
Concordato preventivo ARTFER s.r.l. in liquidazione
(R.F. C.P. n. 8/2011)

VALUTAZIONE IMMOBILI

Bergamo 06.10.2011

TRIBUNALE DI BERGAMO

**Concordato Preventivo: ARTFER s.r.l. in liquidazione con sede in
Bergamo, passaggio Canonici Lateranensi n. 1**

(R.F. C.P. n. 8/2011)

Giudice delegato: dott. Luciano Alfani

Commissario Giudiziale: dott. Federico Clemente

* * *

Sommario:

▪ Incarico	pag. 1
▪ Compendio industriale in Artogne (BS)	
1. Descrizione ed identificazione catastale	pag. 3
2. Consistenza	pag. 6
3. Confini	pag. 7
4. Concessioni edilizie	pag. 7
5. Destinazione urbanistica	pag. 9
6. Titoli di proprietà e provenienza	pag. 10
7. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 11
8. Criteri di stima e stima	pag. 14

* * *

INCARICO

Con provvedimento del 15/07/2011, il Giudice Delegato, dott. Luciano Alfani, mi nominava perito estimatore dei beni della società Artfer s.r.l. in liquidazione con l'incarico di:

"a) quanto all'immobile:

- *una sintetica ricognizione del valore del compendio immobiliare, di proprietà della società Artfer s.r.l. in liquidazione;*
- *un'analisi urbanistica vagliando la possibilità di cambio di destinazione d'uso dell'immobile ed esprimendo il valore che lo stesso assumerebbe al netto degli oneri concessori all'eventuale cambio di destinazione;*
- *una verifica dell'esistenza di eventuali trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul complesso immobiliare effettuate nel periodo antecedente alla data di deposito della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo;*

b) quanto ai beni mobili:

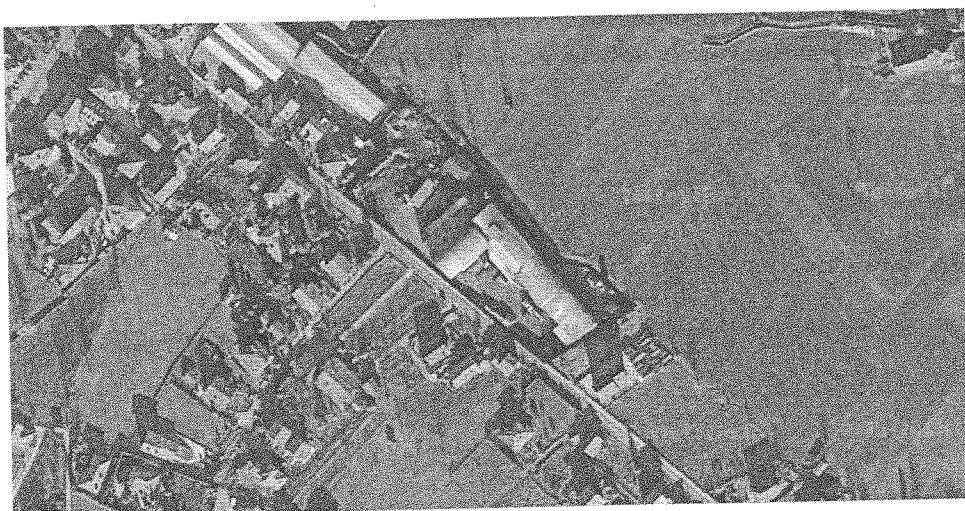
- *un inventario dettagliato di tutti i beni e delle rimanenze di magazzino di proprietà della società Artfer s.r.l. in liquidazione;*
- *una verifica dell'integrità e dell'operatività degli impianti;*
- *una valutazione di tutti i beni, sia singolarmente che come complesso aziendale".*

Dopo aver effettuato le visure catastali, la ricognizione dei beni, le indagini presso l'ufficio tecnico comunale e le opportune indagini di mercato, sono in grado di riferire quanto segue:

COMPENDIO INDUSTRIALE IN ARTOGNE (BS)

1. DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di valutazione consistono in un complesso industriale costituito da un'area con sovrastanti capannoni (officina, forno, laminatoi), palazzina uffici, magazzini, servizi e depositi, il tutto ubicato in Comune di Artogne (BS), via Carducci n. 26 (*Allegato n. 1 e n. 2 - rilievo fotografico e planimetria generale*).



ortofoto

Il complesso industriale è sede della società ARTFER s.r.l. in liquidazione, società già operante nel settore della produzione e commercializzazione di ferro tondo per cemento armato.

