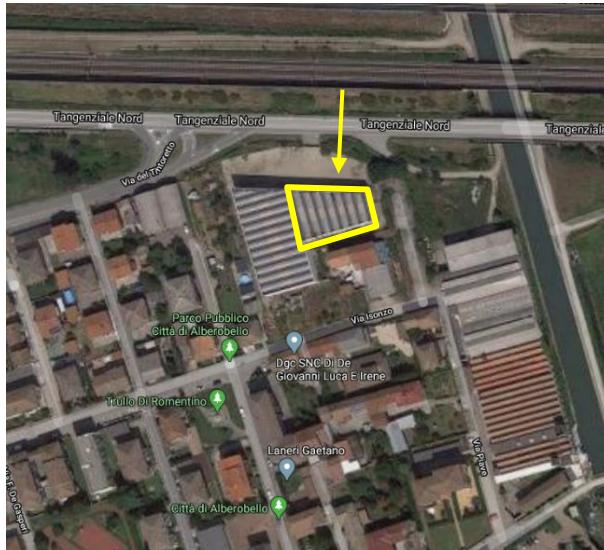




DUE DILIGENCE TECNICA

Immobile	Comune di ROMENTINO (NO), Via Tangenziale Nord
N. contratto	1272285
Ragione sociale	
Tipologia	Capannone artigianale con annessi servizi/uffici e cortile esclusivo
Data sopralluogo	30.01.2020
Data emissione	15.04.2020
Revisione	00
Esito DD	Immobile non trasferibile

 <p>INQUADRAMENTO (FOTO AEREA)</p>	 <p>FOTO IMMOBILE</p>
--	--

REVISIONI E APPROVAZIONI



INDICE

01.	OBIETTIVI E DISCLAIMERS	3
02.	DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	6
03.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	7
04.	SUPERFICI	7
05.	EXECUTIVE SUMMARY – RED FLAGS	8
06.	CAPEX	22
07.	ELENCO DOCUMENTALE IN ORDINE CRONOLOGICO	23
08.	REPORT FOTOGRAFICO	24

01. OBIETTIVI E DISCLAIMERS

Lo scopo della presente indagine è stabilire, attraverso un'analisi amministrativa, catastale, urbanistica ed edilizia, la conformità dell'immobile in oggetto rispetto ai requisiti normativi attualmente in vigore per gli aspetti esaminati. Tale analisi è stata condotta mediante il confronto tra lo stato di fatto risultante dal sopralluogo eseguito e lo stato autorizzato risultante dalla documentazione fornita dal Cliente/Proprietà o reperita dall'Arch. Giovanni Morina; a seguito di tale indagine sono state evidenziate eventuali criticità con indicazione degli interventi, dei tempi e dei costi necessari per la loro regolarizzazione.

Nel seguito il cliente destinatario del presente elaborato sarà indicato come "*il Cliente*" e il complesso immobiliare in esame come "*l'immobile/gli immobili*" o "*il bene/i*".

Le tematiche analizzate nel rapporto di Due Diligence possono essere così riassunte:

- titolarità;
- pesi, vincoli e gravami;
- catasto terreni e fabbricati;
- stato occupazionale;
- edilizia;
- urbanistica;
- certificazione energetica.

L'attività di Due Diligence si è articolata nelle seguenti fasi:

- presa visione ed analisi della documentazione resa disponibile dal Cliente;
- sopralluogo fisico presso il bene coadiuvato da un referente del Cliente;
- rilevazione delle consistenze sulla base delle planimetrie catastali disponibili;
- recupero documentale inerente alle pratiche edilizie e catastali;
- analisi finale e stesura del report di Due Diligence.

Precisazioni:

- validità del report - il giudizio espresso nel presente report è da intendersi valido con riferimento alla data del sopralluogo (per quanto concerne le condizioni e la conformazione del bene) e del report (per quanto concerne il contesto normativo di riferimento e/o quello definito dallo strumento urbanistico vigente/adottato).
- Si precisa quindi che, eventuali variazioni derivanti da interventi effettuati sul bene e/o risultanti da fattori esterni oppure intervenute modifiche normative possono influire sul giudizio di conformità espresso. In questi casi si renderanno necessari un nuovo sopralluogo al bene, un ulteriore accesso agli atti presso la Pubblica Amministrazione competente e un confronto aggiuntivo con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- limitazioni generali e precisazioni - le valutazioni professionali e tecniche contenute nel presente elaborato sono funzionali ai dati esistenti, alle finalità ed alle risorse disponibili. Le conclusioni e le indicazioni progettuali in esso riportate sono da intendersi esclusivamente quali proposte d'intervento e non come prescrizioni vincolanti ai fini realizzativi delle indicazioni suggerite, fatto salvo specifiche azioni necessarie e previste dalla normativa. Le informazioni relative ad eventuali commissioni impiantistiche nonché di tracciati impiantistici che potrebbero configurare eventuali servitù sono state fornite, ove presenti, dall'attuale Proprietà o dal personale incaricato e non è stata svolta nessuna indagine in merito;
- fonti - le informazioni e le considerazioni riportate nel presente report si basano sulle evidenze delle verifiche documentali e dei rilievi visivi eseguiti in situ nonché sulle informazioni disponibili al momento della redazione dello stesso. In riferimento all'aspetto documentale si precisa che è stata presa in considerazione la documentazione trasmessa dal Cliente/Proprietà e/o resa disponibile dagli stessi presso la Data Room, integrata con quella reperita a seguito delle indagini condotte presso i competenti uffici della Pubblica



Amministrazione. In particolare le informazioni relative alle destinazioni d'uso sono state desunte dalla documentazione consegnata dal Cliente/Proprietà e successivamente verificate in fase di sopralluogo;

- sopralluogo (visivo) - l'indagine è stata eseguita analizzando e rilevando tutte le strutture e gli impianti visibili e non è stato effettuato alcun tipo di attività invasiva mirata all'individuazione di potenziali passività confinate che potesse compromettere l'integrità delle strutture e degli impianti come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, verifiche tecnico/funzionali degli impianti e/o prove dirette sulle strutture, prelievi ed analisi di laboratorio di materiali o matrici ambientali e prove geotecniche sui suoli del sito, etc. Tutto ciò che risulta non individuabile visivamente, non è stato oggetto di analisi e, comunque, il presente rapporto di Due Diligence non comprende le verifiche non espressamente indicate. Per le porzioni non visionate, ma oggetto di analisi, non è stato possibile esprimere alcun giudizio;
- OPPURE - sopralluogo - sono stati condotti sopralluoghi esclusivamente visivi (che non includono, ad esempio, prove di laboratorio, saggi/sondaggi, attività di collaudo o simili, prove tecniche, strumentali e funzionali etc.), esterni e interni, limitatamente a quanto visibile e facilmente accessibile ed effettuati sulla base della documentazione fornita (es. planimetrie). L' Arch. Giovanni Morina non assume responsabilità per eventuali problematiche relative a porzioni di beni (di impianti, etc.) che: a) non siano facilmente accessibili o non siano accessibili in condizioni di sicurezza o per cui sia stato vietato/impedito l'accesso, b) siano in tutto o in parte occultate, ad es. per la presenza di arredi non facilmente rimovibili.
- consistenze - la rilevazione delle consistenze è effettuata sulla base di planimetrie catastali e verificata, ove possibile, mediante misurazioni a campione effettuate in fase di sopralluogo. E' invece esclusa la misurazione delle consistenze in loco e il rilievo, anche geometrico, delle consistenze del bene e/o la relativa predisposizione di planimetrie in formato elettronico. Si precisa che tutti i dati numerici relativi alle superfici sono espressi in metri quadrati (mq). La rilevazione delle consistenze prende in considerazione la superficie lorda. Nella rilevazione delle consistenze i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero o, se confinanti con altre unità immobiliari, parti comuni e/o altre destinazioni d'uso, nella misura del 50 per cento;
- consistenze e destinazioni d'uso - per quanto concerne le destinazioni d'uso la tabella riepilogativa delle consistenze riporta le destinazioni rilevate in sede di sopralluogo (o, laddove non rilevabile – ad es. nel caso di immobili dismessi - quelle desumibili dalla documentazione catastale);
- verifiche generali - tutte le verifiche compiute, incluse quelle urbanistico/edilizie e catastali, derivano da un'analisi esclusivamente "documentale" effettuata sulla base della documentazione ufficiale e/o vidimata dalla Pubblica Amministrazione, ove disponibile. In relazione alle verifiche della situazione edilizia e catastale è incluso il confronto, per quanto concerne i fabbricati, tra l'ultimo stato autorizzato come risultante dalle planimetrie ufficiali di cui sopra e quanto rilevato in sede di sopralluogo in termini di sagoma (in pianta), layout interno e destinazione d'uso.
- verifica catastale - è incluso il confronto tra gli identificativi catastali indicati nel più recente atto di compravendita (se disponibile) e quelli risultanti dalla più recente visura catastale disponibile. In sede di sopralluogo inoltre tale verifica prevede un confronto, per gli edifici esistenti, tra le più recenti planimetrie catastali disponibili e lo stato di fatto (in termini di layout e destinazione d'uso) rilevato. È escluso il rilievo e la verifica dell'area oggetto di analisi ai fini del confronto della forma e dei confini riportati nell'estratto di mappa (il giudizio sul corretto inserimento in mappa è effettuato a livello visivo/qualitativo senza misurazioni/ supporto strumentale);
- esclusioni - sono escluse (salvo ove diversamente specificato) dall'incarico: l'attività di Due Diligence strutturale/ statica/ geotecnica e la verifica di eventuali documentazioni relative a tale tema; verifiche circa la presenza di eventuale edificabilità residua presso il bene; verifiche circa l'effettivo e corretto adempimento di impegni derivanti da convenzioni o altri accordi sottoscritti con la Pubblica Amministrazione o altre parti; lavoro, relative agli adempimenti a carico del datore di lavoro/conduttore (es. presenza e contenuti del DVR documento di valutazione del rischio); verifiche circa eventuali contenziosi con terzi; verifiche relative a



regolamenti di condominio, super-condominio, comprensorio, consorzi, etc. (tra cui: suddivisione delle competenze in materia di interventi manutentivi, calcolo della ripartizione delle spese per interventi, etc.) oppure riguardanti temi/opere di competenza di soggetti diversi dalla proprietà (tra cui: comprensorio, condominio, etc.);

