro - Asti (AT))

Fonte Agenzia del Territorio Comune di Asti
 Provincia di ASTI
 29/08/2017

Catasto Terreni

Comune di Asti						
Foglio	mapp.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito	
					Dominicale	Agrario
37	67	Seminativo	2	1690	€ 12,22	€ 8,73
37	68	Seminativo	2	2680	€ 19,38	€ 13,84
37	148	Bosco Ceduo	1	1530	€ 2,37	€ 1,19
37	149	Bosco Ceduo	1	5980	€ 9,27	€ 4,63
37	162	Vigneto	1	2540	€ 34,11	€ 23,61
37	163	Seminativo	2	2520	€ 18,22	€ 13,01
37	167	Bosco Ceduo	1	1100	€ 1,70	€ 0,85
37	168	Seminativo	2	3080	€ 22,27	€ 15,91
37	169	Seminativo	2	3250	€ 23,50	€ 16,78
37	170	Seminativo	2	2280	€ 16,49	€ 11,78
37	171	Seminativo	2	3960	€ 28,63	€ 20,45
37	180	Seminativo	2	6400	€ 46,27	€ 33,05
37	181	Seminativo	2	2970	€ 21,47	€ 15,34
37	193	Seminativo	2	2070	€ 14,97	€ 10,69
37	245	Bosco Ceduo	1	2890	€ 4,48	€ 2,24
37	246	Bosco Ceduo	1	2150	€ 3,33	€ 1,67
37	248	Vigneto	2	2330	€ 19,25	€ 18,05
37	248	Seminativo	2	1440	€ 10,41	€ 7,44
37	263	Seminativo	2	700	€ 5,06	€ 3,62
37	268	Bosco Ceduo	1	1096	€ 1,70	€ 0,85
37	268	Seminativo	2	728	€ 5,26	€ 3,76
37	268	Bosco Ceduo	1	896	€ 1,39	€ 0,69
37	293	Bosco Ceduo	1	3250	€ 5,04	€ 2,52
37	307	Prato	2	350	€ 1,36	€ 1,63
37	311	Seminativo	2	1120	€ 8,10	€ 5,78
37	324	Bosco Ceduo	1	1370	€ 2,12	€ 1,06
37	324	Seminativo	2	1800	€ 13,01	€ 9,30
37	341	Vigneto	1	470	€ 6,31	€ 4,37
37	341	Seminativo	2	960	€ 6,94	€ 4,96
37	359	Seminativo	2	610	€ 4,41	€ 3,15
37	361	Seminativo	2	1050	€ 7,59	€ 5,42
37	474	Vigneto	1	2210	€ 29,68	€ 20,54
37	592	Prato	2	120	€ 0,46	€ 0,56
37	806	Seminativo	2	180	€ 1,30	€ 0,93
37	189	Ente urbano		670		
37	165	Ente urbano		41730		





NOTE:

Catasto Fabbricati

Comune di Asti							
Foglio	mapp.	sub.	Piani	Categoria	Z.C.	Superficie catastale	
37	165	4	T-1	D/7	2	-	€ 56.846,00
37	189	-	S1-T-1-2	A/4	2	147 mq	€ 104,84

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDICI/00

00035523 00005650 M12M01
00274172 08/08/2017 09:14:15
4578-00010 EFED582AEE68E91F
IDENTIFICATIVO: 01600620449

0 1 16 086 20 17

TRIBUNALE CIVILE PENALE PESARO

NOTE:

mapp.165 = variazione del 05/10/2016 protocollo n. AT0071430 in atti dal 07/10/2016 rideterminazione della rendita ai sensi dell'art.1,comma 22, L.N. 208/15

Fonte	Agenzia del Territorio Comune di Portacomaro
	Provincia di ASTI
	29/08/2017

Catasto Terreni

Comune di Portacomaro						
Foglio	mapp.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito	
					Dominicale	Agrario
2	56	Seminativo	2	750	4,45	2,91
2	57	Seminativo	2	3320	19,72	12,86
2	60	Vigneto	1	3390	49,02	32,39
2	83	Seminativo	2	760	4,51	2,94
2	84	Vigneto	1	3220	46,56	30,77
2	89	Seminativo	2	4460	26,49	17,28
2	90	Seminativo	2	710	4,22	2,75
2	93	Prato	1	2040	11,59	9,48
2	94	Seminativo	2	740	4,4	2,87
2	95	Vigneto	1	3430	49,6	32,77
2	98	Vigneto	1	5300	76,64	50,64
2	99	Seminativo	2	8870	52,68	34,36
2	112	Seminativo	2	3800	22,57	14,72
2	113	Prato	2	2090	7,02	8,64
2	116	Seminativo	2	3570	21,2	13,83
2	117	Seminativo	2	3520	20,91	13,63
2	118	Prato	1	6730	38,23	31,28
2	125	Seminativo	2	1610	9,56	6,24
2	126	Seminativo	1	3760	32,04	22,33
2	128	Seminativo	2	560	3,33	2,17
2	143	Prato	2	1190	3,99	4,92
2	150	Seminativo	1	710	6,05	4,22
2	156	Seminativo	2	1430	8,49	5,54
2	158	Seminativo	1	1270	7,54	4,92
2	164	Prato	2	370	2,1	1,72
2	166	Seminativo	1	400	2,38	1,55
2	167	Vigneto	2	3320	48,01	31,72
2	298	Seminativo	1	1990	11,82	7,71
2	306	Prato	1	210	1,19	0,98
2	316	Prato	1	2366	13,44	11,00
2	318	Seminativo	2	921	5,47	3,57
2	320	Seminativo	2	1881	11,17	7,29
6	611	Prato	1	360	2,05	1,67
2	322	Ente urbano		7470		
2	321	Ente urbano		19		
2	317	Ente urbano		23		
2	304	Ente urbano		200		
2	97	Ente urbano		5300		





NOTE:

Catasto Fabbricati

Comune di Portacomaro							
Foglio	mapp.	sub.	Piani	Categoria	Z.C.	Superficie catastale	Rendita
2	322		T-1	D/7			€ 2.582,00
2	321	-	T	D/1			€ 40,00
2	317		T	C/7		23 mq	€ 14,25
2	304		T	area urbana		200 mq	
2	97	-	T	area urbana		5300 mq	

NOTE:

mapp.322 = variazione del 21/09/2016 protocollo n. AT0068288 in atti dal 21/09/2016 classamento e rendita validati, unità immobiliare unita di fatto a quella del comune di Asti al fg.37 mapp.165 sub.4



ANALISI URBANISTICA DELL'IMMOBILE (via Poggio 53 Asti – via San Fantino Bottigliana Portacomaro (AT))

PRG VIGENTE ASTI

Dati di approvazione

- Piano Regolatore Generale Comunale approvato con delibera della G.R. n.30-71 del 24/05/2000
- Variante Parziale al P.R.G. n. 33 adottata con D.C.C. n° 37 del 27/07/2016, definitivamente approvata con D.C.C. n°61 del 28/11/2016 e precedenti;

Destinazione urbanistica

Fg.37 Mapp.165/parte: 21.300 mq

Aree produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, di riordino e di completamento DI.12 (cat.B - art.23 tabella 23.2 N.T.A)

- tipo di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, completamento, ampliamento di cui art.14, demolizione, interventi art.6 c.9

- destinazione d'uso: artigianale, industriale, industriale ed artigianale ad alta tecnologia, di servizio, commerciale per la vendita al dettaglio con i limiti di cui al c.7, vendita all'ingrosso, direzionale, sportive e per l'impiego del tempo libero, residenziale (limitatamente al servizio dell'attività insediata)

Fg.37 Mapp.67-68-148-149-162-163-167-168-169-170-171-180-181-193-245-246-248-263-268-293-307-311-324-341-359-361-474-592-806-189-165/parte: 88.870 mq

Aree agricole (cat.E - art.27-31 tabella 31 N.T.A)

- tipo di intervento: v. tabella 31 Aree Agricole allegato urbanistica

- destinazione d'uso: agricola produttiva, residenziale agricola, negli edifici esistenti al 30/06/1993 nelle zone agricole, abbandonati rispetto all'attività agricola o non più necessari per la stessa e nei fabbricati classificati come "edifici notevoli in area agricola", residenziale, turistica ricettiva, sportiva per l'impiego del tempo libero, commerciale per la vendita al dettaglio, produttiva artigianale di servizio, produttiva artigianale

Fg.37 Mapp 149/parte-162/parte-163-165/parte-167-168-169-170-171/parte180/parte-181-245-246-268/parte-293/parte-324/parte-474/parte

- vincoli: cava (art.40 N.T.A. allegato urbanistica)

Fg.37 Mapp.148-149/parte-165/parte-163/parte-168/parte-169/parte-189-245-246-268/parte-293-324/parte-359/parte/361/parte-806

- vincoli: aree soggette a vincolo di tutela paesistica (art.11 N.A. allegato urbanistica)

Fg.37 Mapp 67-68-148/parte-149/parte-165/parte-162/parte-171/parte-180/parte-189/parte-193/parte-248/parte-263-268/parte-311/parte-324/parte-341/parte-359/parte-361/parte-474/parte

- vincoli: aree soggette a vincolo idrogeologico classificate come aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone-Classe IIa (art.11 N.A. allegato urbanistica)

Fg.37 Mapp 307-592-806

- vincoli: aree soggette a vincolo idrogeologico classificate come aree di pianura con sottosuolo caratterizzato (nei primi metri) da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda, per le quali è necessario approfondire l'indagine, attraverso valutazioni specifiche, per individuare le più idonee tipologie di intervento. Classe IIc (art.11 N.A. allegato urbanistica)

Fg.37 Mapp 148/parte-149/parte-162/parte-163-165/parte-167-168-169-170-171/parte-180/parte-181-189/parte-193/parte-245-246-248/parte-268/parte-293/parte-311/parte-324/parte-341/parte-359/parte-361/parte-474/parte

- vincoli: aree soggette a vincolo idrogeologico classificate come aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti. - Classe IIIa1 (art.11 N.A. allegato urbanistica)

Fg.37 181/parte

- vincoli: aree soggette a vincolo idrogeologico classificate come aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità (aree in dissesto attivo "FA" e aree in dissesto quiescente "FQ"), inidonee a nuovi insediamenti. - Classe IIIa3 (art.11 N.A. allegato urbanistica)

Indici Urbanistici

Fg.37 Mapp.67-68-148-149-162-163-167-168-169-170-171-180-181-193-245-246-248-263-268-293-307-311-324-341-359-361-474-592-806-189-165/parte: 88.870 mq

- v. tabella 23.2 Aree Agricole allegato urbanistica

Fg.37 Mapp.165/parte: 21.300 mq

- v. tabella 31 Aree produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, di riordino e di completamento allegato urbanistica

PRG VIGENTE PORTACOMARO

- Piano Regolatore Generale Comunale approvato con delibera del C.C. n°31 del 21/05/1987 e successiva della G.R. n.159-11054 del 29/11/1991, successivamente è stata redatta una Variante Strutturale, estesa a tutto il territorio comunale, approvata con D.G.R. n° 11-3729 del 06/08/2001

Destinazione urbanistica

Fg.2 Mapp.97-118-321-322/parte-150-164-298-317-318: 16.793 mq

Area produttiva (cat.D - n°18 art.25 N.T.A)

- tipo di intervento: nuovo impianto nel rispetto dei parametri edilizi e delle prescrizioni particolari riportate nella scheda normativa n.18- art.25 N.T.A (allegato urbanistica)

- destinazione d'uso: artigianale, industriale, stoccaggio, commerciale al servizio dell'attività produttiva esistente, direzionale (al servizio dell'attività), residenziale (al servizio dell'attività).

Fg.2 Mapp.304-306: 410 mq

Area produttiva (cat.D - n°19 art.25 N.T.A)

- destinazione d'uso: artigianale, stoccaggio

- vincoli : fasce di rispetto da torrenti

- note: parte delle aree è occupata da carreggiata viaria e relativo fosso di pertinenza

Fg.2 Mapp. 84-89-95-98-99-112-113-117-316-125-126-128-158-167 Fg.6-611: 47.936 mq

Area agricola (cat.E - n°12 art.23 N.T.A)

- tipo di intervento: nuovo impianto al servizio dell'attività agricola, interventi di ristrutturazione di tipo "A" e "B" su fabbricati con elevato degrado statico, recupero edifici abbandonati, recupero delle attrezzature rurali, per gli edifici che non possono usufruire delle possibilità di recupero sono consentiti ampliamenti di carattere igienico-funzionale nella misura massima del 20% della Su esistente, è consentito il mantenimento degli insediamenti produttivi esistenti e legittimamente insediati, è ammessa la variazione della destinazione d'uso di corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole per la realizzazione di rimesse, depositi a servizio della residenza, è ammessa la costruzione di bassi fabbricati ad uso ricovero attrezzi agricoli da parte di soggetti dediti alla coltivazione dei fondi, è ammessa la costruzione di modeste strutture destinate all'impiego del tempo libero quali piscine campi da gioco nel caso siano pertinenza degli edifici residenziali esistenti.

- destinazione d'uso: agricola residenziale, agricola produttiva, agrituristica.

- vincoli : fasce di rispetto da acque pubbliche

Fg.2 Mapp.56-57-60-83-90-93-94-322/parte-116-143-156-166-320: 26.921 mq

Area per lo stoccaggio di interi e di materiali di cava (art.25/bis N.T.A)

- tipo di intervento: aree da mantenere allo stato di fatto prive di potenzialità edificatorie

- destinazione d'uso: stoccaggio materiali inerti e di cava



Indici Urbanistici

Fg.2 Mapp.97-118-321-322/parte150-164-298-317-318: 16.793 mq

- distanza dai confini di proprietà = 5,0 m
- distanza dagli edifici = 10,0 m o in aderenza
- distanza dalle strade = 10,0 m
- rapporto di copertura = 30% sulla superficie del lotto
- Hmax edifici = 7,50 m

Fg.2 Mapp.304-306: 410 mq

- distanza dai confini di proprietà = 5,0 m
- distanza dagli edifici = 10,0 m o in aderenza
- distanza dalle strade = 10,0 m
- rapporto di copertura = 50% sulla superficie del lotto
- Hmax edifici = 7,50 m

Fg.2 Mapp. 84-89-95-98-99-112-113-117-316-125-126-128-158-167 Fg.6-611: 47.936 mq

- distanza dai confini di proprietà = 5,0 m per fabbricati residenziali ed annessi 10,0 m per fabbricati destinati ad attività di allevamento, conservazione trasformazione e lavorazione prodotti agricoli....
- distanza dagli edifici = 10,0 m per strutture destinate ad allevamento, stoccaggio letame 30,0 m dai fabbricati residenziali esistenti 10,0 m per i fabbricati della medesima proprietà
- distanza dalle strade private= 3,0 m
- distanza dalle perimetrazioni urbane esistenti o di progetto= 100 m per i fabbricati destinati ad attività di allevamento, stoccaggio letame
- rapporto di copertura = 1/3 della superficie del lotto
- Hmax edifici = 7,50 m elevabili a 10,0 per motivate esigenze di carattere produttivo (piani 2 con tipologia edilizia a fabbricati isolati)

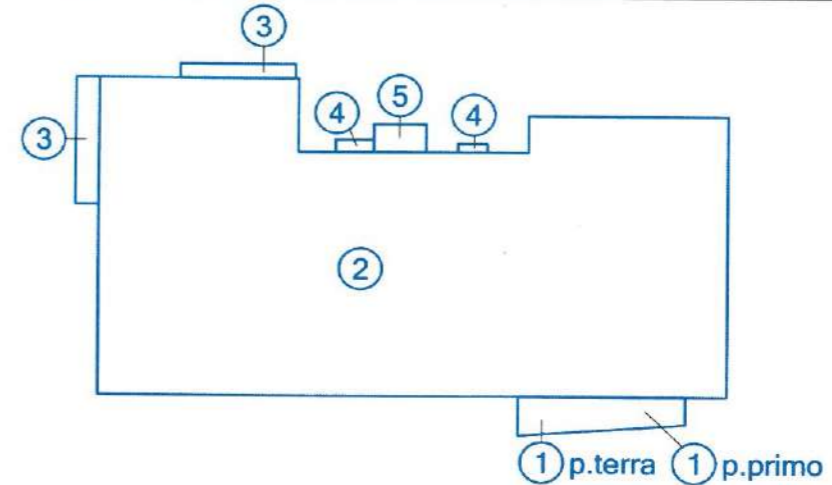
Note

Dallo studio urbanistico del PRG del Comune di Portacomaro si evidenzia una non conformità dell'altezza massima del capannone costruito. Lo strumento urbanistico prevede un'altezza massima degli edifici pari a 7,50 ml, mentre l'altezza dell'edificio costruito è superiore a tale valore.

Si rimanda ad uno studio più approfondito del progetto concessionato (non oggetto della presenta valutazione) per ratificare la conformità urbanistica dell'edificio.



CONSISTENZE IMMOBILE
(via Poggio 53 Asti – via San Fantino Bottigliana Portacomaro (AT))



Stabilimento produttivo

N.	Piano	Altezza (ml)	Destinazione	Superficie (Mq)
1	T	3,00	Uffici (uffici-spogliatoi-ingresso-serv.igienici)	393
1	1	3,00	Uffici (uffici-laboratori-mensa-serv.igienici)	393
2	T	10,00	Opificio	12.277
3	T	10,00	Tettoie	318
4	T	da 3,20 a 2,60	Fabbr. Accessori	52
5	T	da 6,00 a 4,60	Loc. compressori	103
6	T	2,45	Cabina Enel (mapp.321)	19
7	T	2,20/2,35	Cabina Metano (mapp.317)	23
stabilimento produttivo TOTALE				13.578

Fabbricato residenziale

N.	Piano	Altezza (ml)	Destinazione	Superficie (Mq)
1	-1	1,90	Cantina	85
2	T	3,00	Residenza	52
2	1	3,00	Residenza	52
3	2	da 0,40 a 2,40	Ripostiglio	30
4	T	da 2,80 a 3,00	Cascina - granaio	163
4	1	da 2,30 a 2,90	Cascina - granaio	163
fabbricato residenziale TOTALE				545

terreno comune di Asti	Concessione cava argilla 1° Fase	36.050
	Concessione cava argilla 2°/3° Fase	27.860
	Aree pertinenza fabbricato	21.300
	Aree pertinenza cava	4.850
	Terreni agricoli	20.110
terreno comune di Portacomaro	Aree pertinenza cava	27.651
	Aree pertinenza fabbricato	16.473
	Terreni agricoli	47.936
superficie territoriale TOTALE		202.230



VALUTAZIONE IMMOBILE
(via Poggio 53 Asti – via San Fantino Bottigliana Portacomaro (AT))

Complesso industriale e area di pertinenza

Metodo valutativo: Metodo del costo	
Destinazione	€
Complesso industriale	5.320.000
TOTALE	5.320.000

Vedi tabella valutativa Metodo del Costo

Note sulla Valutazione

Scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di mercato del cespite in oggetto, cioè "(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere compravenduta, alla data di valutazione, da un venditore ad un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base dei termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

La valutazione del cespite in oggetto è stata effettuata con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato.