I beni sono identificati presso l'Agenzia del Territorio - Comune di Artogne - Catasto Fabbricati - foglio n. 5 - con il mappale:

• 3168	p.T - 1	Cat.	R.C. €.	16.914,00
		D/1		

intestato ad ARTFER s.r.l. con sede in Bergamo.

Si allega visura, planimetria catastale ed estratto di mappa (*Allegato n. 3*).

L'intero compendio sorge sull'area al mappale 3168 - Ente Urbano - di ha 1.03.65. Tale mappale deriva dalla fusione dei mappali 3168 E.U. di are 75.00 e 6209 (ex 4386) di are 28.65. A sua volta il mappale 3168 E.U. di are 75.00 deriva dalla fusione dei mappali 4393 di are 4.00, 4394 di are 1.00 e 3168 di are 70.00.

Il complesso, ormai circondato da abitazioni residenziali, si sviluppa su un area di circa mq. 10.365 interamente recintata con accesso carrale dalla via Carducci.

Esso è costituito dalle seguenti costruzioni:

PALAZZINA UFFICI

Fabbricato a pianta rettangolare, è costituito da un unico piano terra, realizzato con muratura ordinaria intonacata. L'edificio presenta una copertura a falda con manto in coppi e finestre in alluminio anodizzato con termocamere. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di granito rosa sardo. I locali sono dotati di impianto di riscaldamento a termosifone con caldaia alimentata a gas metano. La superficie lorda della costruzione è pari a mq. 98. Nello spazio antistante gli uffici è collocata una pesa (circa 3.000 ql).

AREA PRODUTTIVA

Il capannone industriale, con sviluppo planimetrico a forma di "L" è realizzato con pilastature in carpenteria metallica sulle quali, in senso longitudinale, si appoggiano travi reticolari a supporto delle centinature curve a sostegno della copertura e dei carroporti.

Il manto di copertura è realizzato in parte con lastre ondulate di fibre di amianto (Eternit) ed in parte con pannelli di lamiera grecata coibentata.

La pavimentazione è in battuto di cemento. Le tamponature perimetrali sono in lamiera grecata ed in pannelli coibentati.

Il capannone, realizzato con tecnologie costruttive ormai desuete, si presenta in scadenti condizioni di manutenzione e di conservazione.

Nell'area produttiva, che ha una superficie complessiva di circa mq. 3.000, è installato il forno e l'impianto di laminazione con tutti gli apparati connessi.

All'interno del capannone sono installati quattro carroponte rispettivamente da 5 t., da 6,3 t. e 2 da 10 t.

Sul lato sud-est è collocato l'impianto di trattamento delle acque costituito da una serie di serbatoi, da vasche di raccolta e da una cabina quadri.

Sul lato opposto, in apposite costruzioni in muratura addossate alla parete del capannone, sono ubicate le cabine di trasformazione e i trasformatori.

MAGAZZINO - OFFICINA - SPOGLIATOI - SERVIZI

In un corpo di fabbrica staccato dal capannone sono ubicati alcuni locali destinati a magazzino, spogliatoio, servizi, mensa, officina. Il fabbricato, ad un piano fuori terra, ha una superficie complessiva di circa mq. 300.

I pavimenti nei servizi, mensa e spogliatoio sono in piastrelle ceramiche, negli altri locali in battuto di cemento. Le pareti sono intonacate; quelle dei servizi sono rivestite in piastrelle ceramiche. Come si rileva dalla documentazione fotografica, anche le condizioni di questa costruzione sono scadenti.

AREA DI PERTINENZA

L'area di pertinenza del complesso industriale è completamente recintata, in parte asfaltata, per la circolazione interna e la sosta, e in parte lasciata a verde.

L'accesso al complesso industriale avviene da via Carducci attraverso un passo carrabile munito di cancello scorrevole.

L'area è attraversata, da est ad ovest, da una linea di alta tensione.

* * *

2. CONSISTENZA

La consistenza delle diverse costruzioni è la seguente:

- Palazzina uffici	mq.	98,00	mc.	294,00
- Spogliatoio, mensa, magazzino, wc e sala compressori	mq.	150,00	mc.	450,00
- Officina e sala prova	mq.	145,00	mc.	827,00
- Capannone Forno	mq.	490,00	mc.	3.822,00
- Capannone campata "A"	mq.	584,00	mc.	6.482,00
- Capannone campata "B"	mq.	1.590,00	mc.	17.252,00
- Cabina elettrica e locale trasformatori	mq.	298,00	mc.	1.550,00
- Locale quadri	mq.	60,00	mc.	162,00
totale mq. 3.415,00 mc. 30.839,0				

0

Come già riferito la superficie complessiva del lotto è pari a mq. 10.365 di cui mq. 3.415 coperti da fabbricati.