- capex - tutti gli importi indicati nel testo si intendono al netto di IVA. Sono esclusi diritti di segreteria, spese per copie, bolli e/o altri oneri dovuti a qualsiasi titolo alla Pubblica Amministrazione, etc. Sono inoltre escluse le spese e/od oneri non specificatamente indicati, quali ad esempio: per stampe, fotocopie, fotografie, riproduzione di disegni, etc.; eventuali spese postali e telefoniche;
- tempistica - si precisa che tutte le tempistiche nel seguito indicate sono espresse in giorni lavorativi, con decorrenza dalla data in cui l'Arch. Giovanni Morina riceve l'incarico scritto a procedere con le attività (di regolarizzazione, di recupero documentale, etc.) e previa consegna della documentazione necessaria (deleghe, etc.). Si evidenzia inoltre che tali tempistiche, laddove riferite ad attività che coinvolgano la Pubblica Amministrazione, sono subordinate ai tempi di risposta di quest'ultima. L'Arch. Giovanni Morina non si assume quindi responsabilità in merito ai tempi di riscontro e/o di evasione dei competenti uffici pubblici in relazione alle richieste presentate. Le tempistiche riportate nella seguente sezione §.06 "Capex" sono pertanto indicative;
- obblighi di riservatezza - questo documento deve intendersi riservato e non potrà essere divulgato a terzi, anche per estratti, tramite stampa o qualsiasi altro mezzo di informazione senza il preventivo consenso scritto dell' Arch. Giovanni Morina.

Legenda	
Catasto Terreni e Fabbricati	Edilizia / Urbanistica / Certificazione Energetica
CT = Catasto Terreni	PdC = Permesso di Costruire
CF = Catasto Fabbricati	DIA = Denuncia di Inizio Attività
EdM = Estratto di mappa	SCIA = Segnalazione Certificata di Inizio Attività
Sez. = Sezione	CILA = Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata
Fg. = Foglio	CIAL = Comunicazione di Inizio Attività edilizia Libera
Map. = Mappale	PRG = Piano Regolatore Generale
Sub. = Subalterno	PGT = Piano di Governo del Territorio
TM = Tipo Mappale	NTA = Norme Tecniche di Attuazione
Docfa = Documento Catasto Fabbricati	RE = Regolamento Edilizio
	RAI = Rapporti Aero-Illuminanti
	CDU = Certificato di Destinazione Urbanistica
	APE = Attestato di Prestazione Energetica
	ACE = Attestato di Certificazione Energetica
Destinazioni d'uso – immobile	Generali
Res. = Residenziale	DD = rapporto di Due Diligence
Uff. = Uffici	Rep. = Repertorio (n. atto)
Com. = Commerciale	Racc. = Raccolta (n. atto)
Ind. = Industriale, Logistica, Laboratorio	RRII = Registri di Pubblicità Immobiliare
Mag. = Magazzini, Cantine, Depositi, etc.	
Park. = Box, Posti auto coperti	
Varie = Balconi, Terrazzi, Logge, Portici, etc.	
Altro = da specificare	

02. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

Executive summary	
Tipologia	<p>Trattasi di fabbricato artigianale a pianta trapezoidale. Nello specifico l'unità consiste in un capannone composto da ampio deposito-magazzino al piano terra e da un blocco uffici/servizi distribuito su due livelli. Al piano terra si trovano un magazzino, una sala mensa, uno spogliatoio, un ripostiglio ed i servizi igienici. Il piano superiore invece comprende una reception, due uffici, un locale adibito ad archivio e altri servizi igienici. I suddetti livelli sono collegati tra loro mediante due scale realizzate in carpenteria metallica e poste una all'interno dell'unità e l'altra esternamente, in aderenza al prospetto nord.</p> <p>L'immobile consta altresì di un'ampia corte esterna delimitata da un muro di confine su tutti i lati ad eccezione del limite dell'area esterna relativa al capannone di proprietà di terzi posto in aderenza (in tal caso il cortile risulta indiviso).</p> <p>Al momento del sopralluogo l'unità si presenta in buono stato manutentivo.</p> 
Localizzazione - Area	<p>Il comune di Romentino si trova nella provincia est di Novara da cui dista circa 10 km e a cui si collega principalmente tramite la Strada Provinciale 11R.</p> <p>L'immobile in esame è ubicato nella periferia nord di Romentino (a circa 1 km dal centro) in prossimità della tangenziale nord.</p> <p>La zona presenta una destinazione artigianale - residenziale.</p> <p>L'accesso al fabbricato avviene da via Tangenziale Nord, attraverso il cancello carraio comune ad altre unità.</p>
Anno di costruzione	2008
Destinazione d'uso prevalente (desumibile dal sopralluogo)	Dalla documentazione catastale ed edilizia reperita la destinazione d'uso dell'immobile è industriale/artigianale. Al momento del sopralluogo lo stesso risulta libero.
Porzioni non visionate	/

03. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati degli intestati e note	
Intestazione	UNICREDIT LEASED ASSET MANAGEMENT S.P.A. con sede in Milano
Codice fiscale	10588990969
Proprietà	1/1
Note alle tabelle sotto riportate	[1] Si precisa che si tratta di unità a destinazione artigianale ai piani terra e primo

Catasto Terreni										
Comune Censuario	Indirizzo	-	Sez./Fg	Map.	-	Qualità	Consist. (mq)	Reddito (Euro)	Note	
Romentino (H518)	/	/	2	905	/	Ente urbano	1.771,00	/	/	
Note: Si precisa che l'ente urbano è privo di intestatari										

Catasto Fabbricati										
Comune Censuario	Indirizzo	Piano	Sez./Fg	Map.	Sub.	Categoria	Consist. (mq)	Rendita (Euro)	Note	
Romentino (H518)	Via Tangenziale Nord Ticino SNC	T-1	2	905	1	D\1	-	6.578,00	1	

04. SUPERFICI

Per i dettagli relativi ai criteri di rilevazione delle consistenze e identificazione delle destinazioni d'uso si veda il §. 01. "Obiettivi e disclaimers".

Per le consistenze delle aree/delle aree esterne si rimanda alla superficie catastale indicata nella tabella di cui al §. 03 "Identificazione catastale".

Consistenze – superficie costruita												
Piano	Fg.	Map.	Sub.	Res.	Uff.	Com.	Ind.	Mag.	Park.	Altro	Varie	Totale
				(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
T	2	905	1		92,40			743,75				836,15
1	2	905	1		94,80							94,80
Totale												930,95
Corte esclusiva	2	905	1									1256,00

05. EXECUTIVE SUMMARY – RED FLAGS

A. TITOLARITÀ		STATO	TRASFERIBILITÀ
		Conforme	Si
	<p>Proprietà</p> <p>L'immobile è pervenuto alla società UNICREDIT LEASING S.P.A. con sede in Bologna mediante atto di compravendita stipulato in data 25.01.2010, rep. n. 265790, racc. n. 42956 a firma del notaio Dott.ssa [REDACTED] Tale atto è stato sottoscritto al solo scopo di concedere l'immobile in oggetto in locazione finanziaria alla società [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Si precisa che successivamente la società UNICREDIT LEASING S.P.A. ha subito un trasferimento di sede da Bologna a Milano con atto rep. n. 28291 redatto in data 22.04.2014 a firma del notaio Dott. [REDACTED]</p> <p>Infine si segnala che la società UNICREDIT LEASING S.P.A. con sede in Milano ha trasferito il bene in oggetto alla società UNICREDIT LEASED ASSET MANAGEMENT S.P.A. con sede in Milano mediante atto di scissione parziale rep. n. 44683 redatto in data 26.03.2019 a firma del notaio Dott. [REDACTED]</p>		
Stato rilevato	<p>Riferimenti catastali</p> <p>Dall'analisi dell'atto di compravendita si evince che la società UNICREDIT LEASING S.P.A. ha acquistato dalla società [REDACTED], senza riserva alcuna, la piena ed esclusiva proprietà in quota 1/1 del seguente immobile in Comune di Romentino, via Tangenziale Nord: capannone sito al piano terra, in corso di ultimazione, privo di impianti, composto da ampio deposito-magazzino, ufficio, ripostiglio, disimpegno, spogliatoio e wc con pertinente corte in proprietà esclusiva.</p> <p>Detto capannone con l'annessa area di corte esclusiva risulta censito al N.C.E.U. al fg. 2 mapp. 905 sub. 1 cat. D/1. L'area sulla quale è eretto il capannone in oggetto e quella ad esso pertinenziale risulta censita al N.C.T. al fg. 2 mapp. 905 e fg. 2 mapp. 893.</p> <p>Si segnala che, dalle ricerche catastali effettuate, si desume che il sopracitato mapp. 893 è attualmente censito al N.C.E.U. come cat. area urbana e risulta intestato a [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] con sede in [REDACTED] Il tutto fa seguito al Decreto di espropriazione per pubblica utilità rep. n. 42 del 02.03.2011 per conto di RETE FERROVIARIA ITALIANA.</p>		
Adeguamenti	<p>Per la trasferibilità</p> <p>Si ritiene necessario escludere dal futuro atto di cessione il sopracitato mapp. 893.</p> <p>Altro</p> <p>/</p>		