Il Metodo del costo è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente o nel suo e del costo lordo di ricostruzione dell'opera sovrastante diminuito di un coefficiente di deprezzamento (costo di ricostruzione deprezzato):

$$V_c = k \cdot V_r$$

Il Costo di ricostruzione (V_r) di un'opera esistente rappresenta il costo che, alla data di stima, deve essere sostenuto per realizzare un'opera uguale o equivalente.

Il coefficiente di deprezzamento (k) esprime la vetustà e l'obsolescenza dell'immobile e rappresenta il costo, espresso in percentuale sul costo di riproduzione a nuovo delle costruzioni, necessario per adeguare il fabbricato oggetto di stima alle condizioni statiche, allo standard edilizio e all'efficienza funzionale del fabbricato riprodotto con moderne tecniche costruttive.

È stato utilizzato il metodo del costo per la stima dell'immobile in oggetto in quanto trattasi di un immobile complesso, quindi dotato di un mercato limitato, oltretutto situato in una zona con assenza di mercato, dove non è possibile trovare valori comparabili per poter adottare il metodo di stima comparativo.

I valori attribuiti all'area di sedime del fabbricato si riferiscono a valori di mercato di aree edificabili a destinazione produttiva.

I valori relativi al costo di costruzione a nuovo dei fabbricati tengono conto della tipologia e della modalità costruttiva degli stessi.

VALUTAZIONE AREE PER CAVA DI ARGILLA
(via Poggio 53 Asti – via San Fantino Bottigliana Portacomaro (AT))

Aree destinate alla coltivazione di cava di argilla

Metodo valutativo: DCF	
Destinazione	mq
Aree Asti	68.760
Aree Portacomaro	27.651
TOTALE	€ 600.000,00

Note sulla Valutazione

Scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di mercato del cespite in oggetto, cioè "(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere compravenduta, alla data di valutazione, da un venditore ad un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base dei termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" [REDACTED].

La valutazione delle aree destinate alla coltivazione di cava di argilla è stata effettuata con il metodo DCF (Discounted cash flow), basato sulla valutazione dei flussi di cassa di un investimento immobiliare attualizzati alla data di valutazione del cespite.

Il flusso di cassa è costituito dai costi e i ricavi del cespite da valutare.

Nell'analisi del flusso di cassa attualizzato, le poste attive sono rappresentate dai redditi lordi e quelle passive dai costi di intervento, dai costi di esercizio e da altre spese straordinarie.

Nel dettaglio, nella presente valutazione si sono fatte le seguenti assunzioni:

1) Arco temporale di durata degli interventi di escavazione (anni 2018-2024):

- Fase 1: 2 anni

- Fase 2: 3 anni

- Fase 3: 1 anno

2) Opere di recupero ambientale da effettuarsi in due fasi:

- Fase 1: 2 anni (anni 2019-2020)

- Fase 2-3: 2 anni (anni 2023-2024)

I costi e i ricavi riportati nella tabella DCF sono stati in parte desunti dall'Autorizzazione alla coltivazione di cava di argilla rilasciata in data 08/06/2015 con Determina Dirigenziale n.834 dal comune di Asti, ed in parte forniti dalla Proprietà.

Il valore finale ottenuto dall'attualizzazione dei flussi di cassa è stato poi ulteriormente scontato di un'aliquota pari al 20% considerando che:

- ad oggi la Determina Dirigenziale n.834, con cui si autorizzava la coltivazione della Fase 1, risulta scaduta;

- la proprietà ha richiesto una proroga della stessa con protocollo n.232 del 03/05/2017, ad oggi ancora non prorogata;

- le Fasi 2-3 saranno oggetto di una seconda autorizzazione, il cui iter ad oggi non è stato avviato.

VALUTAZIONE AREE AGRICOLE
(via Poggio 53 Asti – via San Fantino Bottigliana Portacomaro (AT))

Metodo valutativo: Metodo comparativo

Destinazione	Min (€/mq)	Max (€/mq)	Parametro adottato (€/mq)
Terreni agricoli Asti	€ 1,50	€ 2,50	€ 1,50
Terreni agricoli Portacomaro	€ 1,50	€ 2,50	€ 1,50

Destinazione	mq	€/mq	€
Terreni agricoli Asti	20.110	1,50	€ 30.000,00
Terreni agricoli Portacomaro	47.936	1,50	€ 70.000,00
TOTALE			€ 100.000,00

Note sulla Valutazione

Scopo della presente valutazione è quello di determinare il Valore di mercato del cespite in oggetto, cioè "(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere compravenduta, alla data di valutazione, da un venditore ad un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base dei termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" [REDACTED].

La valutazione delle aree agricole in oggetto è stata effettuata con il metodo comparativo (o del Mercato) basandosi sul confronto fra la Proprietà ed altri beni con essa comparabili, recentemente o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Il Valore di Mercato delle aree sono stati individuati anche con riferimento ai valori OMI per i terreni agricoli riferiti all'anno 2017 nella provincia di Asti.

Risultati di Valutazione - market value

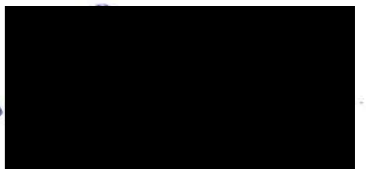
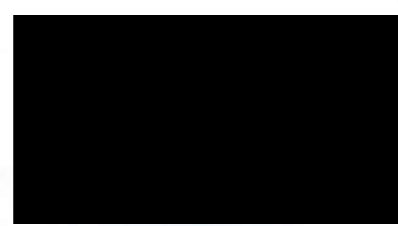
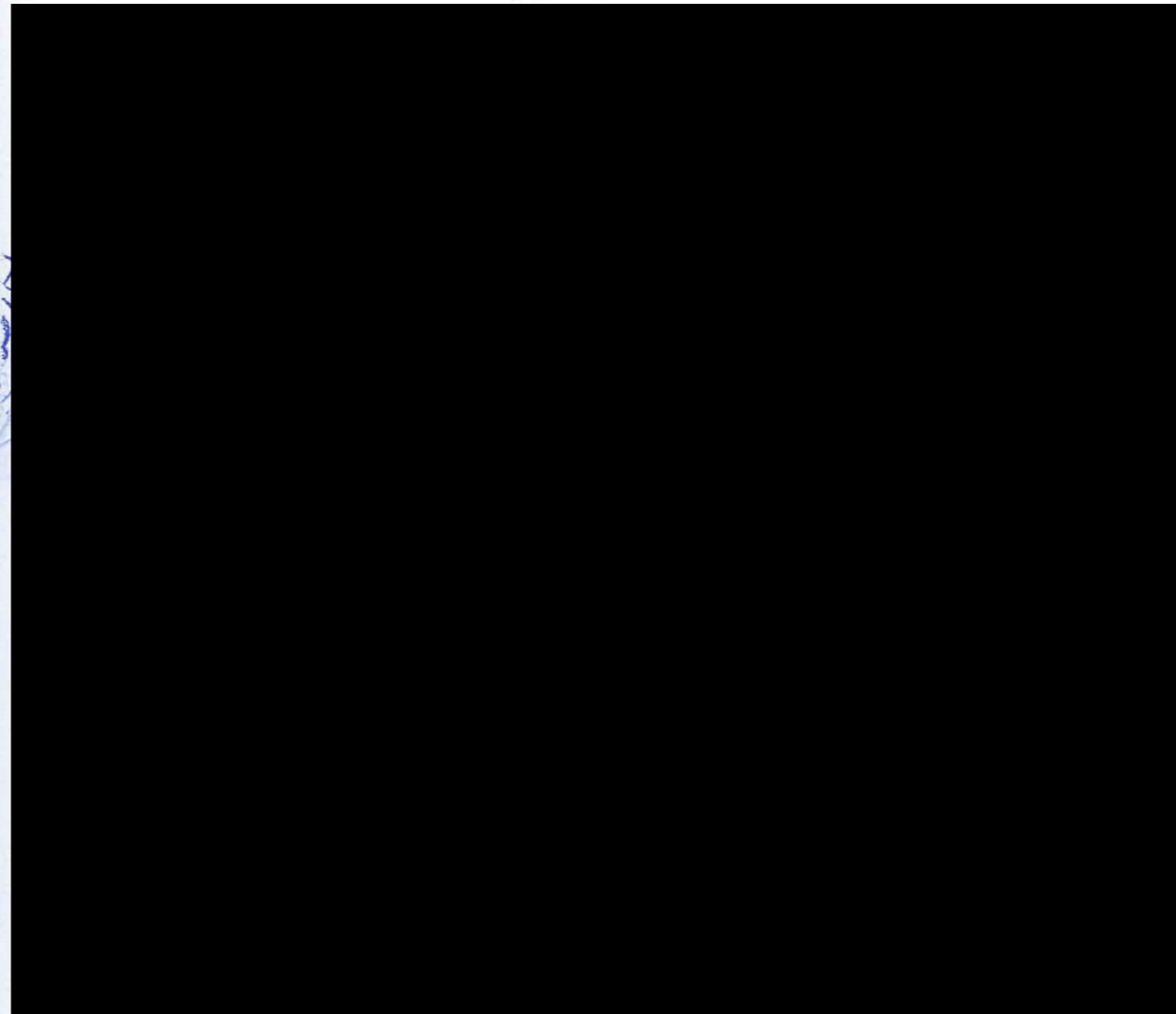
Destinazione	€
Complesso industriale	5.320.000
Aree per cave di argille	600.000
Terreni agricoli	100.000
TOTALE	€ 6.020.000,00



Note sulla Valutazione - Quick sale value

Relativamente ai cespiti in oggetto è stato anche calcolato il Quick sale value. Con riferimento al Valore di Mercato, come precedentemente definito, è stato considerato un opportuno fattore di sconto che ha tenuto conto di un periodo di esposizione sul mercato locale ridotto e non sempre in linea con i tempi di assorbimento ordinari degli stessi mercati locali. Si considerano pertanto situazioni specifiche quali la necessità di vendita in tempi brevi (vendita forzata) che portano a operazioni speculative con sconti sul Valore di Mercato. Per le specifiche caratteristiche degli immobili in oggetto si è ritenuto congruo utilizzare quale fattore di sconto il 20% sul valore di mercato.

Risultati di Valutazione - quick sale value	
Destinazione	€
Complesso industriale	4.256.000
Aree per cave di argille	480.000
Terreni agricoli	80.000
TOTALE	€ 4.816.000,00



ALLEGATI

1. Mappe e documentazione fotografica
2. Catasto: Planimetrie catastali e Visure
3. Urbanistica: Estratto PRG e norme tecniche Asti e Portacomaro
4. Tabella valutativa complesso industriale - Metodo del Costo
5. Tabella valutativa aree a coltivazione cava di argilla - Metodo DCF