* * *

3. CONFINI

Il complesso industriale confina da nord ed in senso orario: mappali 6210, 1521, fosso demaniale, mappale 7310 e strada comunale via G. Carducci.

* * *

4. CONCESSIONI EDILIZIE

Il complesso industriale è stato edificato in data anteriore al 02/09/1967.

Successivamente a tale data sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 1330 del 30/03/1989 (prot. n. 2942-4486) per realizzazione piazzale per deposito automezzi e tondo per c.a. e billette;
- Concessione in Sanatoria n. 304 del 04/05/1992 (prot. n. 5942) per ampliamento strutture produttive;
- Concessione Edilizia n. 2432 del 13/01/1998 (prot. n. 3731) per installazione nuova cabina elettrica;
- Concessione Edilizia n. 2708 del 13/07/2000 (prot. n. 2577) per realizzazione nuova tettoia in ampliamento a capannone industriale esistente;
- Concessione Edilizia n. 2731 del 29/03/2001 (prot. n. 5559-6889) per costruzione nuovo muro di sostegno e realizzazione vasche per riciclo acque raffreddamento laminatoio;
- Concessione Edilizia n. 2750 del 05/08/2002 (prot. n. 7789-342) per ristrutturazione e sopralzo porzione capannone adibito a laminatoio;

- Concessione Edilizia n. 2758 del 09/04/2003 (prot. n. 1170) per realizzazione cabina elettrica, in variante alla C.E. n. 2432 del 13/01/1998;
- Concessione edilizia n. 2863 del 27/06/2003 (prot. n. 1050-2587) in variante alla C.E. n. 2750 del 05/08/2002;
- D.I.A. n. 22/02 del 07/05/2002 (prot. n. 4362) in variante alla C.E. n. 2731 del 29/03/2001;
- D.I.A. n. 42/02 del 19/08/2002 (prot. n. 6999) in variante alla D.I.A. n. 22/02;
- D.I.A. n. 04/03 del 30/01/2003 (prot. n. 902) per sostituzione della copertura in cemento amianto con lastre in lamiera zincata preverniciata;
- D.I.A. n. 11/03 del 05/03/2003 (prot. n. 1783);
- D.I.A. n. 76/03 del 31/12/2003 (prot. n. 9740) per ampliamento della tettoia esterna al fine di contenere l'emissione dei rumori, opere in variante alle C.E. n. 2750 del 05/08/2002 e n. 2863 del 27/06/2003;
- D.I.A. del 02/04/2004 (prot. n. 2738) per sostituzione tamponamento esterno;
- D.I.A. n. 88/05 del 11/08/2005 (prot. n. 6297) per realizzazione muro e porte per abbattimento rumore, ampliamento ingresso, realizzazione basamento per deposito scorie;
- D.I.A. n. 110/05 del 18/11/2005 (prot. n. 8941) per realizzazione muro e porte per abbattimento rumore, ampliamento ingresso, realizzazione basamento per deposito scorie e realizzazione area di sosta autotreni;

- D.I.A. n. 07/07 del 26/01/2007 (prot. n. 690) per completamento manto di copertura coibentato antirumore come per la porzione già realizzata.

* * *

5. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il complesso industriale è inserito nell'area che il vigente P.R.G. classifica come zona "D" industriale. La stessa è compresa nell'*"Area di conoide non recentemente attivosi o completamente protetta (Cn)"* dal piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato con deliberazione C.C. n. 54/2003.

Si allega il certificato di destinazione urbanistica con stralcio N.T.A. (*Allegato n. 4*).

Dal confronto tra i parametri urbanistici e la superficie lorda effettivamente realizzata ne consegue che il complesso industriale è suscettibile di ampliamento per una ulteriore superficie di mq. 1.767 così determinata:

• Superficie lotto	mq. 10.365
• Superficie realizzabile: $U_f=0,50^1$ (mq. 10,365x0,50) =	mq. 5.182
• A detrarre superficie esistente	mq. <u>3.415</u>
• Ulteriore superficie realizzabile	mq. 1.767

Per completezza di informazione va riferito che la precedente amministrazione comunale ha predisposto un Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) nel quale l'area è stata inserita in un ambito di trasformazione soggetto a Programma Integrato di Intervento

¹ U_f = indice di utilizzazione fondiaria

(residenziale/produttivo) individuato dallo strumento urbanistico come "P.I.I.p. 2" e disciplinato nella relativa scheda allegata al documento di piano (*Allegato n. 5*).