B. PESI, VINCOLI, GRAVAMI E PRESCRIZIONI		STATO	TRASFERIBILITÀ
		Non conforme	Si
Stato rilevato	<p>Dall'analisi dell'atto di compravendita si evince che l'area oggetto dello stesso rientra in un Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa, per la cui utilizzazione urbanistica ed edilizia è stata stipulata con il Comune di Romentino una Convenzione Edilizia con atto del 12.06.2007, rep. n. 115796, racc. n. 25395 a firma del notaio Dott. [REDACTED] Al momento del rogito, il signor [REDACTED], nella sua qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED] (parte venditrice), dichiara che tutti gli obblighi contenuti nella detta Convenzione relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione sono e rimangono a carico esclusivo della stessa parte venditrice, sollevando la parte acquirente e la parte utilizzatrice da ogni e qualsiasi onere e responsabilità al riguardo. Tuttavia, in fase di accesso agli atti, è stata reperita la comunicazione prot. n. 286 del 11.01.2017, avvenuta a mezzo raccomandata A/R da parte del Comune di Romentino, relativa alla verifica dell'attuazione dei Piani Esecutivi Convenzionati. Nello</p>		

specifico, in riferimento al PEC (Piano Esecutivo Convenzionato) approvato con D.C.C. n. 25 del 29.03.2007 – convenzione rep. n. 115796, racc. n. 25395 a firma del notaio Dott. [REDACTED] del 12.06.2007 e all’edilizia realizzata, si è riscontrato quanto segue:

- non risulta essere stata comunicata l’avvenuta esecuzione delle opere a standard ai fini della verifica da parte del Comune di Romentino;
- non risulta acquisito l’atto notarile di assoggettamento ad uso pubblico dello standard (verde e parcheggi);
- non risulta acquisito l’atto notarile di cessione della porzione di viabilità;
- non risulta richiesto il certificato di agibilità per l’immobile (atto conclusivo dell’intero procedimento amministrativo rilasciato a condizione che tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione attuativa del PEC siano stati assolti).

In fase di accesso agli atti è stata reperita altresì la sopracitata Convenzione, la cui analisi ci conferma il mancato adempimento dei sopra elencati obblighi segnalati dal Comune. Tuttavia si precisa che tale Convenzione ha validità decennale a decorrere dalla data di sua approvazione ed efficacia e che pertanto, ad oggi, risulta scaduta.

Inoltre dall’atto di compravendita si deduce che l’accesso all’immobile in oggetto viene praticato dalla via Tangenziale Nord attraverso un cancello che permette l’accesso sia all’immobile stesso sia a quello adiacente posto ad ovest, di proprietà della parte venditrice (società [REDACTED]). A tal fine viene costituita a titolo gratuito, a favore ed a carico del mapp. 905 (oggetto di compravendita) e del mapp. 904 (di proprietà della parte venditrice - società [REDACTED]), servitù reciproca di passaggio pedonale e carraio, per l’accesso alle due proprietà dalla via Tangenziale nord. Si sottoscrive che l’area oggetto di servitù debba sempre essere lasciata libera e sgombra da persone e cose onde consentire il libero passaggio.

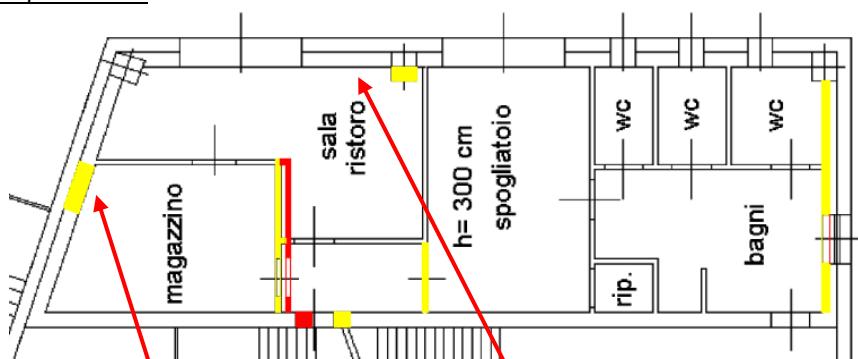
Infine la parte venditrice (società [REDACTED]), dichiara che quanto in contratto è libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli o diritti a terzi spettanti, obblighi di qualsiasi tipo, ad eccezione dell’ipoteca volontaria iscritta all’Agenzia del Territorio a garanzia di un mutuo, gravante pro-quota sui beni in oggetto. Contestualmente si specifica che i suddetti beni siano stati svincolati da tale formalità con atto rep. n. 265789 (in corso di registrazione a annotamento al momento dell’atto in esame).

Adeguamenti	Per la trasferibilità
	Si raccomanda di riportare nel futuro atto di cessione gli obblighi sanciti dalla Convezione e il loro mancato adempimento segnalato dal Comune, la servitù sopracitata e tutti i vincoli o diritti ad essa correlati. Nel caso sia necessario avere un quadro chiaro delle urbanizzazioni sarà necessario procedere con incontro con il tecnico comunale.
	Altro Si consiglia di appurare in sede notarile l’effettiva cancellazione dell’ipoteca sopracitata.

C. STATO OCCUPAZIONALE	STATO	TRASFERIBILITÀ
	Conforme	Sì
Stato rilevato	Al momento del sopralluogo l’immobile risulta libero.	
Adeguamenti	Per la trasferibilità / Altro /	

D. CATASTO TERRENI		STATO	TRASFERIBILITÀ
		Conforme	Sì
Stato rilevato	Confronto stato di fatto/ stato autorizzato catastale (sagoma/ layout) L'ingombro del fabbricato oggetto di perizia corrisponde sostanzialmente a quanto rappresentato nell'estratto mappa.		
Adeguamenti	Per la trasferibilità /		
	Altro /		

E. CATASTO FABBRICATI		STATO	TRASFERIBILITÀ
		Non Conforme	No
Intestazione catastale UNICREDIT LEASED ASSET MANAGEMENT S.P.A. con sede in Milano Toponomastica Via Tangenziale Nord Ticino SNC, piano T-1 Confronto stato di fatto/ stato autorizzato catastale (sagoma/layout/dest. d'uso) In fase di sopralluogo si rilevano difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di riferimento. Nello specifico, sia al piano terra che al piano primo, si desumono delle incongruenze relative a murature perimetrali e alla scala interna, nonché alla posizione di alcuni pilastri e partizioni interne. In modo particolare la parete che divide l'unità in oggetto da quella adiacente è allineata ai pilastri, anziché sovrapposta agli stessi. Inoltre, al piano terra si segnala una nicchia ricavata nel locale adibito a magazzino e l'errata posizione della finestra della sala mensa e dell'apertura posta tra lo spogliatoio e il deposito-magazzino. Infine, al piano primo è presente un controsoffitto che ne riduce l'altezza a 2,70 m (anziché 3,00 m) e si rileva l'errata posizione della finestra della reception. Per meglio comprendere e/o integrare quanto descritto si rimanda agli schemi grafici e alle fotografie che seguono, in cui si evidenziano le eventuali demolizioni e/o costruzioni (per convenzione rispettivamente in giallo e in rosso). Si precisa che non è stato effettuato un rilievo dettagliato dell'immobile, pertanto la restituzione grafica proposta è da ritenersi indicativa. <u>Planimetria piano terra</u>			