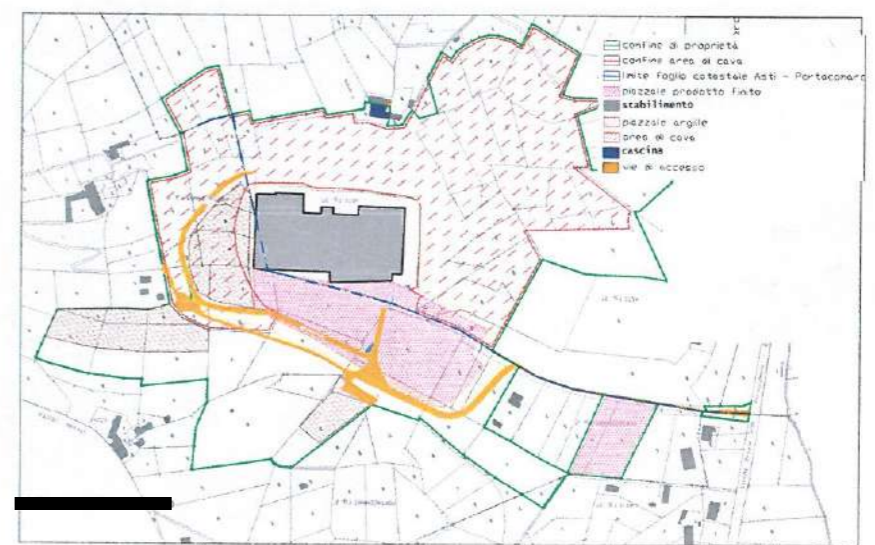
Allegato 1: mappe e foto



mappa inquadramento - Asti/Portacomaro



mappa area di studio - Asti/Portacomaro



Aree industriali, aree agricole, cava - Asti/Portacomaro



Allegato 1: mappe e foto



Capannone 2 - Palazzina uffici 1



Capannone 2 - Tettoia 3



Capannone 2 - Locale compressori 5 - Fabbr. Accessori 4 - Tettoia 3



Allegato 1: mappe e foto



Area di Cava

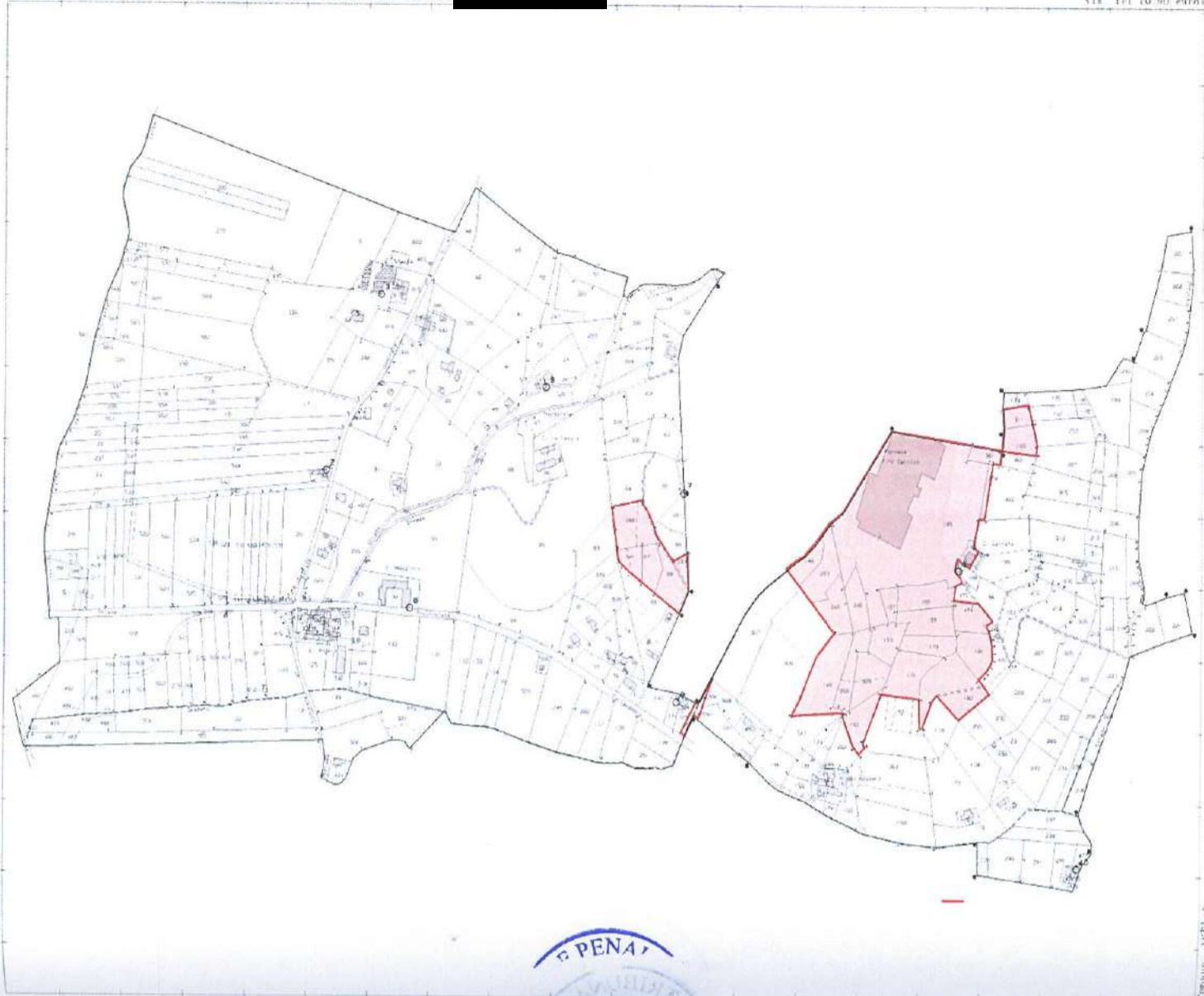


Piazzale stoccaggio prodotto finito



Abitazione





N=45100

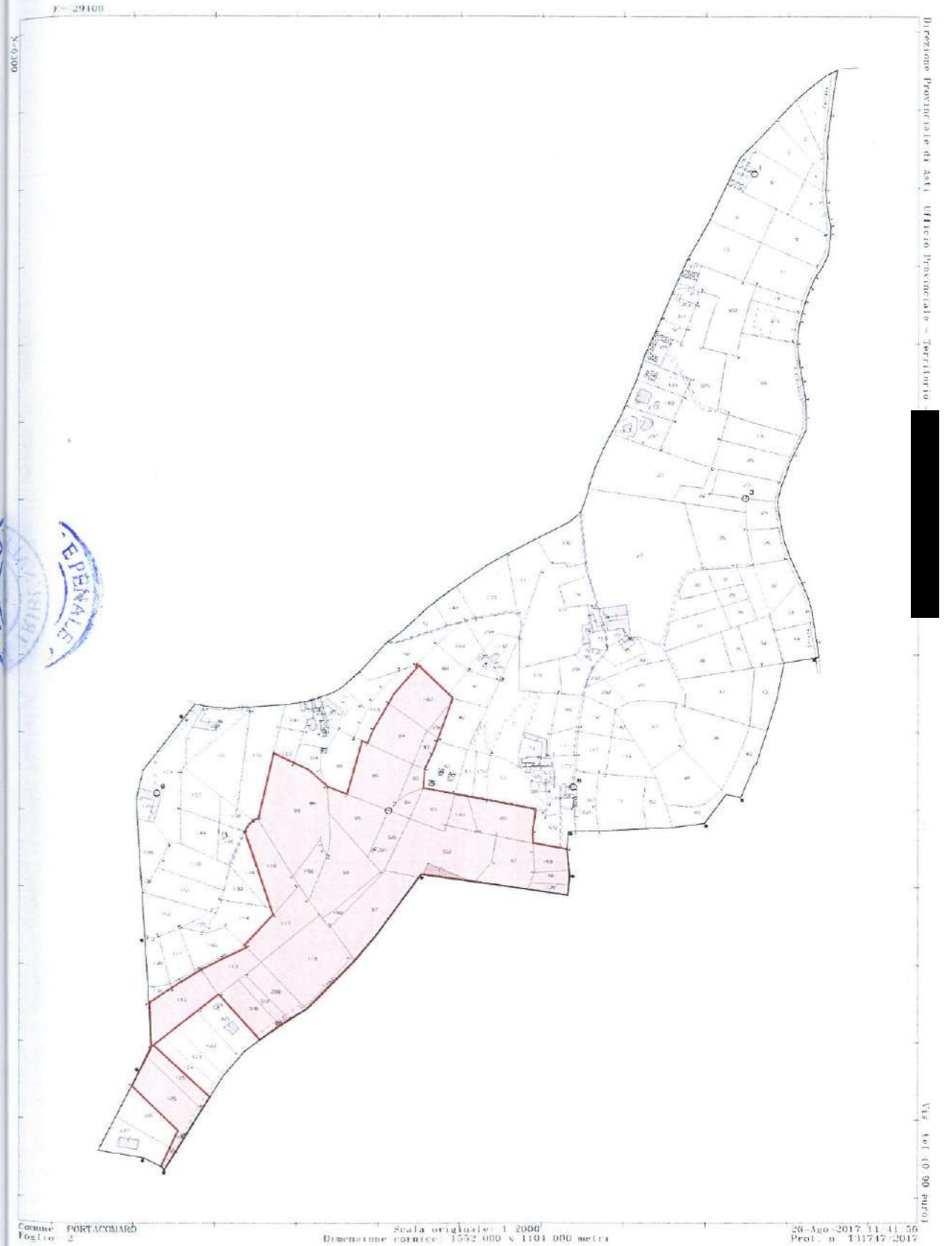
E=30100

Comune: ASPETI A
Foglio: 37

Scala originale: 1:5000
Dimensione cartina: 1010x810 N 1180x1010 metri

Pr. n. 20/15/13/15/15/15
Pr. n. 12/15/10/2017





TRIBUNALE PENALE

TRIBUNALE PENALE

Direzione Provinciale di Anni Ufficio Provinciale - Territorio

Via

Data: 15/06/2012 - n. T729529 - Richiedente: [REDACTED]

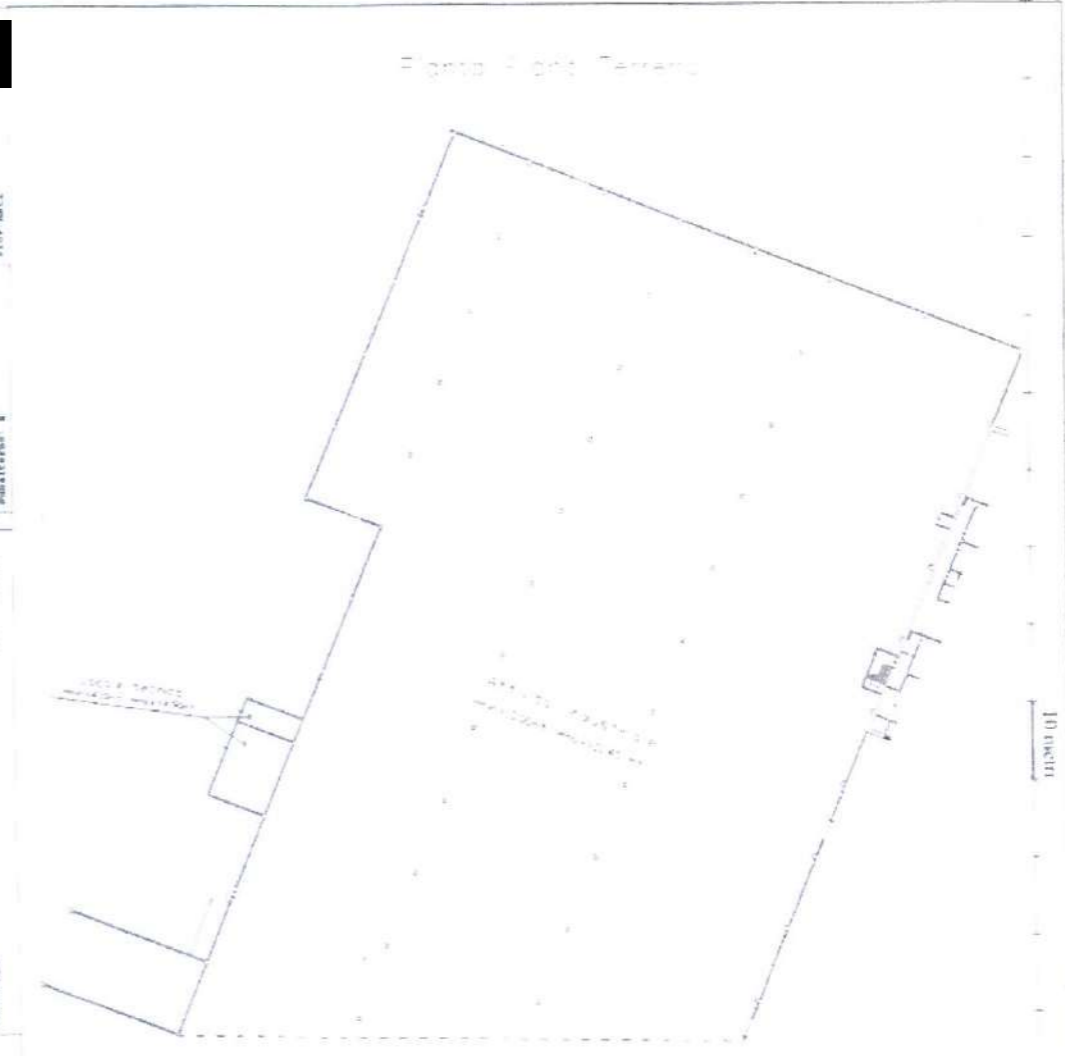
Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/06/2012 - Comune di ASTI (A479) - Sez. Urb. AT - Foglio: 37 - Particella: 165 - Subalterno: 4 - VIA POGGIO n. 53 piano: T-1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Asti

Direzione provinciale n. 15
Piazzale di S. U. 16 - Comune di Asti
Via Broglio

Manifatture Generali
Via S. Pietro 17
S. Pietro 105
Subalterno: 4

Sezioni del catasto
P. 105
P. 106
P. 107
P. 108
P. 109
P. 110
P. 111
P. 112
P. 113
P. 114
P. 115
P. 116
P. 117
P. 118
P. 119
P. 120
P. 121
P. 122
P. 123
P. 124
P. 125
P. 126
P. 127
P. 128
P. 129
P. 130
P. 131
P. 132
P. 133
P. 134
P. 135
P. 136
P. 137
P. 138
P. 139
P. 140
P. 141
P. 142
P. 143
P. 144
P. 145
P. 146
P. 147
P. 148
P. 149
P. 150
P. 151
P. 152
P. 153
P. 154
P. 155
P. 156
P. 157
P. 158
P. 159
P. 160
P. 161
P. 162
P. 163
P. 164
P. 165
P. 166
P. 167
P. 168
P. 169
P. 170
P. 171
P. 172
P. 173
P. 174
P. 175
P. 176
P. 177
P. 178
P. 179
P. 180
P. 181
P. 182
P. 183
P. 184
P. 185
P. 186
P. 187
P. 188
P. 189
P. 190
P. 191
P. 192
P. 193
P. 194
P. 195
P. 196
P. 197
P. 198
P. 199
P. 200



Ultima planimetria in atti
Data: 15/06/2012 - n. T729529 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 15/06/2012 - n. T729529 - Richiede: [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/06/2012 - Comune di ASTI (A479) - Sez. Urb. AT - Foglio: 37 - Particella: 165 - Subalterno: 4 - VIA POKIGIO n. 53 piano: T-1.

Agente del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Asti

Direzione provinciale n. 1
Piazzetta di s. l. n. in Comune di Asti
Via Poggio

Dimensioni catastali
Superficie: 100
Particella: 165
Subalterno: 4

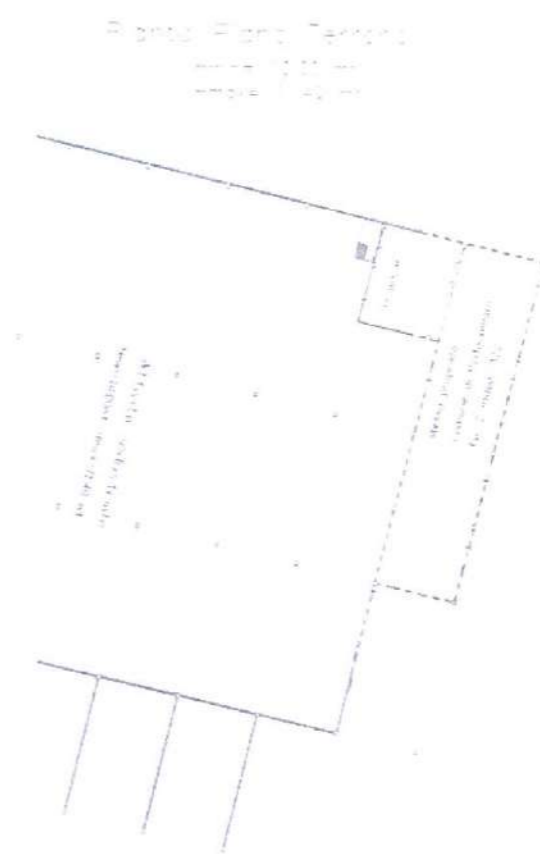
Comune: [redacted]
Catasto: [redacted]
Foglio: [redacted]
Particella: [redacted]
Subalterno: [redacted]

Scala 1:500

Ultima planimetria in atti

Data: 15/06/2012 - n. T729529 - Richiede: [redacted]

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



10 metri

Tecnico

Data: 15/06/2012 - n. T729529 - Richiedenti: [REDACTED]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/06/2012 - Comune di ASTI (A479) - Sez. Urb. AT - Foglio: 37 - Particella: 165 - Subalterno: 4 - VIA POGGIO n. 53 piano: T-1;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
ufficio provinciale di
Asti

Dichiarazione pervenuta:
Pianimetria di u. l. n. in Comune
di ASTI
07/2011

Formulario Generale:
Modello AT
PARTELLA 105
Subalterno: 4

[REDACTED]
[REDACTED]
Rev. ARL



Scala 1:200

Ultima planimetria in atti
Data: 15/06/2012 - n. T729529 - Richiedenti: [REDACTED]
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



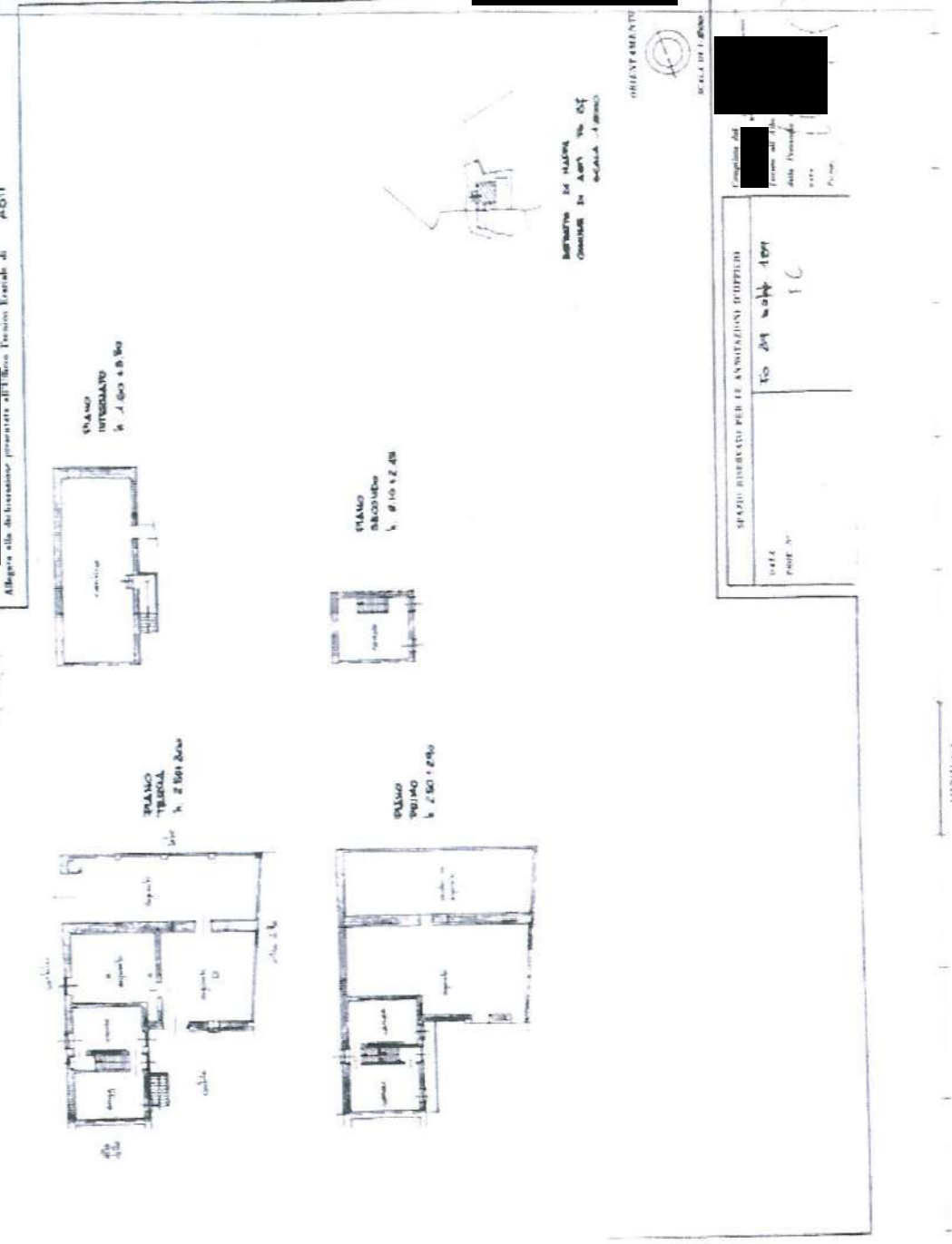
Data presentazione: 07/07/1990 - Data: 15/06/2012 - n. T729531 - Richiedente: [redacted]

150
40

Subalterno 02
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
A. 15/06/2012 n. 150/40
Piantina del terreno sito nel Comune di ASTI
Via C. via Cerreto

Sez. Urb. AT - Foglio 37 - Particella 150
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/06/2012 - Comune di ASTI (A479) -
CASCINA CERRETO piano: 1-1-2

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 07/07/1990 - Data: 15/06/2012 - n. T729531 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Data: 15/06/2012 - n. T729532 - Richiedente [redacted]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Asti

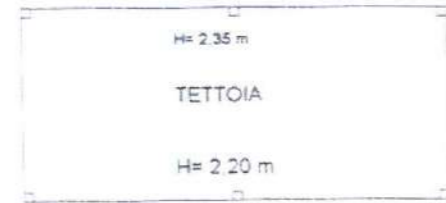
Dichiarazione protocollo n. AT0075896 del 22/04/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Portacomaro	
Via San Fantino Bottagliana civ.	
Identificativa Catastale:	Compilata da:
Sezione:	[redacted]
Foglio: 2	Iscritto all'albo:
Particella: 317	Geometri
Subalterno:	Prov. Asti [redacted]

Scheda n. 1 Scala 1:100

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/06/2012 - Comune di PORTACOMARO (CS94) - Foglio: 2 - Particella: 317 - Subalterno: 0 - VIA SAN FANTINO BOTTIGLIANA piano: 1.



PIANO TERRENO



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 15/06/2012 - n. T729532 - Richiedente [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 15/06/2012 - n. T729535 - Richiedente [redacted]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Asti**

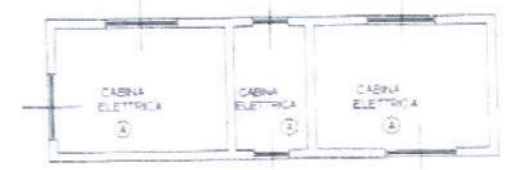
Dichiarazione protocollo n. AT0075890 del 22/04/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Portacomaro	
Via San Fantino Bottigliana civ.	
Identificativi Catastali:	Completata da:
Sezione:	[redacted]
Foglio: 2	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 321	Prov. Asti
Subalterno:	N. 469

Scheda n. 1 Scala 1:100

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/06/2012 - Comune di PORTACOMARO (CS94) - Foglio 2 - Particella 321 - Subalterno 0 - VIA SAN FANTINO BOTTIGLIANA piano: 1.