Lo strumento urbanistico non è stato ancora adottato dalla nuova Amministrazione e, da quanto riferitomi nel corso dell'accesso presso l'ufficio tecnico comunale, il P.G.T. è stato per il momento accantonato in attesa che la nuova Amministrazione definisca le modifiche che intende apportare.

Pertanto allo stato attuale la destinazione dell'area è quella risultante dal P.R.G. vigente.

* * *

6. TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

I beni risultano di proprietà della società ARTFER s.r.l. in forza di atto del 19/12/2009 rep. n. 32018 notaio A. Santus, trascritto a Breno in data 11/01/2010 ai nn. 160/103, per conferimento da parte della società FERRIERE DI ARTOGNE s.r.l. (*Allegato n. 6*).

Alla predetta società i beni erano pervenuti a seguito di:

- decreto di trasferimento immobili del 04/11/1981 cron. n. 1682 reg. 3024 trascritto a Breno in data 02/12/1981 ai nn. 4984/4356 a favore della Società Ferriere di Artogne s.p.a. e derivante dal fallimento della S.V.A.F. s.p.a. - Siderurgica Valcamonica Acciaierie e Ferriere s.p.a. Con tale atto veniva trasferito il complesso industriale insistente sui mappali 3168, 925, 4393 e 4394 (ora parte del mappale 3168). Il decreto è stato inoltre oggetto di rettifica trascritta a Breno il 24/05/1991 ai nn. 2581/2155 per alcuni errori formali

- atto di compravendita del 19/11/1987 rep. n. 25517 notaio Eligio Conti, registrato a Brescia il 26/11/1987 e trascritto a Breno in data 11/12/1987 ai nn. 4909/4000, per acquisto dall' Istituto Diocesano per il sostentamento del clero della Diocesi di Brescia del mappale 4386 (ora parte del mappale 3168).

* * *

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Brescia - Sezione staccata di Breno - Servizio di Pubblicità Immobiliare - a carico degli immobili sopra descritti risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria iscritta il 13/08/2002 ai nn. 5640/767**
derivante da concessione a garanzia di finanziamento per €. 903.799,58 (somma capitale €. 516.456,90) a favore di BANCA INTESABCI MEDIOCREDITO s.p.a. e contro ARTFER s.r.l. *Si precisa che al momento dell'ipoteca la società Artfer s.r.l. non era ancora proprietaria dei beni e quindi l'ipoteca doveva essere trascritta a carico della società Ferriere di Artogne s.r.l. vedi IS in data 30/08/2002 nn. 5712/789 stesso rep. n. 89507 notaio Cemmi (Allegato n. 7);*
- **ipoteca volontaria iscritta il 30/08/2002 ai nn. 5712/789**
derivante da concessione a garanzia di finanziamento per €. 903.799,58 (somma capitale €. 516.456,90) a favore di BANCA INTESABCI MEDIOCREDITO s.p.a. e contro FERRIERE DI ARTOGNE s.r.l. e con ARTFER s.r.l. come debitore non datore di ipoteca (*Allegato*

n. 8);

- **ipoteca volontaria iscritta il 19/12/2003 ai nn. 9285/1604**
derivante da concessione a garanzia di finanziamento per €. 875.000,00 (somma capitale €. 500.000,00 – durata 10 anni) a favore di BANCA INTESA MEDIOCREDITO s.p.a. e contro FERRIERE DI ARTOGNE s.r.l. e con ARTFER s.r.l. come debitore non datore di ipoteca (*Allegato n. 9*);
- **ipoteca volontaria iscritta il 03/08/2005 ai nn. 6455/1165**
derivante da concessione a garanzia di finanziamento per €. 1.225.000,00 (somma capitale €. 700.000,00 – durata 10 anni) a favore di BANCA INTESA MEDIOCREDITO s.p.a. e contro FERRIERE DI ARTOGNE s.r.l. e con ARTFER s.r.l. come debitore non datore di ipoteca (*Allegato n. 10*);
- **ipoteca volontaria iscritta il 12/10/2007 ai nn. 9295/1423**
derivante da concessione a garanzia di finanziamento per €. 1.750.000,00 (somma capitale €. 1.000.000,00 – durata 9 anni) a favore di BANCA INTESA MEDIOCREDITO s.p.a. e contro FERRIERE DI ARTOGNE s.r.l. e con ARTFER s.r.l. come debitore non datore di ipoteca (*Allegato n. 11*);
- **ipoteca giudiziale iscritta il 10/06/2011 ai nn. 3588/587**
derivante da decreto ingiuntivo in data 08/06/2011 rep. n. 4328/2011 emesso dal Tribunale di Brescia per €. 830.000,00 (somma capitale €. 735.230,01) a favore di CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO soc. coop. a r.l. s.r.l., con sede in Leno (BS), e contro ARTFER s.r.l. (*Allegato n. 12*);

- **atto giudiziario trascritto il 03/08/2011 ai nn. 4851/3545** (atto del 06/07/2011 rep. n. 2151 del Tribunale di Bergamo) per decreto di ammissione a concordato preventivo a favore della MASSA DEI CREDITORI DI CONCORDATO PREVENTIVO DELLA ARTFER s.r.l. e contro ARTFER s.r.l. (*Allegato n.13*).