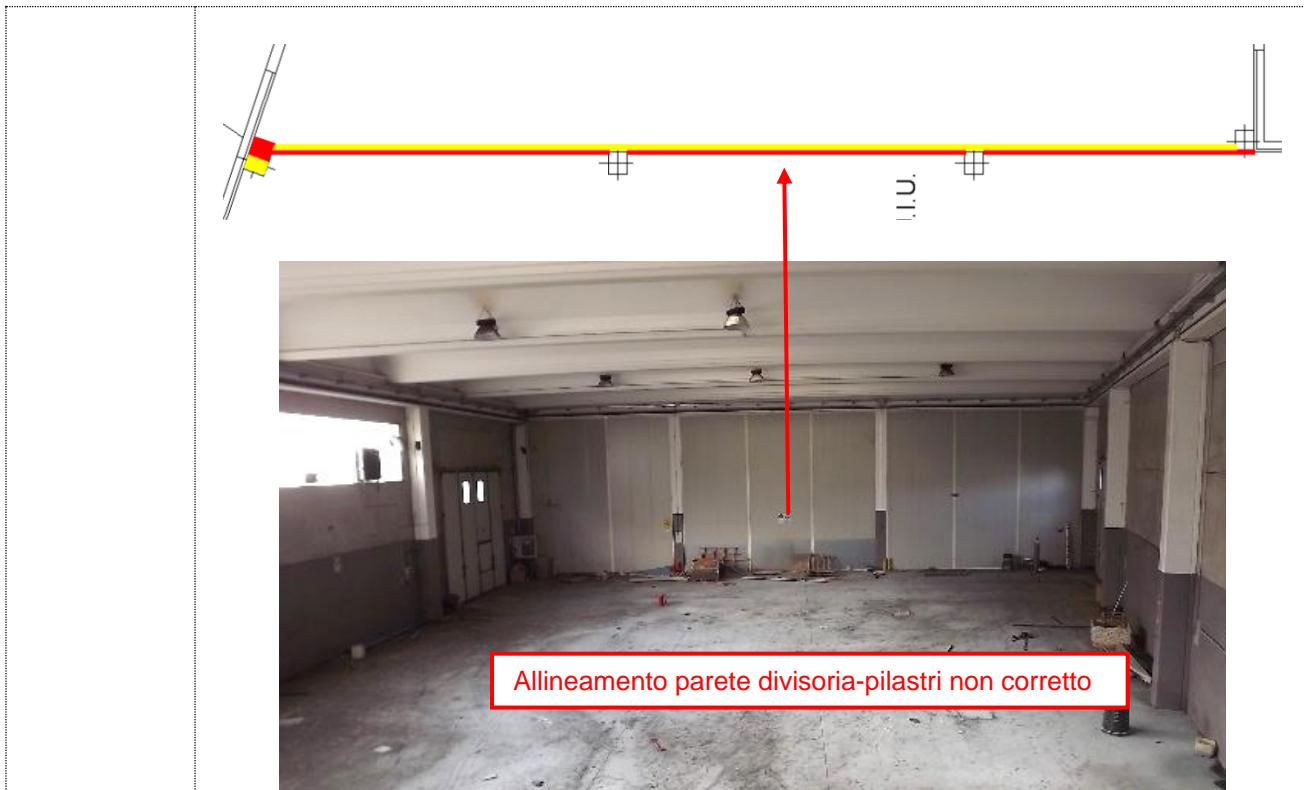




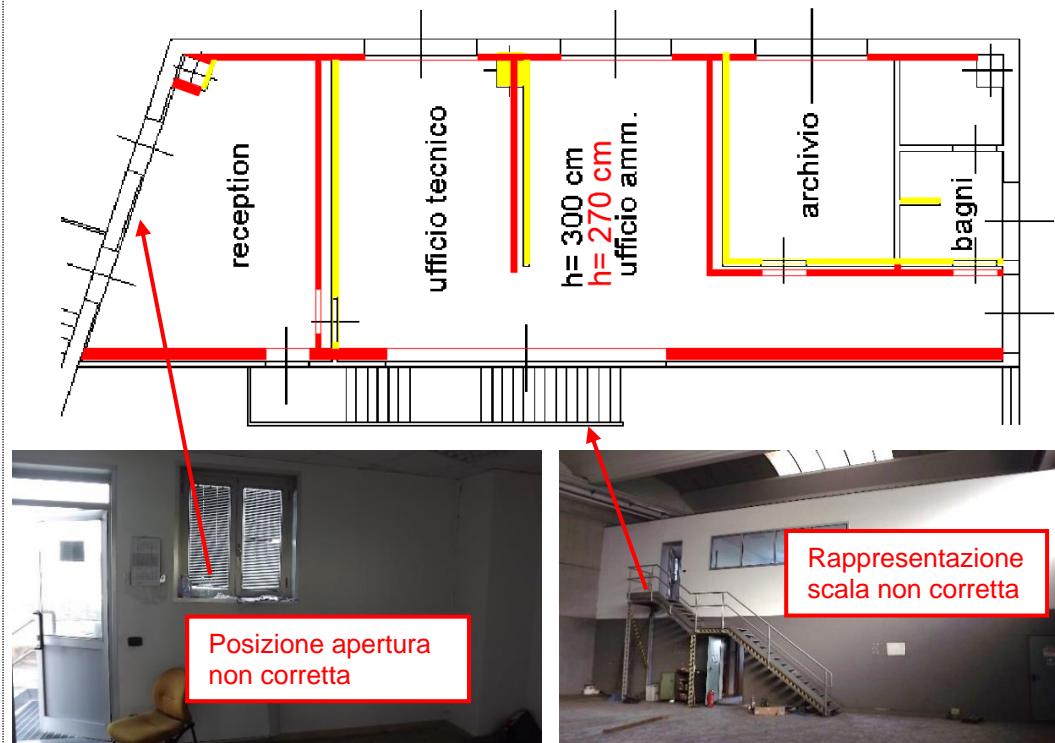
Nicchia in muratura



Posizione apertura non corretta



Planimetria piano primo



Certificazione L. 122/2010, art. 19

Dichiarazione di conformità catastale non predisposta – Immobile difforme.

Per la trasferibilità

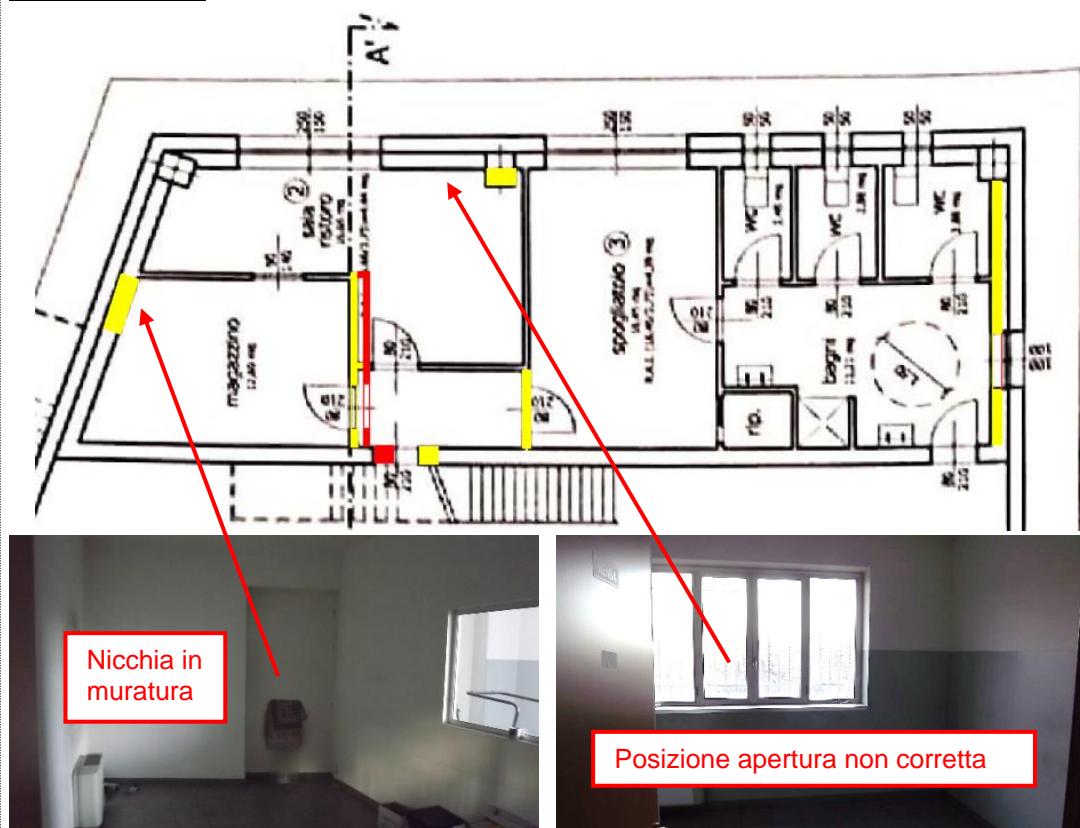
Si rende necessario regolarizzare le difformità riscontrate all'interno dell'immobile mediante predisposizione di idonea pratica DOCFA, successiva a pratica edilizia in sanatoria.