PIANO TERRENO H=2,45 m



Ultima planimetria in atti

Data: 15/06/2012 - n. T729535 - Richiedente [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

4	37	149	-	BOSCO CEDUO	1	59	80	Euro 9,27	Euro 4,63	Tabella di variazione del 22/03/1993 protocollo n. 7097 in atti dal 19/04/2002 FISIA (n. 32164.1/1993)
5	37	162	-	VIGNETO	1	25	40	Euro 34,11 L. 45,720	Euro 23,61 L. 45,720	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/06/1989 in atti dal 27/05/1992 (n. 8813.2/1989)
6	37	163	-	SEMINAT IVO	2	25	20	Euro 18,22	Euro 13,01	Tabella di variazione del 22/03/1993 protocollo n. 70921 in atti dal 19/04/2002 FISIA (n. 32168.1/1993)
7	37	167	-	BOSCO CEDUO	1	11	00	Euro 1,70	Euro 0,85	Tabella di variazione del 22/03/1993 protocollo n. 70909 in atti dal 19/04/2002 FISIA (n. 32170.1/1993)
8	37	168	-	SEMINAT IVO	2	30	80	Euro 22,27	Euro 15,91	Tabella di variazione del 22/03/1993 protocollo n. 71018 in atti dal 20/04/2002 FISIA (n. 32171.1/1993)
9	37	169	-	SEMINAT IVO	2	32	50	Euro 23,50	Euro 16,78	Tabella di variazione del 22/03/1993 protocollo n. 71019 in atti dal 20/04/2002 FISIA (n. 32172.1/1993)
10	37	170	-	SEMINAT IVO	2	22	80	Euro 16,49	Euro 11,70	Tabella di variazione del 22/03/1993 protocollo n. 71021 in atti dal 20/04/2002 FISIA (n. 32173.1/1993)
11	37	171	-	SEMINAT IVO	2	30	60	Euro 28,63	Euro 20,45	Tabella di variazione del 22/03/1993 protocollo n. 71030 in atti dal 20/04/2002 FISIA (n. 32174.1/1993)
12	37	180	-	SEMINAT IVO	2	64	00	Euro 46,27	Euro 33,05	Tabella di variazione del 22/03/1993 protocollo n. 71107 in atti dal 20/04/2002 FISIA (n. 32177.1/1993)
13	37	181	-	SEMINAT IVO	2	20	70	Euro 21,47	Euro 15,34	Tabella di variazione del 22/03/1993 protocollo n. 71034 in atti dal 20/04/2002 FISIA (n. 32178.1/1993)
14	37	193	-	SEMINAT IVO	2	20	70	Euro 14,97	Euro 10,69	Tabella di variazione del 22/03/1993 protocollo n. 71035 in atti dal 20/04/2002 FISIA (n. 32181.1/1993)
15	37	245	-	BOSCO CEDUO	1	28	00	Euro 4,48	Euro 2,24	Tabella di variazione del 22/03/1993 protocollo n. 71061 in atti dal 20/04/2002 FISIA (n. 32194.1/1993)
16	37	246	-	BOSCO CEDUO	1	21	50	Euro 3,33	Euro 1,67	Tabella di variazione del 22/03/1993 protocollo n. 71063 in atti dal 20/04/2002 FISIA (n. 32195.1/1993)
17	37	248	A	VIGNETO	2	23	00	Euro 19,25	Euro 18,05	Tabella di variazione del 22/03/1993 protocollo n. 71111 in atti dal 20/04/2002 FISIA (n. 32196.1/1993)
18	37	263	B	SEMINAT IVO	2	14	40	Euro 18,41	Euro 7,44	
19	37	264	A	BOSCO CEDUO	1	10	96	Euro 5,06 L. 9,800	Euro 3,62 L. 7,800	Impianto meccanografico del 20/06/1977
			B	SEMINAT IVO	2	07	00	Euro 1,70	Euro 0,85	Tabella di variazione del 22/03/1993 protocollo n. 71017 in atti dal 22/04/2002 FISIA (n. 32201.1/1993)
			C	BOSCO CEDUO	1	08	96	Euro 5,26	Euro 3,76	
20	37	293	-	BOSCO CEDUO	1	32	50	Euro 5,04 L. 9,750	Euro 2,52 L. 4,875	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/11/1991 in atti dal 16/10/1995 (n. 232.3/1992)
21	37	307	-	PRATO	2	03	50	Euro 1,36 L. 2,625	Euro 1,03 L. 2,150	Impianto meccanografico del 20/06/1977
22	37	311	-	SEMINAT IVO	2	11	20	Euro 8,10	Euro 5,78	Tabella di variazione del 22/03/1993 protocollo n. 71488 in atti dal 22/04/2002 FISIA (n. 32210.1/1993)
23	37	324	A	BOSCO CEDUO	1	13	70	Euro 2,12	Euro 1,06	Tabella di variazione del 22/03/1993 protocollo n. 71513 in atti dal 22/04/2002 FISIA (n. 32214.1/1993)
			B	SEMINAT IVO	2	18	00	Euro 13,01	Euro 9,30	
24	37	341	A	VIGNETO	1	04	70	Euro 6,31	Euro 4,37	Tabella di variazione del 22/03/1993 protocollo n. 71504 in atti dal 22/04/2002 FISIA (n. 32217.1/1993)
			B	SEMINAT IVO	2	09	60	Euro 6,94	Euro 4,96	
25	37	359	-	SEMINAT IVO	2	06	10	Euro 4,41	Euro 3,15	Tabella di variazione del 22/03/1993 protocollo n. 71424 in atti dal 22/04/2002 FISIA (n. 32222.1/1993)
26	37	361	-	SEMINAT IVO	2	10	50	Euro 7,59	Euro 5,42	Tabella di variazione del 22/03/1993 protocollo n. 71428 in atti dal 22/04/2002 FISIA (n. 32224.1/1993)
27	37	474	-	VIGNETO	1	22	10	Euro 28,68 L. 37,460	Euro 20,54 L. 37,460	FRAZIONAMENTO del 09/08/1996 in atti dal 09/08/1996 (n. 2797.1/1996)
28	37	592	-	PRATO	2	01	30	Euro 0,46	Euro 0,56	FRAZIONAMENTO del 16/11/2005 protocollo n. A10104196 in atti dal 18/11/2005 (n. 104196.1/2005)
29	37	806	-	SEMINAT IVO	2	01	80	Euro 1,30	Euro 0,93	FRAZIONAMENTO del 02/10/2007 protocollo n. A10479092 in atti dal 02/10/2007 (n. 170892.1/2007)

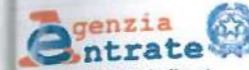


- Immobile 2: Annotazione: seminativo arborato purificato
 - Immobile 6: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare
 - Immobile 9: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare
 - Immobile 10: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare
 - Immobile 12: Annotazione: seminativo arborato purificato
 - Immobile 16: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare
 - Immobile 22: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare
- Totale: Superficie 06,77,70 Redditi: Dominicali Euro 408,07 Agrario Euro 288,40

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	CODICE ANAGRAFICO	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			

VOLETTA DUFFICIO del 12/01/2008 protocollo n. A10060677 Voltura in atti dal 12/01/2008 Registro n.: 32857 Reg. n.: 32857
 Sede: TRASFORMAZIONE MOBILITA' - TRASC. - 526-09 (n. 2023.1/2009)



Direzione Provinciale di Asti
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2017

Data: 29/08/2017 - Ora: 12.09.39
Visura n.: T133571 Pag: 6

Unità Immobiliari site nel Comune di PORTACOMARO(Codice G894) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Data ulteriori
1		2	97	19			area urbana			5300 m ²		VIA SAN FANTINO BOTTIGLIANA piano: T, VARIAZIONE del 09/06/2006 protocollo n. AT0049393 in atti dal 09/06/2006 DEMOLIZIONE TOTALE FABBRICATO (n. 8958.1/2006)	
2		2	304				area urbana			200 m ²		VIA SAN FANTINO BOTTIGLIANA piano: T, COSTITUZIONE del 08/10/2007 protocollo n. AT0182564 in atti dal 08/10/2007 COSTITUZIONE (n. 1746.1/2007)	

Totale: m² 5500 Rendita:

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA: VOLTURA D'UFFICIO del 12/01/2008 protocollo n. AT0068572 Voltura in atti dal 10/04/2008 Repertorio n.: 32887 Rogam [REDACTED] Sede [REDACTED] Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE SOCIETA' - TRASC. 526/08 (n. 2020.1/2008)			



Direzione Provinciale di Asti
Ufficio Provinciale - Territorio

Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 29/08/2017

Data: 29/08/2017 - Ora: 12.09.39
Visura n.: T133571 Pag: 7

Unità Immobiliari site nel Comune di PORTACOMARO(Codice G894) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Data ulteriori
1		2	321				D/1				Euro 40,00	VIA SAN FANTINO BOTTIGLIANA piano: T, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2012 protocollo n. AT0042966 in atti dal 19/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3017.1/2012)	Annotazione Notifica

Immobile 1: Annotazione: di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 06/04/2012 con prot. n. AT0048404/2012 del 27/03/12

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 22/04/2011 protocollo n. AT0075890 in atti dal 22/04/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 653.1/2011)			

Unità Immobiliari site nel Comune di PORTACOMARO(Codice G894) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Data ulteriori	
1		2	317				C/7	U		23 m ²	Totale: 23 m ²	Euro 14,25	VIA SAN FANTINO BOTTIGLIANA piano: T, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA: RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 22/04/2011 protocollo n. AT0099804 in atti dal 06/06/2011 Registrazione: Sede: [REDACTED] AT0075896/11 (n. 3374.1/2011)			

Allegato 2: Catasto

Immobili siti nel Comune di PORTACOMARO(Codice G894) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie m ²	Destuz.	Reddito		Data derivanti da	Dati ulteriori
								ha	ca		
1	2	56	-	SEMINAT IVO	2	07 50		Euro 4,45 L. 8.625	Euro 2,91 L. 5.625	Tabella di variazione del 23/03/1993 protocollo n. 200287 in atti dal 03/12/2001 FISIA (n. 10244.1/1993)	
2	2	57	-	SEMINAT IVO	2	33 20		Euro 19,72 L. 38.180	Euro 12,86 L. 24.980	Tabella di variazione del 23/03/1993 protocollo n. 200288 in atti dal 03/12/2001 FISIA (n. 10245.1/1993)	
3	2	60	-	VIGNETO	1	33 90		Euro 49,02 L. 94.920	Euro 32,39 L. 62.715	Tabella di variazione del 23/03/1993 protocollo n. 200290 in atti dal 03/12/2001 FISIA (n. 10247.1/1993)	Annotazione
4	2	83	-	SEMINAT IVO	2	07 60		Euro 4,51 L. 8.740	Euro 2,94 L. 5.700	Impianto meccanografico del 01/06/1977	
5	2	84	-	VIGNETO	1	32 20		Euro 46,56 L. 90.160	Euro 30,77 L. 59.570	Impianto meccanografico del 01/06/1977	
6	2	89	-	SEMINAT IVO	2	44 60		Euro 26,49 L. 51.290	Euro 17,38 L. 33.450	Tabella di variazione del 23/03/1993 protocollo n. 197194 in atti dal 29/11/2001 FISIA (n. 10253.1/1993)	
7	2	90	-	SEMINAT IVO	2	07 10		Euro 4,22 L. 8.165	Euro 2,75 L. 5.325	Impianto meccanografico del 01/06/1977	
8	2	93	-	PRATO	1	20 40		Euro 11,59 L. 22.440	Euro 9,48 L. 18.360	Impianto meccanografico del 01/06/1977	
9	2	94	-	SEMINAT IVO	2	07 40		Euro 4,40 L. 8.510	Euro 2,87 L. 5.550	Tabella di variazione del 23/03/1993 protocollo n. 197202 in atti dal 29/11/2001 FISIA (n. 10255.1/1993)	
10	2	95	-	VIGNETO	1	34 30		Euro 49,60 L. 96.040	Euro 32,77 L. 63.455	Tabella di variazione del 23/03/1993 protocollo n. 197195 in atti dal 29/11/2001 FISIA (n. 10255.1/1993)	Annotazione
11	2	98	-	VIGNETO	1	53 00		Euro 76,64 L. 148.400	Euro 50,64 L. 98.050	Impianto meccanografico del 01/06/1977	
12	2	99	-	SEMINAT IVO	2	88 70		Euro 52,68	Euro 34,36	Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. AT0242085 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N.262 (n. 60301.1/2007)	Annotazione
13	2	112	-	SEMINAT IVO	2	38 00		Euro 22,57 L. 43.700	Euro 14,72 L. 28.500	Impianto meccanografico del 01/06/1977	
14	2	113	-	PRATO	2	20 90		Euro 7,02 L. 13.585	Euro 4,64 L. 9.270	Impianto meccanografico del 01/06/1977	
15	2	116	-	SEMINAT IVO	2	35 70		Euro 21,20 L. 41.855	Euro 13,83 L. 26.775	Impianto meccanografico del 01/06/1977	
16	2	117	-	SEMINAT IVO	2	35 20		Euro 20,91 L. 40.480	Euro 13,63 L. 26.400	Impianto meccanografico del 01/06/1977	
17	2	118	-	PRATO	1	07 30		Euro 38,23 L. 74.030	Euro 31,28 L. 60.570	Impianto meccanografico del 01/06/1977	
18	2	125	-	SEMINAT IVO	2	16 10		Euro 9,56	Euro 6,24	Tabella di variazione del 08/03/2007 protocollo n. AT0061002 in atti dal 08/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 22434.1/2007)	Annotazione
19	2	126	-	SEMINAT IVO	1	37 60		Euro 32,04	Euro 22,33	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/10/2007 in atti dal 07/11/2007 COMPRAVENDITA ***IL SIG. GORIA ELIO E' GIA' DECEDUTO IN ASTI IL 18 DICEMBRE 1998. (n. 8788.1/2007)	Riserve Annotazione
20	2	128	-	SEMINAT IVO	2	05 60		Euro 3,33 L. 6.440	Euro 2,17 L. 4.200	Tabella di variazione del 23/03/1993 protocollo n. 197209 in atti dal 29/11/2001 FISIA (n. 10264.1/1993)	
21	2	143	-	PRATO	2	11 90		Euro 3,99 L. 7.735	Euro 4,92 L. 9.520	Tabella di variazione del 23/03/1993 protocollo n. 197213 in atti dal 29/11/2001 FISIA (n. 10268.1/1993)	Annotazione
22	2	150	-	SEMINAT IVO	1	07 10		Euro 6,05 L. 11.710	Euro 4,12 L. 8.165	Impianto meccanografico del 01/06/1977	
23	2	156	-	SEMINAT IVO	2	14 30		Euro 8,49 L. 16.445	Euro 5,54 L. 10.725	Tabella di variazione del 23/03/1993 protocollo n. 197218 in atti dal 29/11/2001 FISIA (n. 10273.1/1993)	Annotazione
24	2	158	-	SEMINAT IVO	2	12 70		Euro 7,54 L. 14.605	Euro 4,92 L. 9.525	Tabella di variazione del 23/03/1993 protocollo n. 197219 in atti dal 29/11/2001 FISIA (n. 10274.1/1993)	Annotazione
25	2	164	-	PRATO	1	03 70		Euro 2,10 L. 4.070	Euro 1,72 L. 3.330	Impianto meccanografico del 01/06/1977	
26	2	166	-	SEMINAT IVO	2	04 00		Euro 2,38 L. 4.600	Euro 1,55 L. 3.000	Impianto meccanografico del 01/06/1977	
27	2	167	-	VIGNETO	1	33 20		Euro 48,01 L. 92.060	Euro 31,72 L. 61.420	Impianto meccanografico del 01/06/1977	
28	2	298	-	SEMINAT IVO	2	19 90		Euro 11,82	Euro 7,71	FRAZIONAMENTO del 21/06/2002 protocollo n. 124187 in atti dal 21/06/2002 (n. 1502.1/2002)	
29	6	611	-	PRATO	1	03 60		Euro 2,05	Euro 1,67	FRAZIONAMENTO del 16/11/2005 protocollo n. AT0104204 in atti dal 16/11/2005 (n. 104204.1/2005)	
30	2	306	-	PRATO	1	02 10		Euro 1,19	Euro 0,98	FRAZIONAMENTO del 02/10/2007 protocollo n. AT0179887 in atti dal 02/10/2007 (n. 179887.1/2007)	

immobile 3: Annotazione: frutteto parificato

immobile 10: Annotazione: frutteto parificato

immobile 12: Annotazione: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

immobile 18: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

immobile 19: Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

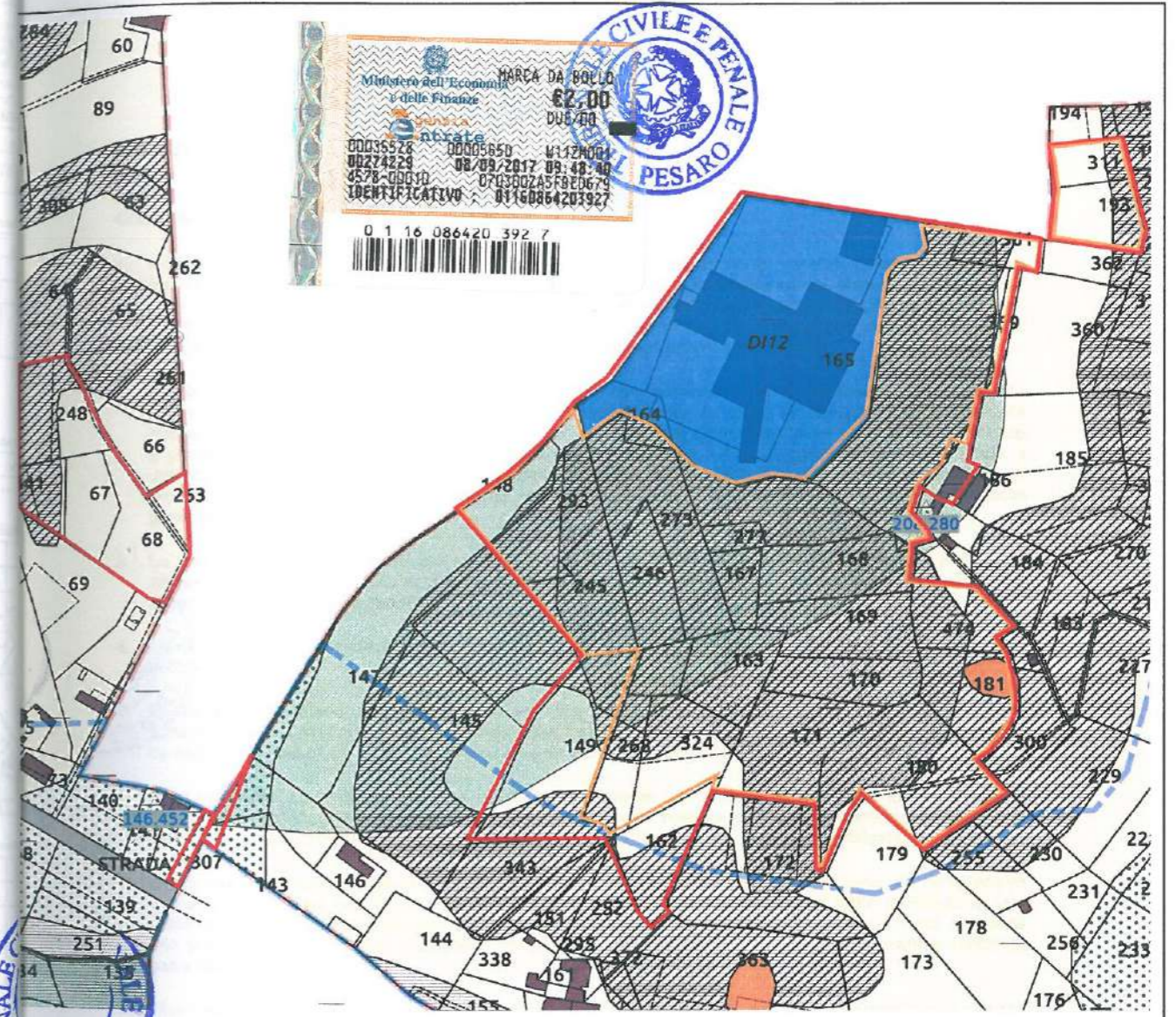
Annotazione: frutteto parificato

immobile 21: Annotazione: prato arboreo parificato

immobile 23: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare

immobile 24: Annotazione: seminativo arboreo parificato

totale: Superficie 07.38,80 Redditi: Dominicale Euro 598,36 Agrario Euro 409,81



MARCA DA BOLLO
 €2,00
 DUE/00
 Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Entrate
 00035528 00005650 W112M001
 00274229 08/09/2017 09:48:40
 0578-00010 0703802A5F8E0679
 IDENTIFICATIVO : 01160864203927
 0 1 16 086420 392 7