Si precisa che nel decreto di trasferimento del 04/11/1981 derivante dal fallimento della S.V.A.F. s.p.a. (trascritto a Breno il 02/12/1981 ai nn. 4984/4356) venivano citate e ordinate di cancellazione le seguenti formalità a carico della società Giuseppe Ferretti e Figli s.p.a, anche se ad oggi non risultano ancora annotate:

- **ipoteca giudiziale iscritta il 16/05/1977 ai nn. 1604/90** per Lire 80.000.000 a favore di Soc. Nazionale di Ferrovie e Tramvie - Roma;
- **ipoteca giudiziale iscritta il 28/07/1977 ai nn. 2531/139** per Lire 1.378.364.470 a favore di INPS - Roma;
- **ipoteca convenzionale iscritta il 15/10/1977 ai nn. 3398/197** per Lire 3.880.000.000 a favore di Marubeni Italia - Milano;
- **atto di pignoramento trascritto in data 11/06/1977 ai nn. 1934/1743** a favore di Banca Nazionale del Lavoro - Istituto di Credito di Diritto Pubblico - Roma;
- **sequestro trascritto in data 21/06/1978 ai nn. 2295/2068** a favore di Rochling Stanlexport GmbH soc.r.l. - Dussenfort.

* * *

8. CRITERI DI STIMA E STIMA

Le operazioni di stima sono state effettuate utilizzando due diversi metodi:

- Il metodo di stima comparativo.
- Il metodo del valore di trasformazione.

Successivamente sono stati mediati i valori ottenuti con le due differenti valutazioni.

Il metodo di stima sintetico comparativo consiste nel confrontare i beni da stimare con immobili simili per consistenza, localizzazione, vetustà, ecc. di cui si conosce il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite.

Il metodo del costo di trasformazione consiste nel determinare il valore dell'immobile ipotizzando la sua trasformazione con una diversa destinazione (così come ipotizzato nel P.G.T.)².

Stima comparativa

I valori rilevati nel corso dell'analisi relativa al trasferimento di immobili analoghi, sono stati opportunamente adeguati alle caratteristiche di quelli oggetto di stima. Nella determinazione dei valori unitari adottati si è presa in considerazione la localizzazione, la dotazione dei servizi, degli impianti fissi (riscaldamento ed elettrico) e delle infrastrutture (compresa la pesa ubicata nel piazzale antistante gli uffici), le caratteristiche

² I dati assunti nella presente valutazione sono di fatto ipotetici in quanto il Piano Integrato d'Intervento non specifica i volumi e le superfici realizzabili sull'area ma le demanda alla fase della proposta da parte del promotore.

costruttive, le condizioni di manutenzione, ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Il valore dell'immobile³ è stato inoltre determinato al netto del costo per lo smontaggio degli impianti interni.

Tale scelta è stata dettata dalla constatazione che, a causa della crisi che investe il settore, difficilmente il complesso industriale potrà essere immesso sul mercato così come attualmente strutturato.

A seguito delle indagini effettuate, in considerazione anche del particolare momento negativo che attraversa il mercato immobiliare, ho ritenuto opportuno adottare valori unitari differenziati in funzione delle caratteristiche delle varie costruzioni. I valori adottati sono comprensivi dell'area scoperta di pertinenza.

Dai calcoli analitici riportati nell'allegata scheda in calce alla presente relazione (*Scheda n. 1*), alla quale si rimanda, risulta che il più probabile valore di mercato dell'intero complesso industriale è pari a **€ 2.172.500,00.**

Metodo di trasformazione

La seconda stima è stata effettuata applicando a ritroso il metodo di trasformazione.

E' stata ipotizzata la trasformazione dell'area in residenziale considerando un indice di edificabilità pari a 2,0 mc./mq.