Altro

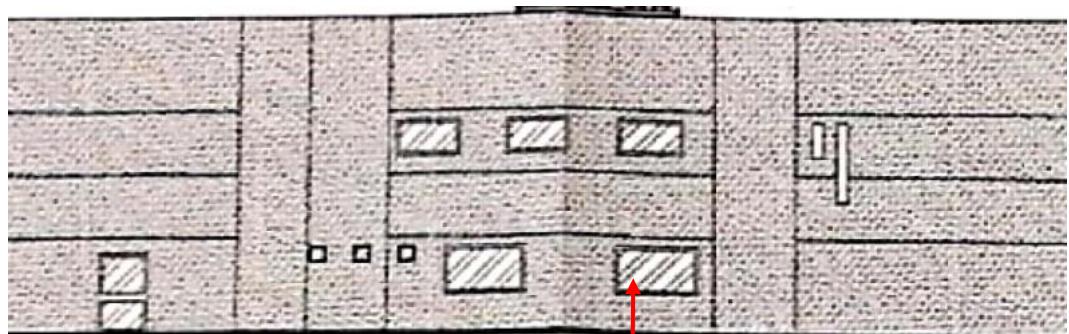
/

F. EDILIZIA	STATO	TRASFERIBILITÀ
	Non Conforme	No
	<p>Iter concessorio</p> <p>La costruzione del fabbricato in esame è avvenuta in forza dei seguenti provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Romentino:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PerMESSO di Costruire n. 21/2008 del 22.04.2008, P.E. n. 9/2008, Prot. n. 6222, per nuova costruzione capannone artigianale; - Denuncia di Inizio Attività n. 16570 del 21.11.2009; - PerMESSO di Costruire n. 21/bis del 17.06.2010, P.E. n. 10/2010, Prot. n. 8770 (variante in corso d'opera al PerMESSO di Costruire n. 21/2008 del 22.04.2008, P.E. n. 9/2008, Prot. n. 6222), per realizzazione di uffici interni al primo piano e diversa distribuzione degli spazi interni posti al piano terra del capannone artigianale. <p>Tuttavia si segnala che in fase di accesso atti non è stata reperita la DIA n. 16570 del 21.11.2009.</p>	
Stato rilevato	<p>Agibilità</p> <p>In fase di accesso atti è stata reperita copia della comunicazione prot. n. 286 del 11.01.2017, avvenuta a mezzo raccomandata A/R da parte del Comune di Romentino, relativa alla verifica dell'attuazione dei Piani Esecutivi Convenzionati. In riferimento al PEC (Piano Esecutivo Convenzionato) approvato con D.C.C. n. 25 del 29.03.2007 – convenzione rep. n. 115796, racc. n. 25395 a firma del notaio Dott. [REDACTED] del 12.06.2007 e all'edilizia realizzata, non risulta richiesto il certificato di agibilità per l'immobile (atto conclusivo dell'intero procedimento amministrativo rilasciato a condizione che tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione attuativa del PEC siano stati assolti).</p> <p>Confronto stato di fatto/ stato autorizzato edilizio (sagoma/ layout/ destinazione d'uso)</p> <p>In fase di sopralluogo sono state rilevate difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici di cui al PerMESSO di Costruire n. 21/bis del 17.06.2010, P.E. n. 10/2010, Prot. n. 8770.</p> <p>Nello specifico, analogamente a quanto evidenziato nella verifica catastale di cui sopra, sia al piano terra che al piano primo si desumono delle incongruenze relative a murature perimetrali e alla scala interna, nonché alla posizione di alcuni pilastri e partizioni interne. In modo particolare la parete che divide l'unità in oggetto da quella adiacente è allineata ai pilastri, anziché sovrapposta agli stessi. Inoltre, al piano terra si segnala una nicchia ricavata nel locale adibito a magazzino e l'errata posizione della finestra della sala mensa e dell'apertura posta tra lo spogliatoio e il deposito-magazzino. Infine, al piano primo è presente un controsoffitto che ne riduce l'altezza a 2,70 m (anziché 3,00 m) e si rileva l'errata posizione della finestra della reception.</p> <p>Per meglio comprendere e/o integrare quanto descritto si rimanda agli schemi grafici e alle fotografie che seguono, in cui si evidenziano le eventuali demolizioni e/o costruzioni (per convenzione rispettivamente in giallo e in rosso). Si precisa che non è stato effettuato un rilievo dettagliato dell'immobile, pertanto la restituzione grafica proposta è da ritenersi indicativa.</p>	

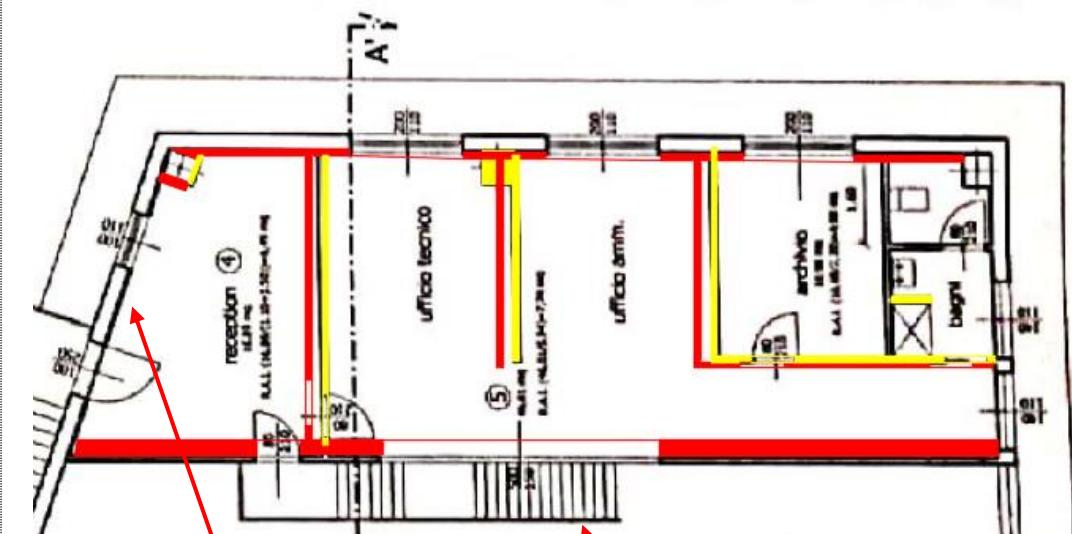
Pianta piano terra



Prospetto est

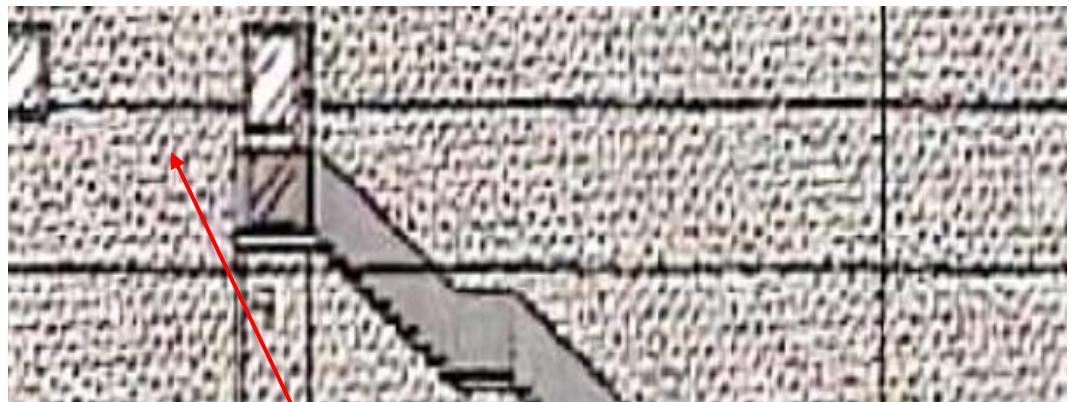


Pianta piano primo





Prospetto nord



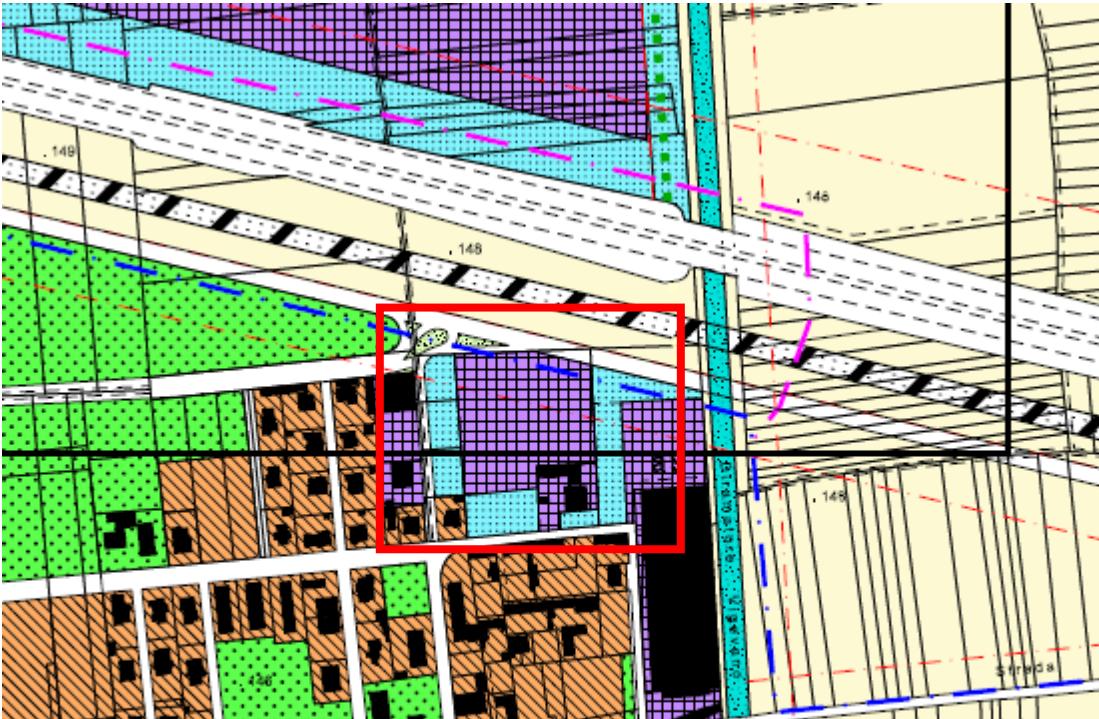
Per la trasferibilità

Si ritiene necessario presentare idonea pratica edilizia per denunciare correttamente lo stato dei luoghi. Inoltre, sulla base delle incongruenze rilevate in merito ai pilastri, si ritiene opportuno richiedere idonea dichiarazione statica.

Adeguamenti

Altro

Si consiglia al futuro utilizzatore di richiedere il certificato di agibilità finale (atto conclusivo dell'iter amministrativo stabilito dalla Convenzione rep. n. 115796, racc. n. 25395 a firma del notaio Dott. Giovanni Baldi del 12.06.2007).