- Confine aree di proprietà
- Confine area di cava - Piano Attuativo n. 202 doc 23 del 13/02/2006 autorizzazione alla coltivazione di cava di argilla a cielo aperto
- Aree produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, consolidate e di riordino e completamento
- Aree agricole
- Aree soggette a vincolo di tutela paesaggistico
- Classificazione PAI - Classe 2A
- Classificazione PAI - Classe 2C
- Classificazione PAI - Classe 3A1
- Classificazione PAI - Classe 3A3
- Classificazione PAI - Cava

ARTICOLO 23

AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO

1. Il Piano regolatore generale individua e perimetra le porzioni del territorio prevalentemente destinate ad attività industriali ed artigianali esistenti, ancorchè suscettibili di completamento, classificandole come "aree produttive prevalente destinazione industriale e artigianale di riordino e completamento"; in tali aree il P.R.G. tende a determinare il riordino e la razionalizzazione degli insediamenti, il completamento del tessuto urbanistico ed edilizio, il potenziamento delle urbanizzazioni e dei servizi.
2. Tra le aree di cui al comma 1 il Piano regolatore generale individua e perimetra altresì quelle totalmente edificate e dotate di un basso livello di trasformabilità, per le quali le condizioni di pericolosità idrogeologica non consentono il loro completamento, classificandole come "aree produttive consolidate a prevalente destinazione industriale e artigianale"; in tali aree il Piano regolatore generale tende a determinare la riqualificazione anche delle forme e dell'aspetto dei fabbricati e la razionalizzazione degli stessi, senza determinare alcuna crescita edificatoria, fatti salvi gli ampliamenti di cui all'art.14 delle presenti norme.
3. Le aree di cui al presente articolo sono destinate agli insediamenti industriali e artigianali; nelle aree stesse sono tuttavia ammessi anche insediamenti direzionali e commerciali, nei limiti, anche quantitativi, fissati dalle tabelle che seguono.
4. Le tabelle che seguono disciplinano le trasformazioni edilizie e urbanistiche nelle aree di cui al presente articolo.
5. La utilizzazione fondiaria consentita in base all'indice Uf previsto dalle tabelle deve essere calcolata sulla superficie fondiaria risultante dal reperimento degli standard ex art.21 della L.R. 56/77 s.m. ed i., nonché da sedime stradali di cui è prevista la cessione su aree individuate dal PRGC per l'edificazione.
6. Ogni intervento da realizzare in area produttiva confinante con area di altra destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto, a file sfalsate.
7. Gli insediamenti commerciali al dettaglio sono ammessi nel limite massimo di $\frac{1}{4}$ della slp complessiva dell'unità immobiliare nel rispetto del limite di un solo esercizio di vicinato per unità immobiliare; tale porzione commerciale al dettaglio dovrà essere strutturalmente connessa e funzionalmente vincolata alla prevalente destinazione d'uso ammessa e non potrà essere, in ogni caso, alienata e utilizzata separatamente da questa.
- 7bis Nel caso di vendita congiunta nell'unità immobiliare all'ingrosso e al dettaglio, la superficie di vendita dovrà essere considerata congiunta e senza distinzione alcuna tra ingrosso e dettaglio sino al limite dell'esercizio di vicinato. In questo caso non è richiesta la verifica del limite massimo di $\frac{1}{4}$ della slp dell'unità immobiliare, ferme restando le altre disposizioni di cui al precedente comma 7.
8. Fermo restando il limite di un esercizio di vicinato per unità immobiliare, per le sole attività che trattano merci ingombranti, di cui il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobili, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, prodotti per l'agricoltura e simili) è consentita la realizzazione di insediamenti parzialmente, o anche interamente, commerciali in deroga ai parametri di cui al precedente comma, con le limitazioni di cui alla tabella allegata al presente articolo.
9. Per l'area DI.3/B in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo, dovranno essere adottati, ove possibile, gli accorgimenti necessari affinché lungo i tronchi di viabilità di I°, II° e III° livello non siano previsti nuovi accessi diretti al servizio degli insediamenti.
10. Negli edifici legittimamente esistenti alla data del 31.12.2012, gli interventi che non incrementano la superficie coperta esistente volti al mutamento della destinazione d'uso tra quelle ammissibili, non sono soggetti a verifica del rapporto di copertura qualora sia necessario assoggettare ad uso pubblico aree da destinare al soddisfacimento degli standard urbanistici richiesti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO

Segle distintive	DI.3/B - DI.8 - DI.9 - DI.10 - DI.12 - DI.14 - DI.15 - DI.16 - DI.17
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	B produttiva
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> - S.C.I.A. - D.I.A. - Permesso di costruire - Permesso di costruire convenzionato; - Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (articolo 47 delle L.R. 56/77 e s.m. e i.) - Piano Particolareggiato <p>Nei seguenti casi: ampliamenti superiori a quelli consentiti dall'art. 14 di insediamenti la cui attuazione non sia stata regolata da S.U.E.; ristrutturazioni integrali, sostituzioni che interessino quote superiori al 50% della superficie lorda di pavimento esistente; cambio di destinazione d'uso, tra quelle ammesse, della superficie utile preesistente industriale, artigianale, industriale o artigianale di alta tecnologia, artigianale di servizio superiore al 50% della superficie lorda di pavimento esistente di insediamenti la cui attuazione non sia stata regolata da S.U.E. completamento per aree non precedentemente interessate da S.U.E., se inferiori a 20.000 mq e collegate funzionalmente con le opere di urbanizzazione primaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permesso di costruire convenzionato <p>In caso di: ristrutturazione urbanistica; completamento per aree non precedentemente interessate da S.U.E. se superiori a 20.000 mq o non collegate funzionalmente con le opere di urbanizzazione primaria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<p>Per tutte le aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Produttiva industriale; - Produttiva artigianale; - Produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia; - Produttiva artigianale di servizio; - Commerciale per la vendita al dettaglio con i limiti di cui al comma 7 del presente articolo e in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio; - Commerciale per la vendita all'ingrosso; - Direzionale; - Sportive e per l'impiego del tempo libero; - Residenziale (limitatamente al servizio dell'attività insediata)
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - ampliamento; - completamento; - ampliamento di cui all' articolo 14; - demolizione; - interventi di cui all' articolo 6, comma 9
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>Per tutte le aree: Sono consentite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'edificazione in aderenza; - l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 13; <p>Ppl = al servizio degli insediamenti di destinazione produttiva industriale ed artigianale, produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia e</p>



	<p>residenziale al servizio dell'attività insediata: 5% della Superficie fondiaria (Sf); al servizio degli insediamenti di destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, produttiva artigianale di servizio, direzionale: 30% della Superficie lorda di pavimento (Slp) al servizio degli insediamenti a destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero: 1,00 mq. / 10,00 mc.</p> <p>Rc = 60% Uf = 90% Vpl = 10% Np = 2 H = mt. 10,00 (sono consentite altezze maggiori per l'installazione di strutture tecniche legate al ciclo produttivo in atto o previsto) Dc = mt. 5,00 e, comunque, nel rispetto del minimo, non inferiori all'altezza maggiore dell'edificio prospettante (con esclusione di silos, torri, ciminiere, volumi tecnici in genere) Df = mt. 10,00 Ds = mt. 10,00 e/o allineamento ai fili edilizi preesistenti quando prevalenti nella morfologia del tessuto urbano.</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla DI.3/B (interessate da un Piano per insediamenti produttivi in corso di attuazione): Rc = 66% In tutte le aree, per i casi d'intervento destinati alle attività di cui al comma 8 del presente articolo: Uf = 70%</p>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>Nelle suddette aree, per gli interventi subordinati a S.U.E., dovranno essere reperiti gli standard ex art. 21 comma 1° punti 2-3 della L.R. 56/77 s.m. ed i., mediante cessione materiale o monetizzazione dell'equivalente valore, dovuti in misura non inferiore alle seguenti quantità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti di destinazione produttiva industriale, produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia, produttiva artigianale, produttiva artigianale di servizio, residenziale al servizio dell'attività insediata: = 10% della superficie fondiaria (Sf) = 20% della superficie Territoriale (St) per le aree già attivate mediante l'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi o concessioni convenzionate, nelle quali era, in origine, prevista tale quantità da dismettere poiché già aree di nuovo impianto. - al servizio degli insediamenti destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale: minimo 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui almeno la metà a parcheggi, assoggettabile ad uso pubblico e non monetizzabile, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente; per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale, quantità previste dai vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio. - al servizio degli insediamenti sportivi e per l'impiego del tempo libero 12,5 mq/ utente da destinare prioritariamente a parcheggio. <p>La cessione materiale delle suddette aree sarà dovuta quando siano incluse nel comparto del S.U.E. perimetrato ai sensi del 2° comma dell'art.2 delle presenti n.t.a. In assenza di cessione materiale o a conguaglio della quota per la quale non è intervenuta la cessione materiale o l'assoggettamento ai sensi dei punti precedenti, potrà essere versato il corrispettivo determinato sul valore monetario delle aree nella zona d'intervento</p> <p>Sono ritenuti altresì compresi nella quota di aree a servizi di cui al punto 2 dell'art. 21 comma 1° della L.R. 56/77 gli standard relativi alle residenze di custodia, ai centri di custodia oraria di cui alla DGR 16.04.2013 n° 31-5660 ed alla superficie utile di uffici amministrativi e/o tecnici contenuta nel 20% della superficie utile destinata all'attività industriale/artigianale, purché</p>



<p>Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art 11 11 bis, 11ter.n.ta.) (tavv. 19.n 19bis.n e 23.n)</p>	<p>funzionalmente connessi all'attività produttiva insediata e non suscettibili di utilizzo autonomo. Ai sensi dell'art. 43 comma 2° delle presenti, sono fatte salve le disposizioni previste da S.U.E vigenti Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p> <p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11, 11bis e 11ter delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area", 19bis.n "Raffronto tra la carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e la classificazione delle aree" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p> <p>In particolare per l'area DI.3/B si considerano ineditabili le aree classificate a pericolosità molto elevata (EeA) e a pericolosità elevata (EbA, EbA*) ricadenti in classe IIIb1.2 e IIIb1.3, fino al definitivo collaudo delle opere relative agli interventi di riassetto finalizzati alla minimizzazione del rischio</p>
<p>Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali</p>	<p>Insedimenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ con i limiti fissati dal comma 7 del presente articolo e in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio ▪ sportelli bancari, attività assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, d'affari e di intermediazione in genere, senza le limitazioni di cui al comma 7 del presente articolo. ▪ esercizi di attività di somministrazione di alimenti e bevande senza le limitazioni di cui al comma 7 del presente articolo, nel rispetto dei disposti di cui alla D.G.R. 85 -13268 del 20.02.2010 <p>La SIp destinata a superficie di vendita al dettaglio, di cui ai punti precedenti, deve essere specificatamente identificata e delimitata nelle planimetrie di progetto così come gli eventuali spazi espositivi e vincolata, per la specifica tipologia di attività, con convenzione o atto unilaterale registrato e trascritto.</p> <p>Insedimenti a destinazione residenziale (di servizio all'attività insediata):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Negli edifici di destinazione ammessa è consentita la realizzazione di unità immobiliari per la residenza del custode o del proprietario o del conduttore che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato, nelle seguenti misure: <ul style="list-style-type: none"> - negli edifici aventi superficie lorda di pavimento (Slp) maggiore di mq. 500 e minore di mq. 1000: una unità di superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 150; - negli edifici aventi superficie lorda di pavimento (Slp) uguale o maggiore di mq. 1000: due unità residenziali di superficie lorda di pavimento complessiva non superiore a mq. 300; <p>Centri di custodia oraria, come definiti dalla DGR 16.04.2013 n° 31-5660, al servizio delle attività insediate nell'immobile, con un limite massimo di 100 mq di Slp</p>
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<p>Interventi di cui al comma 9 dell'articolo 6</p>
<p>Misure di compensazione ambientale</p>	<p>All'interno delle "aree soggette a particolari prescrizioni relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche" dovrà essere garantito il corretto smaltimento delle acque meteoriche prevedendo, qualora non già presente un sistema di collettamento delle stesse: la raccolta delle stesse e il loro corretto utilizzo nell'ambito dell'attività insedianda; soluzioni permeabili e/o semipermeabili nella realizzazione dei parcheggi sia pubblici che privati; nel caso sia dimostrata l'impossibilità di soluzioni alternative, la realizzazione di sistemi che consentano il graduale rilascio dei deflussi nella rete fognaria.</p>



ARTICOLO 27

AREE AGRICOLE

1. Le aree qualificate "agricole" nella cartografia del Piano regolatore generale sono destinate essenzialmente all'agricoltura e pertanto agli insediamenti preordinati all'esercizio e allo sviluppo della produzione agraria; vi sono vietati gli insediamenti, gli interventi e le opere incompatibili con la produzione stessa e con la funzione propria di tale parte del territorio; ogni insediamento, intervento od opera edilizia deve integrarsi con l'ambiente naturale senza lesioni per lo stesso.
2. Sono compatibili con la destinazione delle aree agricole gli insediamenti, gli interventi e le opere di cui ai successivi commi 4, 9, e 12 del presente articolo, nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni fissate dalle presenti norme; è altresì consentito alle condizioni eventualmente stabilite da specifiche disposizioni del Piano, il permanere di singoli insediamenti non agricoli già esistenti. Si applica il disposto dell'art. 38, comma 2, delle presenti norme, per i centri di servizio degli utenti della strada.
3. Nelle aree agricole sono consentiti gli interventi di manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (anche ove occorra mediante demolizione e successiva fedele ricostruzione delle costruzioni esistenti prive di valore testimoniale, architettonico, storico o ambientale), ampliamento e nuova costruzione dei fabbricati e delle strutture direttamente destinati all'esercizio dell'attività agricola, nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni contenute nelle presenti norme, nonché di ogni ulteriore disposizione comunale e intesa a disciplinare la tipologia e l'estetica delle costruzioni del territorio agricolo.
4. Sono altresì consentiti gli interventi di cui al precedente comma relativi alle infrastrutture, alle strutture, alle attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione funzionali alle aziende agricole singole ed associate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del C.C.; il dimensionamento di strutture di ampliamento o di nuovo impianto sarà quello contenuto nei limiti previsti da specifiche norme di settore o, in assenza, nell'ambito di un lotto minimo di intervento con superficie pari a 1/10 delle aree coltivate per le produzioni inerenti a suddette strutture di supporto; i parametri edificatori di tali strutture limitatamente a Rc, H, Df, Dc, Ds sono quelli previsti in tabella, mentre non è da verificare alcun parametro di rapporto volumetrico (If).
5. Nelle aree agricole sono inoltre consentiti gli interventi di cui al precedente terzo comma, nel rispetto delle prescrizioni e delle limitazioni ivi indicate, relativi ai fabbricati destinati alla residenza degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo. La nuova costruzione delle residenze predette per gli imprenditori agricoli a titolo principale e per i salariati fissi addetti alla conduzione del fondo è ammessa ove gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti risultino inadeguati a soddisfare il bisogno abitativo predetto comunque nei limiti complessivi di cui al successivo comma 2 dell'art. 30 delle presenti Norme; essa è comunque ammessa anche nelle aree agricole a vincolo di tutela paesistica di cui al comma 2 dell'articolo 11, esclusivamente a servizio di aziende agricole già esistenti in loco alla data di approvazione del P.R.G.C. da parte della Regione Piemonte e prive di porzioni di terreno non soggette a vincolo paesistico.
6. Nella realizzazione degli interventi di ampliamento e nuova costruzione di cui ai precedenti commi 3 e 4 non può essere superato il rapporto di copertura di un terzo rispetto alla superficie del lotto e devono essere verificati i requisiti di ruralità, relativamente al lotto minimo di intervento di cui alla legge 133/94; negli interventi predetti relativi ai fabbricati di cui al comma 5 non possono essere superati gli indici di densità fondiaria fissati dalla legge urbanistica regionale (comma 12 dell'art. 25 legge reg. 56/1977 e succ. mod.), con l'applicazione dei criteri dalla stessa previsti relativamente al computo dei terreni cui è riferito l'indice, alle relative colture e al computo del volume realizzabile, nè il rapporto di copertura di un terzo riferito al lotto oggetto dell'intervento. Al fine dell'applicazione degli indici è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda anche non contigui ed in comuni diversi purché entro una distanza di 6 Km dal centro aziendale o, quando superiore, venga ritenuta congrua dalla commissione agricola comunale.
7. Ove sia accertato un particolare disagio abitativo e, contemporaneamente, un'insufficiente dotazione di terreni computabili, è consentito l'ampliamento dei fabbricati per la residenza degli imprenditori agricoli fino al limite complessivo di 400 mc. destinati effettivamente all'abitazione, anche in deroga ai limiti di densità fondiaria di cui al precedente comma. Sono altresì consentite, anche in deroga alle limitazioni

poste dal Piano regolatore, le aggiunte di strutture tecniche rispettose delle prescrizioni del presente PRG in tema di tipologie edilizie necessarie per l'installazione o il miglioramento degli impianti tecnologici nei fabbricati esistenti dell'azienda agricola.