Al valore di mercato degli edifici potenzialmente realizzabili sull'area (Slp per il valore unitario di 2.200,00 €/mq). è stato detratto il costo presunto per lo smontaggio degli impianti, per la demolizione dei fabbricati, per la

³ Dalla presente valutazione sono esclusi tutti gli impianti e le attrezzature produttive.

bonifica dell'area, per lo smaltimento della copertura in eternit, il costo di costruzione (dato dalla superficie realizzabile per un valore unitario di 1.000 €/mq), gli oneri finanziari (stimati al 5% del valore del costo di costruzione), le spese tecniche di progettazione e notarili (stimate al 13% del costo di costruzione), gli oneri di urbanizzazione e concessori (stimati al 15% del costo di costruzione) e l'utile dell'imprenditore (stimato al 15% del valore di mercato degli edifici realizzabili).

Nella scheda n. 2 allegata in calce alla relazione sono riportati i calcoli analitici.

Con questo secondo metodo il valore del compendio è risultato pari a **€ 2.476.815,00.**

Come già prospettato, si è provveduto a mediare i risultati ottenuti con i due diversi metodi estimativi:

Valore 1^a stima €. 2.172.500,00

Valore 2^a stima €. 2.476.815,00

€. 4.649.315,00 x 1/2 = €. 2.324.657,50

arrotondamento €. 2.325.000,00

Pertanto il più probabile valore di mercato del complesso industriale viene stimato in **€ 2.325.000,00 (Euro duemilionitrecentoventicinquemila/00).**

Bergamo, 06 ottobre 2011

il c.t.u.

dott. arch. Filippo Carnevale



**Compendio industriale in Artogne (BS)
proprietà Artfer s.r.l. in liquidazione**

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Nella determinazione dei valori unitari adottati si è presa in considerazione la localizzazione degli immobili, la dotazione dei servizi, degli impianti e delle infrastrutture (compresi i carroponte installati e la pesa), l'area scoperta di pertinenza, le caratteristiche costruttive, le condizioni di manutenzione, ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca. Nella valutazione si è considerata anche l'ulteriore capacità edificatoria dettata dal P.R.G. vigente e data dalla superficie realizzabile con $U_f=50\%$ al netto della superficie già realizzata. Al valore dell'immobile così ottenuto è stato detratto il costo per lo smontaggio degli impianti interni (forno, laminazione e trattamento acque).

	superficie (mq)	altezza (m)	volume (mc)	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
mapp. 3168					
Palazzina uffici	98,00	3,00	294,00	1.000,00	98.000,00
Spogliatoio, mensa e magazzino, wc e sala compressori	150,00	3,00	450,00	450,00	67.500,00
Officina e sala prova	145,00	5,70	827,00	450,00	65.250,00
Capannone Forno	490,00	7,80	3.822,00	650,00	318.500,00
Capannone campata "A"	584,00	11,10	6.482,00	650,00	379.600,00
Capannone campata "B"	1.590,00	10,85	17.252,00	650,00	1.033.500,00
Cabina elettrica e locale trasformatori	298,00	5,20	1.550,00	450,00	134.100,00
Cabina quadri	60,00	2,70	162,00	450,00	27.000,00
Ulteriore superficie realizzabile ($U_f = 50\%$)	1.767,00			150,00	265.050,00

TOTALE	€ 2.388.500,00
---------------	-----------------------

A DETRARRE:

	n. operai	h/gg	giorni	valore unitario (€/h)	valore complessivo (€)
SMONTAGGIO IMPIANTI FORNO, LAMINAZIONE E TRATTAMENTO ACQUE (5 operai x 8 ore x 180 gg lavorativi)	5	8	180	30,00	- 216.000,00

TOTALE	€ 2.172.500,00
---------------	-----------------------

**Compendio industriale in Artogne (BS)
proprietà Artfer s.r.l. in liquidazione**

STIMA VALORE DI TRASFORMAZIONE

La trasformazione dell'area in residenziale è stata ipotizzata considerando un indice di edificabilità pari a 2,0 mc/mq. Dal volume ottenuto, diviso per l'altezza di un piano, è stata determinata la superficie potenzialmente realizzabile. Successivamente, al valore di mercato degli edifici realizzabili sull'area (Slp per il valore unitario di 2.200,00 €/mq) è stato detratto il costo presunto per lo smontaggio degli impianti, per la demolizione dei fabbricati esistenti, per la bonifica dell'area, per lo smaltimento della copertura in eternit, il costo di costruzione (dato dalla superficie realizzabile per un valore unitario di 1.000 €/mq), gli oneri finanziari (stimati al 5% del valore del costo di costruzione), le spese tecniche di progettazione e notarili (stimati al 13% del costo di costruzione), gli oneri concessori (stimati al 15% del costo di costruzione) e l'utile dell'imprenditore (stimato al 15% del valore di mercato degli edifici realizzabili). Al valore ottenuto è stato sommato il potenziale ricavo della vendita del materiale ferroso recuperabile dalle demolizioni.