G. URBANISTICA	STATO	TRASFERIBILITÀ
	Conforme	Sì
<p>Estremi dello strumento urbanistico vigente/adottato Variante n. 6 al Piano Regolatore Generale Comunale approvato con delibera D.G.R. n. 21-6331 del 17.06.02, pubblicato sul BUR n. 23 del 27.06.02.</p> <p>Articoli di riferimento Articoli 3.5.1, 3.5.3 delle NTA</p> <p>Compatibilità della destinazione d'uso prevista La destinazione d'uso prevalente del fabbricato è conforme alla destinazione d'uso prevista dal PRGC. L'immobile, secondo quanto riportato nelle Tavole PR 2 e PR 3.2, ricade in zona D2 – Aree produttive di nuovo impianto e in ambito soggetto a PE – Pianificazione Esecutiva (S.U.E.).</p> <p><i>Stralcio tavola PR 2 – Perimetrazione urbana: destinazione ed uso delle aree Zona Nord</i></p>  <p>State rilevato</p> <p>D2: AREE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO Art. 3.5.1, 3.5.3</p> <p>AMBITO SOGGETTO A: CC - CONCESSIONE CONVENZIONATA PE - PIANIFICAZIONE ESECUTIVA (S.U.E.)</p>		

CAPO 5° D: AREE DESTINATE A INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ASSIMILABILI

Art. 3.5.1

Norme generali

1. Si intendono adibiti ad usi produttivi ed assimilabili le aree e gli edifici che sono utilizzati in modo prevalente, o totalmente, per attività di carattere economico come luogo in cui svolgere attività dirette alla produzione e allo scambio di beni e servizi; nei casi in cui tali attività siano inserite in edifici con prevalente destinazione d'uso diversa, ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.
2. Sono sempre ammessi, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza modifiche alle destinazioni d'uso, alle superfici utili, al numero di unità locali, finalizzati all'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi e al recupero o alla dotazione di attrezzature pubbliche o ad uso pubblico.
3. Per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste su parere della ASL, con ordinanza del Sindaco, si richiederà entro tempi accettabili la predisposizione degli interventi necessari ad eliminare le cause di nocività e di molestia, pena la classificazione di impianto in sede impropria.
4. Le domande di concessione per realizzare o per ampliare e/o adattare locali da adibirsi ad attività produttive industriali ed artigianali, dovranno essere preventivamente sottoposte dall'interessato alla ASL competente per territorio perché provveda alla verifica di compatibilità.
5. Il rilascio di titoli abilitativi relativi a insediamenti commerciali al dettaglio in sede fissa è subordinato al rispetto delle vigenti norme in materia; in particolare:
 - 1) Classificazione del comune; ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99, della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 successivamente modificata con DCR 347-42514 del 23.12.03 e DCR 59-10831 del 24.03.2006, il Comune è classificato come: COMUNE INTERMEDIO.
 - 2) Riconoscimento delle zone di insediamento commerciale; si riconoscono le seguenti zone di insediamento commerciale come perimetrati nella cartografia di PRG alla tavola PR 3.1:

Addensamento o localizzazione	Descrizione	Note
A.1	Nucleo antico urbano ed area di corona	Perimetro circonvallazione interna
L.2	Sigla L.2	Area Ovest D2a

- 3) Riconoscimento delle localizzazioni commerciali; il riconoscimento delle localizzazioni urbane non addensate L.1 non può avvenire con autoriconoscimento da parte di operatori privati.
- 4) Tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo; la tabella che segue riporta la compatibilità territoriale dello sviluppo:

Tipologia delle strutture distributive	Superficie di vendita (mq)	Addensamenti					Localizzazioni
		A1	A3	A4	A5	L1	
Vicinato	VICINATO fino a 150	SI	-	-	-	-	SI (1)
Medie strutture di vendita	M - SAM1 151 - 250	SI	-	-	-	-	No
	M - SAM2 251 - 900	SI	-	-	-	-	No
	M - SAM3 901 - 1500	No	-	-	-	-	SI
	M - SE1 151 - 400	SI	-	-	-	-	SI
	M - SE2 401 - 900	SI	-	-	-	-	SI
	M - SE3 901 - 1500	No	-	-	-	-	SI
Medi Centri commerciali	M - CC 151 - 1500	SI	-	-	-	-	SI
Grandi strutture di vendita	G - SM1 1501 - 4500	No	-	-	-	-	No
	G - SM2 4501 - 7500	No	-	-	-	-	No
	G - SM3 7501 - 12000	No	-	-	-	-	No
	G - SM4 > 12000	No	-	-	-	-	No
	G - SE1 1501 - 3500	No	-	-	-	-	SI (2)
	G - SE2 3501 - 4500	No	-	-	-	-	No
	G - SE3 4501 - 6000	No	-	-	-	-	No
	G - SE4 > 6000	No	-	-	-	-	No
Grandi Centri commerciali	G - CC1 fino a 6000	No	-	-	-	-	SI
	G - CC2 6001 - 12000	No	-	-	-	-	No
	G - CC3 12001 - 18000	No	-	-	-	-	No
	G - CC4 > 18000	No	-	-	-	-	No

(1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella

(2) Solo fino a mq 3.000

Si richiamano le disposizioni per particolari fattispecie di cui all'art. 17, comma 4°, della DCR 563-13414 s.m.i.

- 5) **Strutture distributive;** nel rispetto della tabella di compatibilità territoriale sono consentiti:
 - a) esercizi di vicinato; negli addensamenti e localizzazioni ed anche esternamente se ed in quanto ammessi dalle NTA delle rispettive aree normative;
 - b) medie e grandi strutture di vendita; esclusivamente negli addensamenti e localizzazioni; non ammesse in aree o edifici già destinati a servizi pubblici.
- 6) **Nuove aperture, trasferimenti, variazioni;** le nuove aperture, il trasferimento, le variazioni di superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'art. 15 della DCR n. 563-13414 s.m.i.; gli esercizi commerciali superiori a quelli di vicinato, potranno insediarsi negli addensamenti commerciali o nelle localizzazioni commerciali purché l'ingresso principale delle strutture commerciali ricada esclusivamente all'interno dell'addensamento o della localizzazione.
- 7) **Misure di tutela dei beni culturali e ambientali;** le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali, individuati ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77 s.m.i. e del D.lgs. 42/04; nel caso di attività commerciali ricadenti in aree così individuate, le stesse sono soggette ai disposti della normativa del PRG che si richiamano e alle quali si rinvia.
- 8) **Destinazioni d'uso;** la destinazione d'uso commerciale è univoca e individuata dal piano regolatore generale secondo i principi contenuti all'art. 24 della DCR n. 563-13414 s.m.i.; la destinazione commerciale al dettaglio è attribuita nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali; nelle altre zone è ammessa per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato; la destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui sia rispettata la compatibilità territoriale dello sviluppo, i vincoli e i requisiti fissati dagli artt. 23, 25, 26 e 27 della DCR richiamata; non sono previste eccezioni o limitazioni sia di destinazioni d'uso sia di tipologia delle strutture distributive, se ed in quanto ammesse dalle NTA delle rispettive aree normative.
- 9) **Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali;** il PRG stabilisce all'art. 3.7.3 delle NTA, nel rispetto dell'art. 21, 1° comma, numero 3) della LR 56/77 s.m.i., lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie linda di pavimento delle tipologie di strutture distributive; per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita superiore a mq 400, devono anche essere osservati gli standard di cui alla tabella del successivo punto 10); si applica lo standard maggiore tra quelli previsti e/o derivanti dalle verifiche di cui sopra.
- 10) **Tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio;** si definisce come vincolante e non derogabile la seguente tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI PARCHEGGIO

Tipologie delle strutture distributive (*)	Superficie (S) di vendita (mq)	Metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)
Medie strutture di vendita M - SAM2	401 – 900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M - SAM3	901 – 1800	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
M - SAM4	oltre 1800	$N = 140 + 0,15 (S - 1800)$
M - SE2 - 3 - 4	401 – 2500	$N = 0,045 \times S$
Medi centri commerciali M - CC	151 – 2500	$NCC = N + N'$ (** vedi note regionali)
Grandi strutture di vendita G - SM1	fino a 4500	$N = 245 + 0,20 (S - 2500)$ (** vedi note regionali)
G - SM2 - 3 - 4	oltre 4500	$N = 645 + 0,25 (S - 4500)$
G - SE1 - 2 - 3 - 4	da 1501 oltre 6000	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
Grandi centri commerciali G - CC1 - 2	fino a 12000	$NCC = N + N'$ (** vedi note regionali)
G - CC3	fino a 18000	$NCC = (N+N') \times 1,5$ (** vedi note regionali)
G - CC4	oltre 18000	

Coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio:

- a) mq 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso, situati al piano di campagna
- b) mq 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso, situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture

* Esercizi commerciali con S di vendita < a mq 400 devono soddisfare standard minimo per parcheggi pubblici

** Comuni < 10000 abitanti: grandi strutture < a mq 2500 di Sup.di vendita come M-SAM da 1801 a 2500

*** N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture presenti nel CC

N' è uguale a 0,12 x S', dove S' è il totale della Sup.di vendita degli altri negozi presenti nel CC.

lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio - e conseguente superficie - ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella; la restante quota può essere reperita in aree private. La quota di posti a parcheggio - e relativa superficie -, non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma, LR 56/77 s.m.i. e dell'art. 3.7.3 delle NTA, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 2 della legge 122/89 di cui all'articolo 2.4.4 delle NTA. Si richiamano le particolari fattispecie previste all'art. 25, comma 2°bis, 4°, 5°, della DCR n. 563-13414 s.m.i.