8. Il rilascio dei permessi di costruire per l'esecuzione delle opere relative ai fabbricati e alle strutture direttamente destinate all'attività agricola, ed ai fabbricati destinati alla residenza degli imprenditori agricoli e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo, è subordinato alla dimostrazione dell'effettiva esistenza e permanenza di un'adeguata azienda agricola, intesa come complesso operante ed organizzato di fattori produttivi, atto a produrre beni; i permessi per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate esclusivamente:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975 n. 153 e 10 maggio 1976 n. 352 e della L.R. 12 maggio 1975 n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18 anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli, non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/78 e s.m. ed i. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

tutte gli altri permessi sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi vi abbia titolo. Il rilascio dei permessi per gli interventi di cui ai precedenti commi è subordinato alla presentazione al Sindaco di atto unilaterale d'obbligo che preveda quanto stabilito al 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 ed s.m.i., con il quale l'avente titolo, per sé e per i suoi aventi causa, vincola la destinazione d'uso dell'immobile al servizio dell'attività agricola; nel caso di nuova costruzione per la residenza rurale, l'atto dichiara altresì le colture ai fini della determinazione dell'indice di densità fondiaria applicabile, e contiene il vincolo di inedificabilità dei terreni, anche discontinui, utilizzati per soddisfare l'indice predetto. L'atto è trascritto a cura dell'A.C. e a spese del concessionario sui registri delle proprietà immobiliari.

9. Negli edifici esistenti, anche eventualmente frazionati a costituire porzioni indipendenti, nelle aree agricole alla data del 30 giugno 1993 (data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della delibera regionale di approvazione della variante al P.R.G. relativa alle aree agricole), e attualmente abbandonati rispetto all'attività agricola o non più necessari per la stessa, sono consentiti anche per le destinazioni di cui al successivo comma 12 e nei limiti dallo stesso fissati gli interventi previsti nella tabella dell'art. 31 delle presenti norme; gli interventi predetti possono interessare, alternativamente all'uso della facoltà di ampliamento di cui alle presenti norme, anche i volumi rustici e comunque le parti dell'edificio, chiuse o aperte, originariamente non destinate all'abitazione; nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia o ristrutturazione integrale con identità di sedime, è consentita la sopraelevazione del fabbricato nella minima misura atta a garantire le altezze richieste per l'abitabilità dei piani già esistenti nel fabbricato, nei limiti comunque di metri uno e cinquanta complessivi; le sopraelevazioni predette devono comunque ripristinare la sagoma del tetto, il manto di copertura in cotto e l'orditura in legno; la sopraelevazione che interessi una porzione limitata del fabbricato deve essere coordinata con i caratteri complessivi dell'edificio.

10. La disposizione di cui al precedente comma non si applica alle semplici tettoie, ai bassi fabbricati ed ai ripostigli e depositi.

11. La disposizione di cui al comma 9 non si applica altresì:

- alle costruzioni rustiche, o comunque esclusivamente produttive, non facenti parte dell'edificio principale dotato di volumi originariamente abitativi, che fronteggiano fabbricati di altra proprietà a distanza inferiore a metri dieci in mancanza dell'assenso della proprietà confinante;
- alle costruzioni realizzate mediante l'uso di materiali non tradizionali (quali prefabbricati, blocchi di cemento, ecc.);

i fabbricati di cui al comma 10 ed al presente comma, situati in prossimità degli edifici di cui al precedente comma 9, possono essere destinati mediante il minimo intervento edilizio necessario anche a fini ambientali a funzioni esclusivamente accessorie rispetto a quelle svolte negli edifici principali anzidetti, quali il ricovero di veicoli, combustibile e scorte; nel rispetto del calcolo del volume esistente di cui all'articolo 3 comma 8, dei parametri edilizi, delle destinazioni d'uso contenuti nella tabella dell'art. 31 e delle indicazioni tipologiche di cui all'articolo 34 delle presenti norme è possibile, attraverso la redazione di un piano di recupero, attuare l'intervento di sostituzione dei fabbricati di cui al presente comma finalizzato allo scopo di ampliare l'edificio residenziale esistente; qualora obiettive ragioni morfologiche e orografiche rendano inopportuno l'ampliamento dell'edificio residenziale principale, è consentito, in tutto o in parte, l'autonomo recupero dei rustici mediante l'intervento di sostituzione da attuarsi sul sedime del fabbricato secondario nel rispetto dei parametri di zona.

12. Attraverso gli interventi di cui al precedente comma 9 e con le limitazioni di cui ai commi 10 e 11 è consentito realizzare esclusivamente unità immobiliari destinate all'abitazione, in misura non superiore a due unità per ogni edificio esistente anche eventualmente frazionato a costituire porzione indipendente al 30.06.1993, con il limite complessivo di 400 metri quadrati di superficie lorda di pavimento abitativa, nonché attività di ristorazione e somministrazione bevande, commerciali anche al dettaglio o artigianali per una superficie non superiore ai 250 mq, purché abbiano carattere complementare all'attività agricola. E' altresì consentito, nel rispetto dei disposti dell'articolo 34 delle presenti norme e previa redazione di piano di recupero, per gli interventi che eccedono la manutenzione straordinaria, realizzare negli edifici esistenti di cui al comma 9 e con le limitazioni di cui ai commi 10 e 11:
- unità abitative e superfici residenziali superiori ai limiti di cui sopra;
 - edifici residenziali con caratteristiche tipologiche differenti da quelle dell'edificio preesistente con esclusione degli edifici classificati notevoli;
 - attività turistico ricettive, attività ricreative, sportive o culturali e, per una superficie Slp non superiore a 250 mq, di supporto alla residenza, quali quelle artigianali non nocive né moleste, o quelle commerciali di vendita al dettaglio; l'insediamento delle attrezzature dianzi indicate comporta l'obbligo di garantire gli spazi per parcheggio pubblico e privato prescritti dalle norme vigenti
13. Il Piano Regolatore Generale individua, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., gli edifici siti in area agricola notevoli per le caratteristiche storiche e/o architettoniche, dotati di destinazione d'uso non agricola in essi consolidata; di tali edifici il Piano prevede il riutilizzo per nuove destinazioni d'uso, ritenute compatibili con le parti di territorio nelle quali gli edifici sono insediati.
14. La tabella relativa alle "aree agricole" e le norme di cui all'art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale ("Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola") disciplinano le trasformazioni edilizie ed urbanistiche consentite negli "edifici notevoli siti in area agricola" e le relative destinazioni d'uso.
15. Gli edifici residenziali siti nel territorio agricolo, o con parte del lotto di pertinenza in area agricola, possono essere dotati delle seguenti pertinenze:
- a) autorimesse che non costituiscano Sup come definita all'art. 3 comma 6.2 in misura non superiore a 70 mq
 - b) tettoie e porticati aperti, nel rispetto del rapporto di copertura e comunque di superficie coperta non superiore a 120 mq. per unità immobiliare; di tale superficie un massimo di 12 mq potrà essere chiusa e destinata, previo atto di vincolo al mantenimento della destinazione d'uso, al ricovero di animali anche in deroga ai parametri di cui al precedente art. 3 comma 6.2
 - c) spazi destinati all'impiego del tempo libero quali piscine e campi da gioco e relativi locali tecnologici strettamente necessari nonché locali accessori in misura non superiore a 50 mq. di superficie netta se interrati e/o seminterrati e non superiore a 25 mq. di superficie netta se fuori terra che non costituiscano comunque superficie utili di progetto (Sup) come definita all'art. 3 comma 6.1, ad eccezione degli eventuali locali per spogliatoio e servizi igienici di altezza 2,40 m.;
 - d) cantine ed altri locali accessori interrati o seminterrati nei terreni in declivio, di superficie utile non superiore a 80 mq per ciascuna unità immobiliare che non costituiscano superficie utile di progetto (Sup) come definita dall'articolo 3, comma 6.2, delle presenti norme
- All'interno delle aree agricole ricadenti nel sito di interesse comunitario (S.I.C.) come individuato nell'elaborato 22B.n, le consistenze di cui sopra sono così stabilite:
- a1) autorimesse che non costituiscano Sup come definita all'art. 3 comma 6.2 in misura non superiore a due posti auto per unità immobiliare e comunque di superficie coperta non superiore a 35 mq
 - b1) tettoie e porticati aperti, nel rispetto del rapporto di copertura e comunque di superficie coperta non superiore a 60 mq. per unità immobiliare
 - c1) spazi destinati all'impiego del tempo libero quali piscine e campi da gioco e relativi locali tecnologici strettamente necessari nonché locali accessori in misura non superiore a 50 mq. di superficie netta se interrati e/o seminterrati e non superiore a 25 mq. di superficie netta se fuori terra che non costituiscano comunque superficie utili di progetto (Sup) come definita all'art. 3 comma 6.1, ad eccezione degli eventuali locali per spogliatoio e servizi igienici di altezza 2,40 m.;
 - d1) cantine ed altri locali accessori interrati o seminterrati nei terreni in declivio, di superficie utile non superiore a 50 mq per ciascuna unità immobiliare che non costituiscano superficie utile di progetto (Sup) come definita dall'articolo 3, comma 6.2, delle presenti norme
- Gli interventi sopra consentiti dovranno rispettare le prescrizioni del comma 3 dell'art. 33 delle presenti Norme
- Non sono ammesse realizzazioni autonome di queste strutture
16. Gli interventi edilizi di cui ai precedenti commi 9 e 10 devono essere realizzati con modalità, materiali e forme atti a garantire il pieno rispetto della realtà ambientale, e nel rispetto delle prescrizioni del presente P.R.G. in tema di tipologie edilizie, nonché delle prescrizioni edilizie di cui all'art. 35bis del Regolamento Edilizio Comunale ("Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola").
17. Trovano applicazione i commi 9, 15, 16, 18, 19 e 20 dell'art. 25 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e successive modifiche ed integrazioni.
18. Gli interventi edilizi all'interno delle "Area di eccellenza paesistica" indicate sull'Elaborato 22B.2 Sud, sono altresì sottoposti al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 11 quater delle presenti Norme"
19. Nell'ambito delle aziende agricole esistenti è consentito il cambio di destinazione d'uso da agricolo a produttivo di porzioni non eccedenti il 30% della superficie coperta esistente e comunque con un massimo di 250 mq, per la lavorazione e trasformazione di prodotti di provenienza agricola dei quali almeno una parte derivanti dall'azienda agricola stessa.

AREE AGRICOLE	
<p>Sigle distintive</p> <p>Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444</p>	<p>E</p>
<p>Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)</p>	<p>Per l'esecuzione delle opere relative :</p> <p>ai fabbricati ed alle strutture direttamente destinate all'attività agricola, ed ai fabbricati destinati alla residenza degli imprenditori agricoli e dei coltivatori; agli edifici esistenti, alla data del 30.06.1993 nelle zone agricole, abbandonati rispetto all'attività agricola o non più necessari per la stessa;</p> <p>alla creazione di "centri di servizio per gli utenti della strada", nelle parti di territorio in cui detti interventi siano consentiti;</p> <p>ai fabbricati classificati come "edifici notevoli in area agricola" nel caso in cui non comportino incremento del carico urbanistico preesistente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - S.C.I.A.; - D.I.A. - Permesso di costruire - Permesso di costruire convenzionato; <p>Per l'esecuzione delle opere relative :</p> <p>ai fabbricati classificati come "edifici notevoli in aree agricole" nel caso in cui comportino incremento del carico urbanistico preesistente;</p> <p>alla realizzazione di attrezzature per attività turistico ricettiva, ricreative, sportive o culturali, artigianali e commerciali (eccedenti le superfici di cui al comma 12 dell'art.27) nell'ambito del recupero di edifici esistenti di cui al comma 9 dell'art.27.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Strumento Urbanistico Esecutivo
<p>Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Agricola produttiva; - Residenziale agricola; <p>Negli edifici esistenti, alla data del 30.06.1993 nelle zone agricole, abbandonati rispetto all'attività agricola o non più necessari per la stessa e nei fabbricati classificati come "edifici notevoli in area agricola":</p> <ul style="list-style-type: none"> - Residenziale; - Turistica, ricettiva; - Sportiva, per l'impiego del tempo libero; - Commerciale per la vendita al dettaglio in conformità con i vigenti criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio; - Produttiva artigianale di servizio; - Produttiva artigianale;
<p>Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)</p>	<p>Per l'esecuzione delle opere relative ai fabbricati ed alle strutture direttamente destinate all'attività agricola, ed ai fabbricati destinati alla residenza degli imprenditori agricoli e dei coltivatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - ampliamento di cui all'art. 27 7° comma delle n.d.a - sostituzione; - nuovo impianto; <p>Negli edifici esistenti, alla data del 30.06.1993 nelle zone agricole, abbandonati rispetto all'attività agricola o non più necessari per la stessa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - ristrutturazione integrale o sostituzione per gli edifici che presentino caratteristiche di fatiscenza (da giustificare con specifica perizia asseverata redatta da tecnico abilitato) tali da non consentirne il recupero o una tipologia



	<p>non congrua con quella caratteristica della zona; la sostituzione dovrà essere improntata al rispetto degli artt. 33 e 34 delle presenti N.T.A.; è consentita la riedificazione dell'edificio oggetto d'intervento immediatamente al di fuori delle eventuali fasce di rispetto nei lotti di proprietà confinanti con il lotto di pertinenza;</p> <ul style="list-style-type: none"> - ampliamento di cui all' art. 14; nei fabbricati classificati come "edifici notevoli in aree agricole": - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia
<p>Parametri (art. 3 n.t.a.)</p>	<p>per l'esecuzione delle opere relative ai fabbricati destinati alla residenza dei soggetti di cui all'8° comma del precedente art. 27, valgono i seguenti indici fondiari (lf):</p> <p>Terreni a colture protette in serre fisse: 0,06 mc/mq</p> <p>Terreni a colture orticole e floricole specializzate: 0,05 mc/mq</p> <p>Terreni a colture legnose specializzate : 0,03 mc/mq</p> <p>Terreni a seminativo ed a prato: 0,02 mc/mq</p> <p>Terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole (in misura non superiore a 5 ha per azienda) : 0,01 mc/mq</p> <p>Terreni a pascolo ed a prato - pascolo di aziende silvo-pastorali (per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni Azienda) : 0,001 mc/mq</p> <p>Per tutti gli interventi consentiti che non siano rivolti al recupero del patrimonio edilizio esistente (con esclusione di quelli finalizzati alla creazione di "centri di servizio per gli utenti della strada"):</p> <p>Rc = 1/3 H = mt. 8,50 Df = mt. 10 00 Dc = mt. 5,00 Ds = mt. 20,00 o secondo la classificazione delle strade pubbliche poste al di fuori dei centri abitati (determinati ai sensi del "nuovo Codice della strada") e le distanze minime delle costruzioni dai loro cigli sono normativamente definite dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia.</p> <p>Distanza da strade pubbliche all' interno dei centri abitati (determinati ai sensi del "nuovo Codice della strada") e vicinali di uso pubblico = mt. 10,00 Distanza da strade vicinali private = mt. 5,00</p> <p>Sono consentite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'edificazione in aderenza; - l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 13 <p>Ppl = 1mq./10mc di Volume (V) computato moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) incrementata a seguito di intervento, per un'altezza virtuale di mt. 3,00</p> <p>Per l'esecuzione delle opere relative ai fabbricati destinati all'allevamento di bestiame di cui al comma 2 e 10 dell'art. 28 delle presenti norme:</p> <p>Rc = 1/3 H = 8,50 mt. Df = vedere art. 28 comma 11 Dc = vedere art. 28 comma 11</p> <p>Distanza dall'alloggio per la custodia = vedere art. 28 comma 11 Distanza da fabbricati di proprietà di terzi = vedere art. 28 comma 11 Distanza dal perimetro delle porzioni di territorio classificate dal P.R.G. come "territori urbanizzati ed urbanizzandi" e da aree cartograficamente vincolate dal P.R.G. come "standard urbanistici" = 200,00 mt.</p>



	<p>Per gli interventi finalizzati alla creazione di "centri di servizio per gli utenti della strada" nelle parti di territorio in cui detti interventi siano consentiti:</p> <p>Rc = 1/3 H = 4,50 mt. (sono consentite altezze superiori per l'installazione di strutture tecniche o di segnaletica stradale e pubblicitaria). Df = 10,00 mt. Dc = 5,00 mt.</p> <p>Le aree per il parcheggio dovranno essere dimensionate in sede di istanza di permesso di costruire in relazione al numero degli utenti previsti.</p>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>Nell'ambito del prescritto Strumento urbanistico esecutivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti di destinazione turistico ricettiva : 25 mq./90 mc, da assoggettare ad uso pubblico, tra le aree fondiarie di pertinenza dell' intervento; - al servizio degli insediamenti di destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, produttiva artigianale di servizio : 100% della superficie lorda di pavimento, da assoggettare ad uso pubblico, tra le aree fondiarie di pertinenza dell' intervento; <p>Qualora l'Amministrazione non ritenesse giustificata un'autonoma localizzazione di dette aree, dovrà essere versato il corrispettivo equivalente monetario.</p> <p>Nell'ambito dello Strumento urbanistico esecutivo, prescritto per gli interventi che comportino incremento del carico urbanistico preesistente, sui fabbricati classificati come "edifici notevoli in area agricola", dovranno essere previsti, prioritariamente, tra le aree agricole di proprietà del proponente, spazi da destinare, tramite l'assoggettamento all' uso pubblico, a servizi, nelle seguenti misure:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti residenziali e turistico- ricettivi = 25,00 mq./90,00 mc.; - al servizio degli insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale, produttiva artigianale di servizio, sportiva e per l'impiego del tempo libero = 100% della superficie lorda di pavimento (Slp). <p>Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
<p>Condizioni apposte all' edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art 11 n.t.a.) (tav. 19 n e 23 n)</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p>
<p>Limiti degli insediamenti diversi da quelli di destinazione agricola produttiva e residenziale agricola, in assenza di Piano di Recupero</p>	<p>Insedimenti, con carattere complementare all'attività agricola, a destinazione Commerciale per la vendita al dettaglio, Produttiva artigianale di servizio e Produttiva artigianale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mq. 250 di superficie lorda di pavimento (Slp), in ragione di un solo esercizio per ciascun fabbricato; <p>Mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti, alla data del 30.06.1993 nelle zone agricole, abbandonati rispetto all'attività agricola o non più necessari per la stessa, finalizzati alla creazione di insediamenti a destinazione Residenziale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incrementi in misura non superiore a due unità per ogni edificio, con il limite complessivo di 400 metri quadrati di superficie lorda di pavimento abitativa (Slp); <p>È inoltre consentito un ampliamento delle unità commerciali legittime in atto non superiore al 100% della Slp esistente.</p>
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<p>Gli immobili, o loro porzioni, destinati legittimamente, anche se in virtù di un provvedimento in sanatoria, ad un uso diverso da quello agricolo - produttivo o residenziale - agricolo, possono conservare la destinazione in atto.</p> <p>In tali edifici sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo;



	<ul style="list-style-type: none"> - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - ristrutturazione integrale o sostituzione per gli edifici che presentino caratteristiche di fatiscenza (da giustificare con specifica perizia asseverata redatta da tecnico abilitato) tali da non consentirne il recupero o una tipologia non congrua con quella caratteristica della zona; la sostituzione dovrà essere improntata al rispetto degli artt. 33 e 34 delle presenti N.T.A.; è consentita la riedificazione dell'edificio oggetto d'intervento immediatamente al di fuori delle eventuali fasce di rispetto nei lotti di proprietà confinanti con il lotto di pertinenza; - ampliamento di cui all'art. 14; <p>Gli immobili, o loro porzioni, destinati legittimamente, anche se in virtù di un provvedimento in sanatoria, ad usi produttivi industriali ed artigianali, possono conservare la destinazione in atto.</p> <p>In tali edifici sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - previa redazione di apposito S.U.E o Permesso di costruire Convenzionato, ristrutturazione integrale o sostituzione; - ampliamenti, assentibili una sola volta, nella misura massima del 50% della superficie lorda di pavimento (Slp) esistente con un massimo inderogabile di 100 mq. di superficie lorda di pavimento (Slp) di ampliamento. <p>gli ampliamenti consentiti dovranno rispettare tutti i parametri di edificazione prescritti dalla presente tabella, ad eccezione degli Indici di edificabilità fondiaria (If).</p>
<p>Ambiti di conservazione</p>	<p>Le tavole del PRG individuano, all'interno delle aree agricole, gli edifici della tradizione rurale e con valenza storico documentale, cui si applicano le disposizioni che disciplinano le aree di conservazione e quelle dei seguenti artt. 33.e 34. Fatta eccezione per i fabbricati, vincolati e tutelati ai sensi della L. 1089/39 (ora D.Lgs 42/2004), gli interventi edilizi di ristrutturazione e di ampliamento ammessi sugli immobili classificati nelle categorie F ed E di cui agli Indirizzi operativi per gli interventi edilizi in zona agricola allegati al Regolamento Edilizio Comunale, assimilabili rispettivamente ai lotti di tipo B e C in aree di conservazione, e sugli edifici notevoli in area agricola, di cui alle legende delle tavv: 22.1 e 22.2 del P.R.G.C., sono sottoposti al preventivo parere di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i..</p> <p>Per gli edifici della tradizione rurale e con valenza storico documentale che non siano classificati dal P.R.G. come "edifici notevoli in aree agricole" è consentito l' ampliamento di cui all' articolo 14</p>
<p>Limiti dei locali di servizio di cui al comma 3 bis dell'art. 28 delle n.t.a.</p>	<p>È consentita la realizzazione di locali al servizio degli insediamenti di cui al comma 3 bis dell'articolo 28 delle presenti norme, nelle seguenti misure:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un'unità immobiliare da destinare alla residenza per una superficie lorda di pavimento massima pari a 70 mq - locali accessori per una superficie lorda di pavimento massima pari a 200 mq

ARTICOLO 11

AREE SOGGETTE A VINCOLI DI TUTELA IDROGEOLOGICA, PAESISTICA E GEOMORFOLOGICA E BOSCHIVE

1. I Permessi di costruire e le Denunce di Inizio Attività nelle aree soggette:
 - a) al vincolo di tutela idrogeologica di cui al R.D.L. 30.12.1923 n° 3267;
 - b) ai vincoli di cui alla L. 1497/39 e al D.M. 1.08.1985 relativo alla fascia di rispetto della Strada dei vini, all'"Oasi del Tanaro" e ai "Boschi di Valmanera" ivi compreso il vincolo di cui alla legge 431/1985 (ora tutti in D.Lgs 22 gennaio 2004, n° 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio - Parte Terza); devono essere accompagnate dallo specifico provvedimento autorizzativo previsto dalla legislazione inerente ai vincoli anzidetti.

2. Ferme restando le disposizioni di legge, nonché quelle più restrittive delle presenti norme, nelle parti del territorio agricolo che il Piano regolatore generale assoggetta a specifica tutela paesistica, anche derivante dalla natura boschiva dell'area e dai relativi divieti di cui alla lettera a) del comma 5 dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i., non è consentita alcuna nuova edificazione, eccezione fatta per le strutture tecniche destinate all'esercizio dell'agricoltura nell'ambito di una azienda agricola esistente in loco. E' consentito il recupero dei fabbricati e manufatti esistenti, mediante interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (esclusa la sostituzione e la ristrutturazione integrale), nonché l'ampliamento degli stessi, con interventi di cui all'art. 14 delle presenti Norme e le pertinenze di cui al comma 15 dell'art. 27. Tutti gli altri interventi consentiti nell'area per il recupero dei fabbricati e manufatti esistenti sono sottoposti al preventivo parere di cui al nono comma dell'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. ed i. Ai fini del presente comma per bosco si intende quanto definito all'articolo 1 lettera a) della L.R. 45/1999. Alle aree così individuate si applicano i disposti di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004; in tali aree non sono ammesse nuove costruzioni e urbanizzazioni.

3. CLASSE I - settori privi di limitazioni urbanistiche.
 Rientrano in questa classe le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.
 Sono state incluse in questa classe le aree per le quali nel corso degli studi non sono stati rilevati elementi di pericolosità: si tratta di aree a morfologia subpianeggiante ubicate nella pianura.
 In queste aree tutti gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14.01.2008; per ogni intervento dovrà essere presentata una relazione geologico tecnica, da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento stesso, illustrativa delle indagini effettuate al fine di evidenziare eventuali pericolosità alla scala locale, ottemperando a quanto prescritto dal D.M. 14.01.2008 ed adottando le eventuali soluzioni tecniche atte a superare le limitazioni.
 Per aree limitrofe ai corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza minima di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua.
 Lungo tutti i corsi d'acqua sono vietate le occlusioni, anche parziali, tramite riporti vari e le coperture mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione. Le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
 All'atto della realizzazione delle opere, sarà necessario prevedere un'adeguata regimazione delle acque superficiali nel rispetto del reticolato idrografico esistente e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 delle N.d.A. del PAI (Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali) limitando lo sviluppo delle aree impermeabili.
 Per i settori sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D. n° 3267 del 30 dicembre 1923 sarà necessario attenersi alle prescrizioni imposte dalla L.R. n° 45 del 9 agosto 1989 e successive istruzioni regionali.

4. CLASSE II - settori con moderate limitazioni urbanistiche.
 Rientrano in questa classe le porzioni di territorio nelle quali, considerate le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, gli interventi sono subordinati alle eventuali condizioni edificatorie, conseguenti alle indagini prescritte dal D.M. 14.01.2008, e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o di un intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe o condizionarne la propensione edificatoria.

In funzione della presenza di differenti elementi di pericolosità geomorfologica e di conseguenza alla definizione di diverse prescrizioni, è stata operata una ulteriore suddivisione in tre classi:

- Classe II a: aree collinari caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone;
- Classe II b – aree di pianura potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici, in posizione marginale rispetto al deflusso della piena, caratterizzate da acque a bassa energia, assenza di trasporto solido e altezze idrometriche minori di 0,4 m (intensità del processo media/moderata "Aree EmA");
- Classe II c – aree di pianura con sottosuolo caratterizzato (nei primi metri) da mediocri proprietà geomeccaniche e/o aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda, per le quali è necessario approfondire l'indagine, attraverso valutazioni specifiche, per individuare le più idonee tipologie di intervento.

➤ Classe IIa

Questa classe comprende le aree ubicate nel settore collinare caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone. Si tratta di aree tendenzialmente stabili, in cui per la realizzazione degli interventi edificatori sarà necessario eseguire modeste opere di scavo, di riporto e di sostegno.

All'interno di questa classe la possibilità di intervento dovrà essere valutata in via preliminare, sulla base di uno studio geomorfologico e geotecnico di fattibilità (da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento) condotto secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 e successive circolari esplicative, comprendente:

- rilievo geomorfologico che dimostri che il sito oggetto di intervento è sicuro rispetto ai dissesti che possono verificarsi nelle aree limitrofe o sui versanti sovrastanti;
- indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni;
- analisi di stabilità del versante in situazione naturale e del complesso versante-intervento, condotta adottando le metodologie ritenute maggiormente idonee alle problematiche emerse;
- verifica di compatibilità ed analisi degli interventi previsti; il progetto dovrà dimostrare quantitativamente che la stabilità dell'area risulta migliorata ad intervento finito rispetto alle condizioni iniziali.

Gli interventi ritenuti compatibili sotto l'aspetto geologico e geomorfologico, sulla base dell'indagine preliminare, dovranno essere corredati nella fase di progetto esecutivo da elaborati contenenti:

- verifica delle opere di fondazione previste;
- verifica di eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico;
- verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti;
- progetto delle opere di regimazione delle acque interessanti l'area di intervento che saranno correttamente regimate e convogliate esclusivamente negli impluvi naturali (con particolare attenzione ad evitare fenomeni di ruscellamento superficiale), nel rispetto del reticolato idrografico esistente e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 delle N.d.A. del P.A.I. (Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali), limitando lo sviluppo delle aree impermeabili).

Gli interventi di particolare impatto sull'assetto geomorfologico, comportanti la realizzazione di insiemi di manufatti, dovranno essere valutati, in via preliminare, da una verifica di fattibilità secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.2008..

Si sconsiglia l'impermeabilizzazione totale (asfalto o cemento) delle aree circostanti gli edifici; prediligendo l'adozione di pavimentazioni in grado di garantire il permeare delle acque meteoriche, al fine di non provocare negative variazioni degli afflussi e dei tempi di corrivazione delle stesse.

Per aree limitrofe ai corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza minima di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua.

Lungo tutti i corsi d'acqua sono vietate le occlusioni anche parziali, incluse le zone di testata, tramite riporti vari e le coperture mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione. Le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Per i settori sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D. n° 3267 del 30 dicembre 1923 sarà necessario attenersi alle prescrizioni imposte dalla L.R. n° 45 del 9 agosto 1989 e successive istruzioni regionali

➤ Classe IIb

All'interno di questa classe sono state incluse le aree a moderato rischio di inondazione. Si tratta di aree potenzialmente inondabili per eventi di piena catastrofici che si trovano in posizione marginale rispetto al deflusso della piena e quindi inondabili da acque a bassa energia tali da non comportare fenomeni di erosione, trasporto o deposizione e caratterizzate da un limitato battente d'acqua (inferiore a 40 centimetri, valori registrati nell'evento alluvionale del novembre '94), aree ricomprese nella Fascia C individuata nel PAI.

Ogni nuovo intervento dovrà prevedere misure atte a minimizzare le conseguenze di un eventuale evento alluvionale, quali: la limitazione nel numero dei piani interrati; la realizzazione degli impianti tecnologici (es. riscaldamento e condizionamento) in luoghi non raggiungibili dalle acque, o diversamente nei locali interrati adottando soluzioni tecniche alternative di cui sia accertata l'idoneità.

Si sconsiglia l'impermeabilizzazione totale (asfalto o cemento) delle aree circostanti gli edifici; gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione delle acque, prediligendo l'adozione di pavimentazioni in grado di garantire il permeare delle acque meteoriche.

La fattibilità degli interventi dovrà essere verificata da una relazione geologica tecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento (la normativa vigente cui fare riferimento per le indagini è rappresentata dal D.M. 14.01.2008; sarà necessario eseguire:

- rilievo geomorfologico di dettaglio;
- indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, ed alla presenza di acque sotterranee;
- schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

Gli interventi ritenuti compatibili sotto l'aspetto geologico e geomorfologico, sulla base dell'indagine preliminare, dovranno essere corredati nella fase di progetto esecutivo da elaborati contenenti:

- verifica delle opere di fondazione previste;
- verifica di eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico;
- verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti;
- progetto delle opere di regimazione delle acque interessanti l'area di intervento nel rispetto del reticolato idrografico esistente e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 delle N.d.A. del PAI (Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali) limitando lo sviluppo delle aree impermeabili.

Si sconsiglia l'impermeabilizzazione totale (asfalto o cemento) delle aree circostanti gli edifici, prediligendo l'adozione di pavimentazioni in grado di garantire il permeare delle acque meteoriche, al fine di non provocare negative variazioni degli afflussi e dei tempi di corrivazione delle stesse.

Per aree limitrofe ai corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza minima di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua.

Lungo tutti i corsi d'acqua sono vietate le occlusioni anche parziali, tramite riporti vari e le coperture mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione. Le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Per i settori sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D. n° 3267 del 30 dicembre 1923 sarà necessario attenersi alle prescrizioni imposte dalla L.R. n° 45 del 9 agosto 1989 e successive istruzioni regionali.

Tutte le aree all'interno della Fascia C del PAI, devono obbligatoriamente rientrare nel Piano di Protezione Civile

➤ Classe IIc.

All'interno di questa classe sono state incluse le aree a morfologia subpianeggiante, con sottosuolo caratterizzato nei primi metri da mediocri proprietà geomeccaniche e le aree caratterizzate da diffusa superficialità della falda, per le quali è necessario approfondire l'indagine, attraverso valutazioni specifiche, per individuare le più idonee tipologie di intervento.

Prima della scelta definitiva della tipologia fondazionale, dovranno essere verificati puntualmente, tramite l'esecuzione di indagini in sito, l'assetto litostratigrafico, le caratteristiche geomeccaniche dei terreni (generalmente mediocri e non omogenee, i terreni se sottoposti a carichi troppo elevati possono dar luogo ad assestamenti differenziali) e il livello di massima escursione della falda idrica superficiale.

La realizzazione dei locali interrati è consentita ove vi sia un franco di almeno 1 metro tra il livello freatico e il piano interrato. In un rapporto costo-benefici non si ritiene di norma giustificabile la

realizzazione di interrati sottofalda di tipo privato o pubblico altrimenti realizzabile, neanche a seguito dell'installazione di opere per la mitigazione del rischio o di interventi strutturali di protezione, dal momento che questi si rilevano spesso inefficaci e di elevato costo manutentivo. In queste aree sono consentiti tutti gli interventi sia pubblici che privati nel rispetto della normativa vigente; per ogni intervento dovrà essere presentata una relazione geologica tecnica, da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento stesso, illustrativa delle indagini effettuate ai sensi della normativa vigente D.M. 14.01.2008; sarà necessario eseguire:

- rilievo geomorfologico di dettaglio;
- indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni, ed alla presenza di acque sotterranee;
- schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

Gli interventi ritenuti compatibili sotto l'aspetto geologico e geomorfologico, sulla base dell'indagine preliminare, dovranno essere corredati nella fase di progetto esecutivo da elaborati contenenti:

- verifica delle opere di fondazione previste;
- verifica di eventuali opere di sostegno e della loro compatibilità con l'assetto geomorfologico;
- verifica dei fronti di scavo temporanei e permanenti;
- progetto delle opere di regimazione delle acque interessanti l'area di intervento nel rispetto del reticolato idrografico esistente e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.12 delle N.d.A. del PAI (Limiti alle portate scaricate dalle reti di drenaggio artificiali) limitando lo sviluppo delle aree impermeabili

Si sconsiglia l'impermeabilizzazione totale (asfalto o cemento) delle aree circostanti gli edifici, prediligendo l'adozione di pavimentazioni in grado di garantire il permeare delle acque meteoriche, al fine di non provocare negative variazioni degli afflussi e dei tempi di corrivazione delle stesse.

Per aree limitrofe ai corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza minima di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua.

Lungo tutti i corsi d'acqua sono vietate le occlusioni anche parziali, incluse le zone di testata, tramite riporti vari e le coperture mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione. Le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Per i settori sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D. n° 3267 del 30 dicembre 1923 sarà necessario attenersi alle prescrizioni imposte dalla L.R. n° 45 del 9 agosto 1989 e successive istruzioni regionali.

5. CLASSE III - settori con forti limitazioni urbanistiche

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora non edificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Questa classe raggruppa le aree maggiormente vulnerabili del territorio comunale, comprendendo sia le aree ubicate nei versanti collinari in precarie condizioni di stabilità, sia le aree alluvionabili da acque ad elevata energia.

In relazione alla assenza o presenza di edificazioni e all'individuazione di differenti elementi di pericolosità geomorfologica e di conseguenza alla definizione di diverse prescrizioni, è stata operata una ulteriore suddivisione in otto classi:

- Classe III a1 - aree inedificate, ubicate nei versanti collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli, ad elevata propensione al dissesto, inidonee a nuovi insediamenti.
- Classe III a2 - aree inedificate o parzialmente edificate interessate da fenomeni d'erosione a elevata energia e con altezze idrometriche maggiori di 0,4 m; aree di pertinenza fluviale, aree inondabili con intensità del processo da molto elevata (Aree EeA) a elevata (Aree EbA); aree ricomprese in Fascia A e in Fascia B individuate nel PAI. Tutte le aree per le quali il rischio di natura idraulica è stato considerato elevato anche in presenza delle opere di difesa, inidonee a nuovi insediamenti. Aree esondabili e/o soggette ad erosione torrentizia a intensità media/moderata "EmL"; fasce della larghezza di 10 m lungo le sponde dei rii minori (Fasce di rispetto Art.29 L.R. 56/77, R.D. 523/04).
- Classe III a3 - aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità (aree in dissesto attivo "FA" e aree in dissesto quiescente "FQ"), inidonee a nuovi insediamenti.