- 11) **Arearie di sosta:** ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 26, la disciplina dell'orario di carico e scarico delle merci, nell'addensamento A1, è regolamentata dalla norme vigenti di Polizia urbana. Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni urbane ed extraurbane devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi come definiti al precedente punto, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico.
- 12) **Verifiche di impatto sulla viabilità:** ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) con superficie di vendita superiore a mq 900 negli addensamenti A.5 e localizzazioni L2, nelle restanti zone superiore a mq 1.800. Si richiamano le particolari fattispecie e modalità di cui all'art. 26, comma 3° ter e seguenti, della DCR richiamata.
- 13) **Verifiche di impatto ambientale:** ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 LR 56/77 s.m.i.
- 14) **Progetto unitario di coordinamento (PUC):** è approvato dal Consiglio Comunale nel caso siano riconosciuti addensamenti extraurbani A.5 e/o localizzazioni urbano - periferiche L2, successivamente al parere della Provincia acquisito con le modalità procedurali degli artt. 13 e 14 della DCR n. 563-13414 s.m.i.
Il PUC contiene le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, il posizionamento e il dimensionamento delle aree a standard e il fabbisogno di posti auto, in modo da soddisfare quanto prescritto per le nuove possibili proposte; deve inoltre contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area secondo quanto indicato all'art. 27 dalla quale discendono le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione.
L'approvazione del PUC è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita e a permesso di costruire; il progetto approvato può essere attuato per parti, con SUE, purchè dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.
- 15) **Contestualità tra autorizzazioni commerciali e titoli abilitativi:** ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 s.m.i. art. 28, per quanto attiene al rilascio di titoli abilitativi e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'art. 28 della DCR già citata.

Art. 3.5.3

D2: Aree produttive di nuovo impianto

Definizione:

1. Il piano definisce 'Aree produttive di nuovo impianto' l'insieme di aree destinate in modo prevalente ad insediamenti produttivi, di tipo misto, da attrezzare con adeguata organizzazione dell'area, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture e delle attrezzature; esse sono destinate alla rilocazione di insediamenti esistenti e per insediamenti aggiuntivi.

	<p>Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:</p> <p>2. - destinazioni d'uso proprie: 3b - produttive: attività di produzione; 3c - produttive: depositi;</p> <p>- destinazioni d'uso ammesse: quelle compatibili con le funzioni produttive e fino al massimo del 50% della superficie utile linda consentita di tutte le aree con tale destinazione; in sede di progettazione attuativa particolare attenzione dovrà essere posta agli aspetti distributivi, promuovendo soluzioni che favoriscano una corretta integrazione tra attività di produzione e di commercializzazione (da raggruppare per quanto possibile per destinazioni omogenee e compatibili) e definiscano un efficace sistema di accessibilità e di sosta;</p> <p>2a - ricettive; 3a - produttive: artigianato di servizio; 4a - commerciali: al dettaglio; 4b - commerciali: all'ingrosso; 4d - commerciali: ristorazione e pubblici esercizi; 5a - terziarie: direzionali minute; 7a - servizi: privati di carattere sociale; 7b - servizi: pubblici o di uso pubblico di interesse comune.</p> <p>3. È ammessa la residenza 1a per titolari e/o custodi nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali la cui superficie utile linda non sia inferiore a mq 200; in presenza di particolari e dimostrate esigenze in rapporto anche alle dimensioni ed alle attività dei complessi produttivi, l'Amministrazione comunale potrà consentire la realizzazione di un'unità immobiliare aggiuntiva; in tal caso non potranno complessivamente edificarsi volumi superiori a mc. 800.</p> <p>Modalità d'intervento:</p> <p>4. Gli interventi, all'interno delle aree perimetrati, sono subordinati alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata; lo strumento urbanistico esecutivo deve essere esteso all'intera previsione se la superficie impegnata è inferiore a mq 4.000; tale dato rappresenta, in tutti gli altri casi, l'estensione minima d'intervento.</p> <p>5. Limitatamente all'ambito contrassegnato con la sigla D2a, 'denominato Area Ovest', la pianificazione esecutiva, di iniziativa pubblica o privata, è distinta in tre strumenti urbanistici esecutivi, tra loro coordinati nel caso di predisposizione dei piani attuativi in tempi diversi; possono essere unificati in unico piano esecutivo.</p> <p>Tipi di intervento ammessi:</p> <p>6. a) nuovo impianto e nuova costruzione di edifici produttivi; b) nuova costruzione di edifici residenziali per i titolari o custodi.</p> <p>Parametri:</p> <p>7. Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi devono essere rispettati i seguenti indici e prescrizioni:</p> <table border="0"> <tbody> <tr> <td>- Uf (utilizzazione fondiaria)</td> <td>= 1,00 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>- Rc (rapporto di copertura)</td> <td>= 50%</td> </tr> <tr> <td>- df (visuale libera)</td> <td>= 10 m</td> </tr> <tr> <td>- dc (distanza confini)</td> <td>= 5 m</td> </tr> <tr> <td>- ds (distanza strade)</td> <td>= 10 m o fasce di rispetto</td> </tr> <tr> <td>- H (altezza della costruzione)</td> <td>= 11,00 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici.</td> </tr> <tr> <td>- Standards</td> <td>= Nella formazione di ciascun strumento urbanistico esecutivo dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.7.3, punto 2 e punto 3.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Disposizioni particolari:</p> <p>8. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.3.</p> <p>9. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.</p>	- Uf (utilizzazione fondiaria)	= 1,00 mq/mq	- Rc (rapporto di copertura)	= 50%	- df (visuale libera)	= 10 m	- dc (distanza confini)	= 5 m	- ds (distanza strade)	= 10 m o fasce di rispetto	- H (altezza della costruzione)	= 11,00 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici.	- Standards	= Nella formazione di ciascun strumento urbanistico esecutivo dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.7.3, punto 2 e punto 3.
- Uf (utilizzazione fondiaria)	= 1,00 mq/mq														
- Rc (rapporto di copertura)	= 50%														
- df (visuale libera)	= 10 m														
- dc (distanza confini)	= 5 m														
- ds (distanza strade)	= 10 m o fasce di rispetto														
- H (altezza della costruzione)	= 11,00 m per edifici multipiano, altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra e volumi tecnici.														
- Standards	= Nella formazione di ciascun strumento urbanistico esecutivo dovrà essere garantita, con le prescrizioni e le modalità di cui all'articolo 5.1.3, una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti, nelle percentuali e con le prescrizioni di cui all'articolo 3.7.3, punto 2 e punto 3.														

	<p>10. Per l'ambito contrassegnato D2a, denominato 'Area Ovest', il PRGC definisce graficamente l'estensione delle distinte aree ove insediare le destinazioni d'uso proprie e ammesse, nel rispetto delle percentuali massime stabiliti dal comma 2° e dei criteri distributivi ivi disposti, al fine di esplicitare puntualmente le previsioni attuative dei sub-ambiti e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) attività produttive proprie, del comma 2° prima parte; b) attività ammesse, del comma 2° seconda parte; c) attività ammesse, del comma 2° seconda parte, esclusivamente di tipo commerciale al dettaglio in localizzazione urbano – periferica non addensata L.2. <p>Sono valide inoltre le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) l'accesso dell'intero ambito deve avvenire unicamente dalla strada di spina prevista e riportata sulla cartografia di piano; essa potrà subire in sede di pianificazione esecutiva solo modifiche di dettaglio migliorative della previsione; la sua realizzazione è prioritaria sia nel caso di unitaria pianificazione sia in quello di presentazione in tempi diversi dei rispettivi piani esecutivi; b) le opere di urbanizzazione ricadenti nei perimetri della pianificazione esecutiva e quelle previste dal piano unitario di coordinamento (PUC) per l'insediamento commerciale devono essere tra loro coordinate per la miglior riuscita delle stesse, nel rispetto delle rispettive aree di pertinenza; c) la verifica di compatibilità ambientale, ai sensi della LR 40/98 art. 20, a corredo della pianificazione esecutiva, dovrà essere sostanzialmente assunta assumendo in particolare i seguenti criteri: <ul style="list-style-type: none"> - studio per l'inserimento degli edifici rispetto al contesto dell'ambito e a quello circostante; - particolari costruttivi, studio delle parti in verde e dei percorsi pedonali (in particolare delle aree pubbliche o di uso pubblico), materiali di costruzione e finitura; - spazi cortili e di stazionamento veicoli, finiture, permeabilità, separazione e trattamento acque meteoriche rispetto agli altri reflui, trattamento reflui civili e industriali da lavorazioni; - sistemi attivi e passivi utilizzati per la protezione acustica e il contenimento dei consumi; d) si richiama quanto previsto e disposto dal PUC in materia di impegni, oneri, garanzie per la redazione dei progetti esecutivi e per la realizzazione delle opere previste.
	<p>Certificato di Destinazione Urbanistica</p> <p>Non necessario ai fini della trasferibilità in quanto la corte esterna ha una superficie inferiore a 5.000 mq.</p>
Adeguamenti	<p>Per la trasferibilità</p> <p>/</p> <p>Altro</p> <p>/</p>

H. CERTIFICAZIONE ENERGETICA		STATO	TRASFERIBILITÀ
		Non conforme	No
Stato rilevato	Da una ricerca effettuata sul SIPEE della Regione Piemonte è stato reperito il report dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2017 209826 0027, emesso in data 10.07.2017 dal certificatore Geom. [REDACTED] e valido fino al 31.12.2018. Pertanto lo stesso è da ritenersi scaduto e, a seguito delle difformità rilevate, è da considerarsi superato.		
Adeguamenti	<p>Per la trasferibilità</p> <p>Si rende necessario redigere un APE aggiornato, successivo alle regolarizzazioni inerenti il fabbricato oggetto di perizia.</p> <p>Altro</p> <p>/</p>		

IMMOBILE NON TRASFERIBILE

06. CAPEX

Per le opportune precisazioni relative alle attività di seguito descritte e relativi costi (esclusioni)/ tempistiche si rimanda alle precisazioni di cui al §.01 “Obiettivi e disclaimers”.