➤ Classe III a1

Si tratta di aree inedificate ubicate nei versanti collinari a media - elevata pericolosità che pur non presentando effettivi segni di dissesto, sulla base degli studi effettuati (caratteristiche litologiche e morfologiche) sono da considerarsi in uno stato prossimo all'equilibrio limite e quindi potenzialmente instabili.

All'interno di queste aree è vietato realizzare nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione; sono esclusivamente consentiti gli interventi di sistemazione idrogeologica e riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio esistente per rimuovere o contenere gli elementi di rischio esistenti.

Nelle aree sono consentiti:

- gli interventi di cui al successivo punto 8 dell'articolo 11 delle N.T.A.;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio di eventuali movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n.22;
- la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per l'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Gli edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola.

Per le edificazioni presenti (case sparse) sono inoltre consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli adeguamenti, i cambi di destinazione d'uso e modesti ampliamenti, nonché piccole pertinenze finalizzati a limitati adeguamenti funzionali delle abitazioni ed insediamenti produttivi che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti e che non comportino un significativo aumento del rischio escludendo la realizzazione di nuove unità abitative;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo.

Tutti gli interventi ammessi sono condizionali, in fase attuativa di P.R.G. (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, comprensivi di indagini geologiche e geotecniche ai sensi della normativa vigente (D.M. 14.01.2008), mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio, e a prescrivere gli accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla loro mitigazione.

Per aree limitrofe ai corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza minima di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua.

Lungo tutti i corsi d'acqua sono vietate le occlusioni anche parziali, incluse le zone di testata, tramite riporti vari e le coperture mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione. Le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Per i settori sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D. n° 3267 del 30 dicembre 1923 sarà necessario attenersi alle prescrizioni imposte dalla L.R. n° 45 del 9 agosto 1989 e successive istruzioni regionali.



➤ Classe III a3

Aree inedificate ubicate nei versanti collinari caratterizzati da precarie condizioni di stabilità (aree in dissesto attivo "FA" o quiescente "FQ" riportate nell'elaborato 17.4.1 nord - 17.4.2 sud "Carta geomorfologica e dei dissesti") a pericolosità molto elevata - elevata, che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

All'interno di queste aree è vietato realizzare nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione; sono esclusivamente consentiti gli interventi di sistemazione idrogeologica e riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio esistente per rimuovere o contenere gli elementi di rischio esistenti.

Nelle aree sono unicamente consentiti:

- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere;
- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457 senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativi. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al consolidamento statico dell'edificio o alla protezione dello stesso;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento, restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela.

Nelle aree in dissesto quiescente contraddistinte dal codice "FQ" oltre agli interventi sopra descritti sono inoltre consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978 n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico - funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997.

Tutti gli interventi ammessi sono condizionati, in fase attuativa di P.R.G. (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica, comprensivi di indagini geologiche e geotecniche ai sensi della normativa vigente (D.M. 11.03.1988), mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio, e a prescrivere gli accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla loro mitigazione.

Per aree limitrofe ai corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza minima di 10 metri dalle sponde del corso d'acqua.

Lungo tutti i corsi d'acqua sono vietate le occlusioni anche parziali, incluse le zone di testata, tramite riporti vari e le coperture mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione. Le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione, in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.

Per i settori sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art. 1 del R.D. n° 3267 del 30 dicembre 1923 sarà necessario attenersi alle prescrizioni imposte dalla L.R. n° 45 del 9 agosto 1989 e successive Istruzioni regionali.



ARTICOLO 40

CAVE

1. L'attività estrattiva nell'ambito del territorio comunale è disciplinata dalle norme del settore, e può essere esercitata solo in presenza degli atti di assenso previsti dalle norme anzidette, previa valutazione della compatibilità delle azioni di trasformazione in base ai criteri espressi dal Documento di Programmazione delle Attività Estrattive. Il Piano Regolatore individua cartograficamente le aree interessate da cave autorizzate. Particolari cautele e attenzioni devono essere osservate nelle aree di interesse naturalistico denominate: La Bula e Laghi di S. Marzanotto.
2. Non sono comunque consentiti l'apertura nè l'ampliamento di cave nelle aree del Piano regolatore generale destinate a servizi o alla mobilità, nelle aree del P.R.G. medesimo in cui l'ambiente sia urbanizzato o destinato dal Piano ad essere urbanizzato, nelle aree e nelle località che presentano specifico interesse storico o artistico o ambientale; sono pertanto consentiti l'apertura e l'ampliamento delle cave solo nelle aree agricole di P.R.G. sulle quali non insistano vincoli di legge o di Piano per la tutela di interessi storici o artistici.
3. Nelle aree agricole del P.R.G., sulle quali insistono vincoli per la tutela di interessi ambientali, di norma non sono consentiti l'apertura, nè l'ampliamento di cave; ove ragioni eccezionali giustificano l'apertura o l'ampliamento in questione, l'eventuale istanza di autorizzazione all'apertura o all'ampliamento, deve essere accompagnata da idoneo progetto di recupero ambientale finalizzato a ripristinare, dopo la coltivazione della cava, il paesaggio preesistente per quanto possibile, anche mediante vegetazione coerente; l'autorizzazione deve essere preceduta da convenzione che garantisca la concreta attuazione di quanto precede.

Le porzioni del territorio comunale che sono state interessate e modificate dall'esercizio di attività estrattive devono essere assoggettate ad opere di risanamento ambientale idonee a garantire un'adeguata ricomposizione del luogo e del paesaggio; il relativo progetto ed il relativo obbligo accompagnano l'atto di assenso all'esercizio dell'attività estrattiva.

5. Nel caso in cui il Piano Regolatore vincoli a servizi pubblici aree occupate da cave autorizzate, allo scopo di utilizzare, al termine del periodo di attivazione della cava, i sedimi, ambientalmente recuperati, per attrezzature pubbliche per lo svago, il gioco e lo sport, non si applicano le limitazioni all'attività estrattiva prescritte al comma 2 che precede.
6. Nelle aree destinate all'esercizio di attività estrattive è consentita la realizzazione a tempo limitato di impianti destinati all'esercizio medesimo, nonché ad attività di selezione, lavorazione e distribuzione di materiali inerti; è altresì consentita una abitazione per il custode ed altre costruzioni funzionali alle suddette attività, che presentino tipologie e dimensioni congrue. I suddetti impianti e le costruzioni connesse sono consentite anche in aree esterne al perimetro dell'area autorizzata alle attività estrattive, purchè nei limiti di un'estensione non superiore ai mq 10.000 e in localizzazioni logisticamente e funzionalmente giustificate. Gli atti di assenso edilizi riguardanti gli impianti e le costruzioni predetti sono rilasciati previa acquisizione, da parte del Comune, di atto di obbligo trascritto a cura e spese dell'interessato a rimuovere le opere sopraindicate entro un termine stabilito, decorrente dalla cessazione dell'attività estrattiva autorizzata; l'atto prevede altresì le sanzioni per l'eventuale ritardo.
7. Le disposizioni di cui ai commi precedenti, valgono per quanto non in contrasto con l'art.17 delle N.T.A. del P.S.F.F. dell'Autorità di Bacino, che in ogni caso integra il presente articolo per quanto non previsto.

SCHEDA NORMATIVA N. 18

ART. 25N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA :

Area produttiva P.6

cat. "D" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA :

Area produttiva di completamento della limitrofa area della [redacted] con stabilimento produttivo sito nel lotto limitrofo posto nel Comune di Asti.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Artigianale

Industriale

Stoccaggio

Commerciale al servizio dell'attività produttiva esistente

Direzionale (al servizio dell'attività)

Residenziale (al servizio dell'attività)

PARAMETRI URBANISTICI :

Superficie territoriale *mq. 23.240*

PARAMETRI EDILIZI :

Rapporto di copertura ammesso *30%*

Distanza dai confini di proprietà 5,00 m.

Distanza dagli edifici 10,00 m. o in aderenza

Distanza dalle strade 10,00 m.

Altezza massima degli edifici 7,50 m.

INTERVENTI AMMESSI :

-Sono ammessi gli interventi di nuovo impianto nel rispetto dei parametri edilizi della scheda e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

MODALITÀ ATTUATIVE :

Permesso di costruire o della denuncia di inizio attività o altro prescritto titolo abilitativo, secondo la legislazione nazionale o regionale vigente al momento della richiesta dell'intervento.

Permesso di costruire convenzionato (nel caso di dismissioni -assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi pubblici).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI :

a)-Gli interventi di carattere produttivo dovranno prevedere, *previa verifica della dotazione di aree a servizi sul progresso, con apposita convenzione la dismissione delle seguenti aree:*

. aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, art. 21 punto 2), L. R. n.56/77 e s.m.i. da dismettere o da assoggettare all'uso pubblico, nella misura pari al 10% della superficie fondiaria.

. aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali, art.21 punto 3) L. R. n.56/77 e s.m.i. da dismettere o da assoggettare all'uso pubblico, nella misura pari al 100 mq./ 100 mq. di superficie lorda di pavimento, il 50% di tale aree dovrà essere destinata a parcheggio pubblico.

b)-Gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere aree a parcheggio privato nella misura pari al 5% del lotto netto di intervento, in ogni caso devono essere previsti 15 mq./ 4 addetti.

c)-L'attivazione degli interventi sull'area è subordinata alla realizzazione e/o al mantenimento in efficienza di un canale di raccolta delle acque che serva da drenaggio principale della valle.

d)-Gli interventi di carattere residenziale, sono consentiti unicamente per la creazione di una unità immobiliare con superficie utile non maggiore di 150 mq. (da destinare ad abitazione del titolare o del custode delle attività produttive).

La realizzazione degli interventi edilizi di carattere residenziale e/o direzionale dovrà essere subordinata alla verifica della rispondenza delle caratteristiche passive degli edifici di cui al DPR 5/12/97 e s.m.i.

e) All'interno dell'area produttiva viene individuata una fascia cuscinetto(di mitigazione del rumore) ai sensi della DGR 85-3802 del 6 agosto 2001, in tale ambito sono ammesse unicamente attività di parcheggio e di stoccaggio, attività logistiche, è inoltre ammessa la realizzazione di strutture edilizie da destinare ad uffici e/o ad abitazione del custode, secondo i limiti e le prescrizioni di cui al precedente punto.



SCHEMA NORMATIVA N. 19

ART. 25 N.T.A.

DENOMINAZIONE AREA :

Area produttiva P.5

cat. "D" art. 2 D.M. 1444/68

CARATTERISTICHE DELL'AREA :

Area produttiva di completamento costituita da un ambito territoriale già in parte edificato e posto ai margini del territorio comunale, confinante con il Comune di Asti.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Artigianale

Stoccaggio

INTERVENTI AMMESSI :

-Sono ammessi gli interventi di nuovo impianto nel rispetto dei parametri edilizi della scheda e delle PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

PARAMETRI URBANISTICI :

Superficie territoriale	mq. 5.878
Superficie coperta esistente	mq. 380
Superficie coperta di nuova realizzazione, ammessa	mq. 2.559

PARAMETRI EDILIZI :

Rapporto di copertura fondiario ammesso	50%
Distanza dai confini di proprietà	5,00 m.
Distanza dagli edifici	10,00 m. o in aderenza
Distanza dalle strade	6,00 m.
Altezza massima degli edifici	7,50 m.

MODALITA' ATTUATIVE :

D.I.A. (art.4 L. 4/12/93 n.493 e art.2 c.60, L. 23/12/96 n.662, art.11 D.L. 25/3797 n.67 , art.10 D.L. 31/12/96 N.669, L. 28/2/97 N.30).

Autorizzazione edilizia

Concessione edilizia

Concessione edilizia convenzionata (nel caso di dismissioni -assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi pubblici).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI :

a)-Gli interventi di carattere produttivo dovranno prevedere, *previa verifica della dotazione di aree a servizi sul pregresso*, con apposita convenzione la dismissione delle seguenti aree:
 . aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, art. 21 punto 2), L. R. n.56/77 e s.m.i. da dismettere o da assoggettare all'uso pubblico, nella misura pari al 10% della superficie fondiario;

b)-Gli edifici di nuova costruzione dovranno prevedere aree a parcheggio privato nella misura pari al 5% del lotto netto di intervento, in ogni caso devono essere previsti 15 mq./4 addetti.



Allegato 4: TABELLA VALUTATIVA COMPLESSO INDUSTRIALE - METODO DEL COSTO

METODO DEL COSTO



	mq/ml	Eur/mq	costo a nuovo		k	costo di ricostruzione deprezzato (vetustà e stato manutentivo)		EUR/mq
			EUR	EUR		EUR	EUR	
Area di pertinenza	24.415	20	488.300		0%	488.300		20
Area di sedime capannone/fab.residenziale	13.358	20	267.160		0%	267.160		20
Totale Suolo	37.773			755.460			755.460	
Piazzali, strade, parcheggi	24.415	50	1.220.750		40%	732.450		30
Recinzione con muretto in c.a. rete metallica	300	30	9.000		40%	5.400		18
Fognatura	37.773	1	37.773		40%	22.664		0,6
Totale Sistemazione suolo				1.267.523			760.514	
1: Uffici P.T. - 2008	393	700	275.100		40%	165.060		420
1: Uffici P.P. - 2008	393	700	275.100		40%	165.060		420
2: Opificio - 2008	12.277	420	5.156.340		40%	3.093.804		252
3: Tettoie - 2008	318	150	47.700		40%	28.620		90
4: Fabbricati accessori - 2008	52	300	15.600		40%	9.360		180
5: Locale tecnico - 2008	103	250	25.750		40%	15.450		150
6: Cabina Enel e metano - 2008	42	250	10.500		40%	6.300		150
6: Fabbricato residenziale dismesso	545	1000	545.000		95%	27.250		50
Totale Fabbricati	14123			5.795.590			3.477.354	
Impianti generali								
Impianti fissi	13536	40	541.440		40%	324.864		24
Totale Impianti generali				541.440			324.864	
TOTALE				8.360.013,00			5.318.191,80	

VALUTAZIONE ALL'ATTUALITA'

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO:

VALORE CORRENTE DI UTILIZZO

	Mq	EUR/mq	EUR
terreno	37773	20	760.000,00
sistemazioni esterne/allacciamenti			761.000,00
fabbricati (inc. la progettazione ed oneri acc.)*	14123	269	3.802.000,00

(*) Progettazione e direzione lavori ed oneri accessori Calcolati nel 10% del CC e già ricompresi nei prezzi/mq

TOTALE **5.323.000,00**

TOTALE IN ARROTONDAMENTO **5.320.000,00**

Allegato 5: TABELLA VALUTATIVA Cava argilla - METODO DCF

BUDGET COSTI FISSI	TOTALE	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
a) Disponibilità dei terreni (*)	€ -							
b) Contributo di estrazione	-€ 194.940	-€ 27.360,00	-€ 27.360,00	-€ 32.490,00	-€ 32.490,00	-€ 32.490,00	-€ 42.750,00	€ -
c) Costi di recupero ambientale	-€ 312.094		-€ 87.539,50	-€ 87.539,50			-€ 68.507,50	-€ 68.507,50
e) Costo estrazione	-€ 513.000	-€ 72.000,00	-€ 72.000,00	-€ 85.500,00	-€ 85.500,00	-€ 85.500,00	-€ 112.500,00	€ -
f) Costi vari (progettazione, ecc...)	-€ 342.000	-€ 48.000,00	-€ 48.000,00	-€ 57.000,00	-€ 57.000,00	-€ 57.000,00	-€ 75.000,00	
COSTO TOTALE MATERIALE	-€ 1.362.034	-€ 147.360	-€ 234.900	-€ 262.530	-€ 174.990	-€ 174.990	-€ 298.758	-€ 68.508
BUDGET RICAVI	TOTALE	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Produzione Totale residua	342.000	48.000	48.000	57.000	57.000	57.000	75.000	0
Prezzo di vendita €/mc. (€6,00 al m3 + inflazione)		€ 6,25	€ 6,38	€ 6,50	€ 6,63	€ 6,77	€ 6,90	€ -
RICAVI TOTALI	€ 2.257.852	€ 300.000	€ 306.000	€ 370.643	€ 378.055	€ 385.616	€ 517.538	€ -
DIFFERENZA RICAVI-COSTI	3.619.886	€ 152.640	€ 71.101	€ 108.113	€ 203.065	€ 210.626	€ 218.780	-€ 68.508

VALUTAZIONE DELL'INIZIATIVA	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
CASH FLOW	152.640	71.101	108.113	203.065	210.626	218.780	-68.508
FATTORE DI ATTUALIZZAZIONE	7,00%	1,0000	0,9346	0,8734	0,8163	0,7629	0,6663
FLUSSI ATTUALIZZATI	152.640	66.449	94.430	165.762	160.686	155.987	-45.649
VALORE ATTUALE DELL'INIZIATIVA	750.000						

VALORE ATTUALE DELL'INIZIATIVA SCONTATO DEL 20% PER RINNOVO/RILASCIO AUTORIZZAZIONI FASE 1-2-3 600.000





TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

Verbale di asseverazione di perizia

cron. 1127

In data 08/09/2017, nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Pesaro, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il signor:

[redacted]
il [redacted], residente a [redacted] in via [redacted]
identificato con documenti [redacted] rilasciato da [redacted]
[redacted] il quale dichiara di essere iscritto ALL'ALBO INGEGNERI di PROV. PESARO-URBINO



Esibisce la perizia dal lui effettuata in data 04/09/2017, nell'interesse di [redacted] SPA e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Accertata l'identità personale del comparso, ammonito dell'importanza del giuramento e delle pene sancite dalla legge, ai sensi dell'art. 483 c.p., il comparso presta il giuramento ripetendo le parole:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO ING. EMANUELA RIZZO
[redacted signature]

[redacted signature]
CANCELLIERE

Nota Bene:
L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.