Si ricorda in ogni caso che tutti gli importi indicati nel testo si intendono al netto di IVA e che sono esclusi diritti di segreteria, spese per copie, bolli e/o altri oneri dovuti a qualsiasi titolo alla Pubblica Amministrazione, etc. Si precisa altresì che la tempistica (con decorrenza dall'affidamento dell'incarico scritto al consulente) dipenderà dai tempi di riscontro della Pubblica Amministrazione.

CAPEX – ATTIVITA' OBBLIGATORIE PER LA TRASFERIBILITA' (valori espressi in Euro)						
Ambito	Tipologia	Adeguamento	Q.tà	Costo unitario	Costo totale	Giorni lavv.
Catasto fabbricati	Normativo	Predisposizione e presentazione di idonea pratica DoCFa, previa regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio	1			15 (dal rilascio della pratica edilizia)
Edilizia	Normativo	Rilievo dell'immobile con successiva predisposizione e presentazione di idonea pratica edilizia per denunciare il corretto stato dei luoghi	1			45
Edilizia	Normativo	Dichiarazione statica in seguito a verifica pilastri	1	Richiedere preventivo	Richiedere preventivo	Richiedere preventivo
Certificazione energetica	Normativo	Redazione di Attestato di Certificazione Energetica	1			20
TOTALE (esclusi preventivi da richiedere)						

07. ELENCO DOCUMENTALE IN ORDINE CRONOLOGICO

Cod.	Tipologia documento	Estremi documento		Descrizione	Note / Anomalie
		N.	Data		
A_01	Atto di compravendita	Rep. n. 265790 racc. n. 42956	25.01.2010	Atto di compravendita	/
A_02	Dichiarazione Notarile	/	/	/	/
B_01	Convenzione Urbanistica	Rep. n. 115796 racc. n. 25395	12.06.2007	Convenzione urbanistica – Tavole PEC	/
C_01	Stato occupazionale	/	/	/	/
D_01	Estratto di Mappa	T197852/2020	08.01.2020	Estratto di mappa fg. 2 mapp. 905	/
E_01	Elaborato planimetrico	/	/	/	/
E_02	Visura storica	T72602	07.08.2019	Visura storica fg. 2 mapp. 905 sub. 1	/
E_03	Planimetria catastale	T196461	10.03.2020	Planimetria catastale fg. 2 mapp. 905 sub. 1	/
F_01	Pratiche edilizie	PdC n. 21/2008 PdC n. 21/bis	22.04.2008 17.06.2010	Pratiche edilizie	/
G_01	Strumento urbanistico	/	/	Piano Regolatore Generale Comunale Tav PR 2 e PR 3.2 - Norme Tecniche Attuative	/
H_01	Attestato di Prestazione Energetica	2017 209826 0027	10.07.2017	Report APE	/
I_01	Altro	/	/	/	/

08. REPORT FOTOGRAFICO



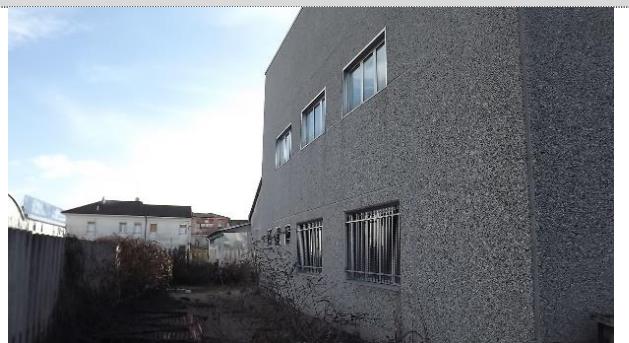
1. Vista esterna prospetto sud



2. Vista esterna prospetto sud



3. Vista esterna prospetto sud



4. Vista esterna prospetto est



5. Vista scala esterna



6. Vista esterna corte esclusiva



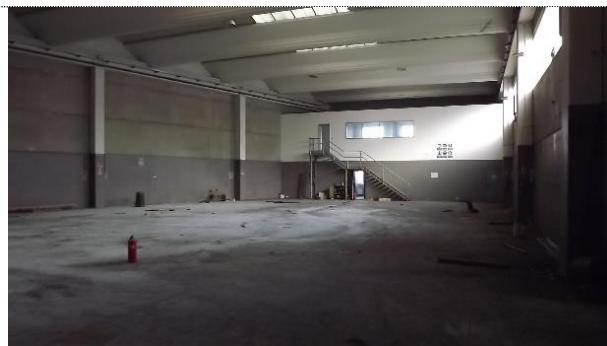
7. Vista esterna prospetto nord



8. Vista interna deposito-magazzino piano terra



9. Vista interna deposito-magazzino piano terra



10. Vista interna deposito-magazzino piano terra



11. Vista interna deposito-magazzino piano terra



12. Vista interna deposito-magazzino piano terra



13. Vista interna deposito-magazzino piano terra



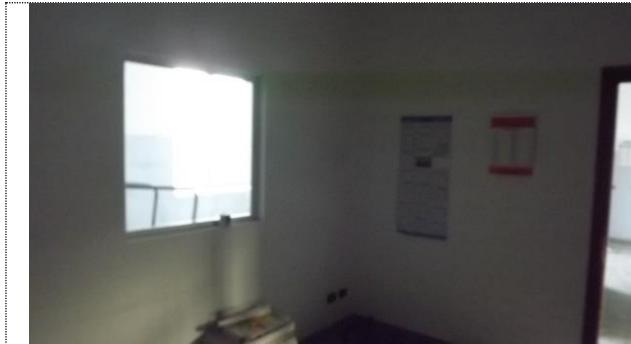
14. Vista interna deposito-magazzino piano terra



15. Vista interna blocco uffici/servizi



16. Vista interna locale magazzino piano terra



17. Vista interna locale magazzino piano terra



18. Vista interna sala mensa piano terra



19. Vista interna sala mensa piano terra



20. Vista interna spogliatoio piano terra



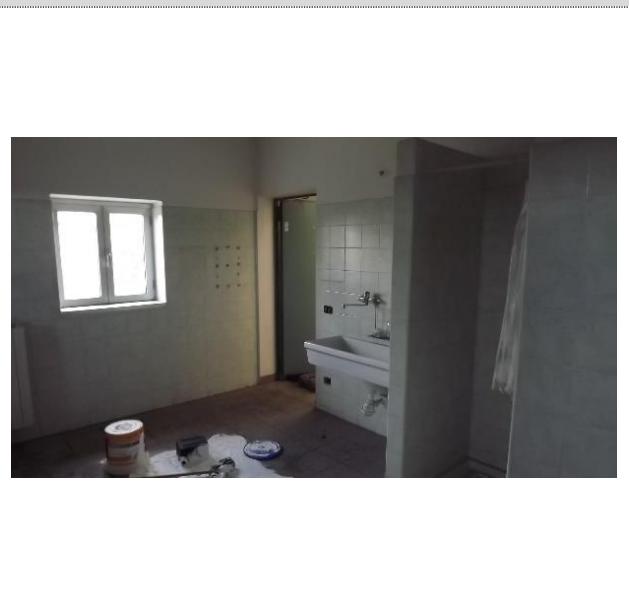
21. Vista interna spogliatoio piano terra



22. Vista interna spogliatoio piano terra



23. Vista interna ripostiglio piano terra



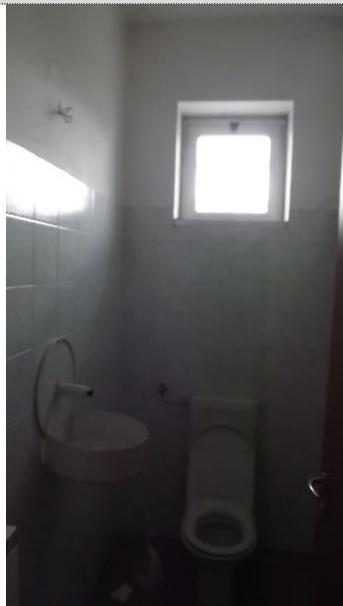
24. Vista interna servizi igienici piano terra



25. Vista interna servizi igienici piano terra



26. Vista interna servizi igienici piano terra



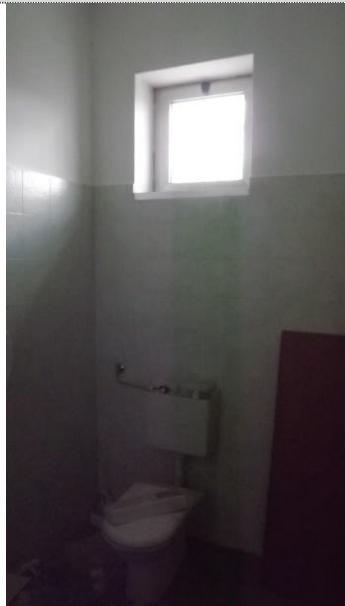
27. Vista interna servizi igienici piano terra



28. Vista interna servizi igienici piano terra



29. Vista interna servizi igienici piano terra



30. Vista interna servizi igienici piano terra

	
31. Vista interna reception piano primo	32. Vista interna reception piano primo
	
33. Vista interna uffici piano primo	34. Vista interna uffici piano primo
	
35. Vista interna ufficio piano primo	36. Vista interna ufficio piano primo



37. Vista interna locale archivio piano primo



38. Vista interna servizi igienici piano primo