	dati dimensionali	coeff.	quantità realizzabile	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
VOLUME REALIZZABILE (superficie lotto x 2,0 mc/mq)	mq 10.365,00	2,00	20.730,00		
SUPERFICIE REALIZZABILE (volume realizzabile / 3 m (h piano))	mc 20.730,00	3,00	6.910,00		
VALORE DI TRASFORMAZIONE (superficie realizzabile x valore unitario)	mq 6.910,00			2.200,00	15.202.000,00

A DETRARRE:

	dati dimensionali	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€)
COSTO SMONTAGGIO IMPIANTI (vedi scheda n.1)			- 216.000,00
COSTO DEMOLIZIONE FABBRICATI (volume da demolire x costo demolizione e smaltimento)	mc 30.839,00	15,00	- 462.585,00
COSTO BONIFICA DELL'AREA (importo ipotetico salvo relativa verifica)		a corpo	- 500.000,00
COSTO SMALTIMENTO COPERTURA ETERNIT (superficie copertura x valore unitario)	mq 1.525,00	20,00	- 30.500,00
COSTO DI COSTRUZIONE (superficie realizzabile x costo costruzione unitario)	mq 6.910,00	1000,00	- 6.910.000,00
	valore di riferimento (€)	valore percentuale	valore complessivo (€)
SPESE TECNICHE E NOTARILI (13% del costo di costruzione)	6.910.000,00	13%	- 898.300,00
ONERI FINANZIARI (5% del costo di costruzione)	6.910.000,00	5%	- 345.500,00
ONERI URBANIZZAZIONE E CONCESSIONI (15% del costo di costruzione)	6.910.000,00	15%	- 1.036.500,00
IMPREVISTI (5% del costo di costruzione)	6.910.000,00	5%	- 345.500,00
UTILE DELL'IMPRENDITORE (15% del valore di trasformazione)	15.202.000,00	15%	- 2.280.300,00

A SOMMARE:

RICAVO PER VENDITA MATERIALE FERROSO DI RECUPERO		a corpo	300.000,00
---	--	---------	------------

TOTALE	2.476.815,00
---------------	---------------------

allegato n. **1**

Documentazione fotografica



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3

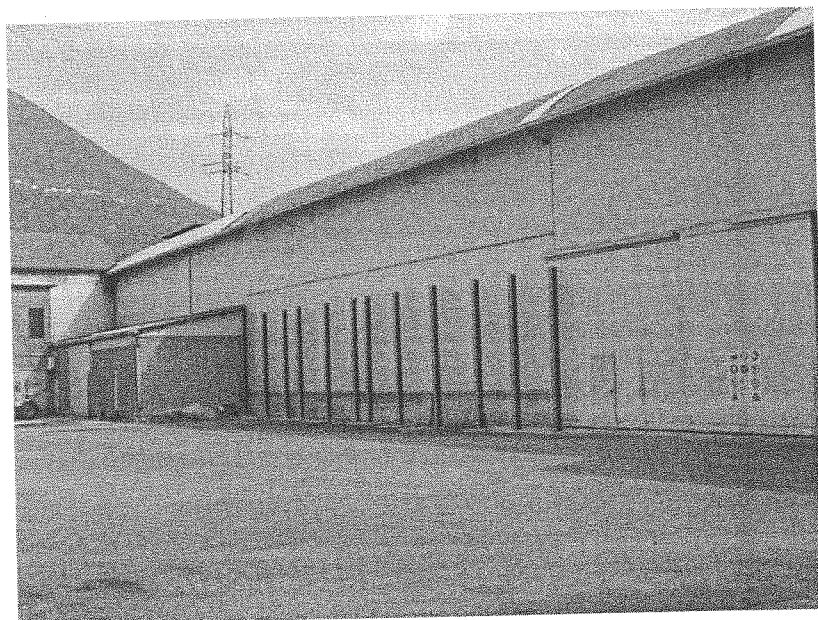


Foto n. 4

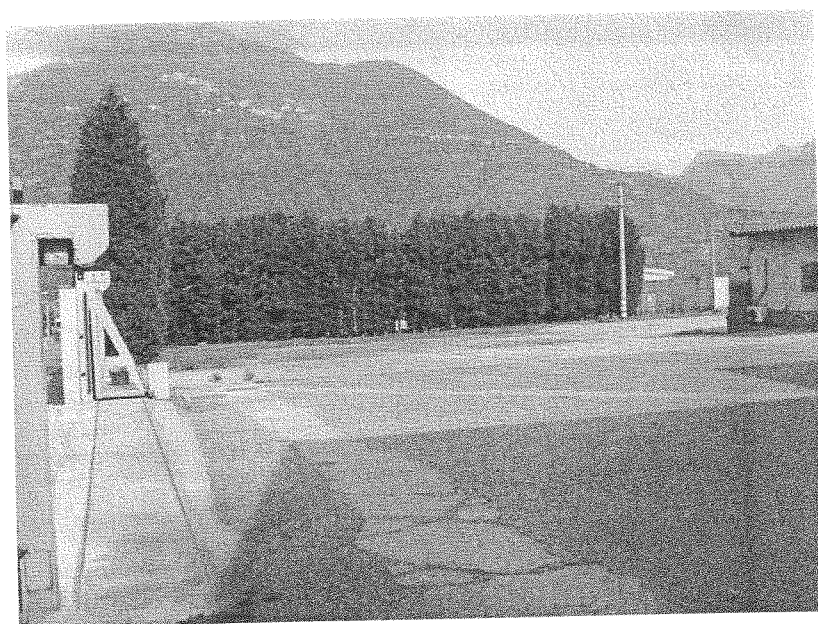


Foto n. 5

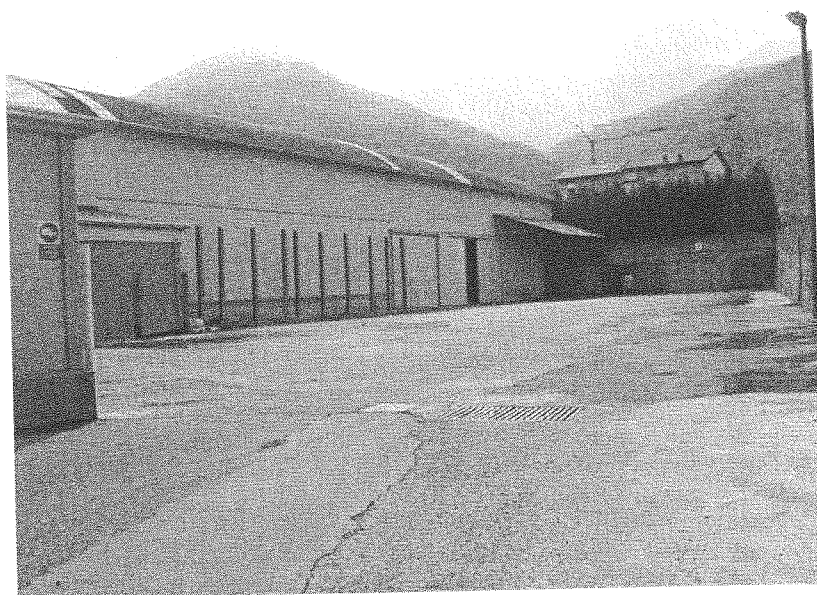


Foto n. 6

Foto n. 7

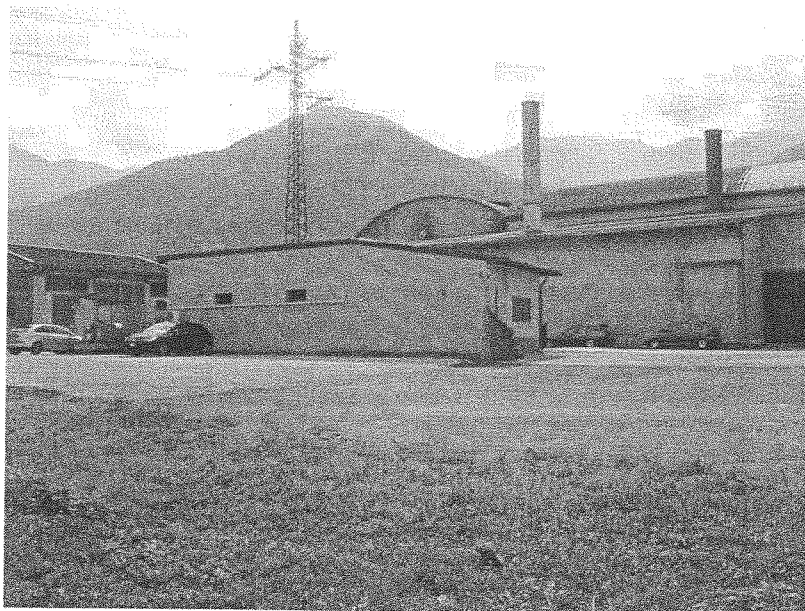


Foto n. 8

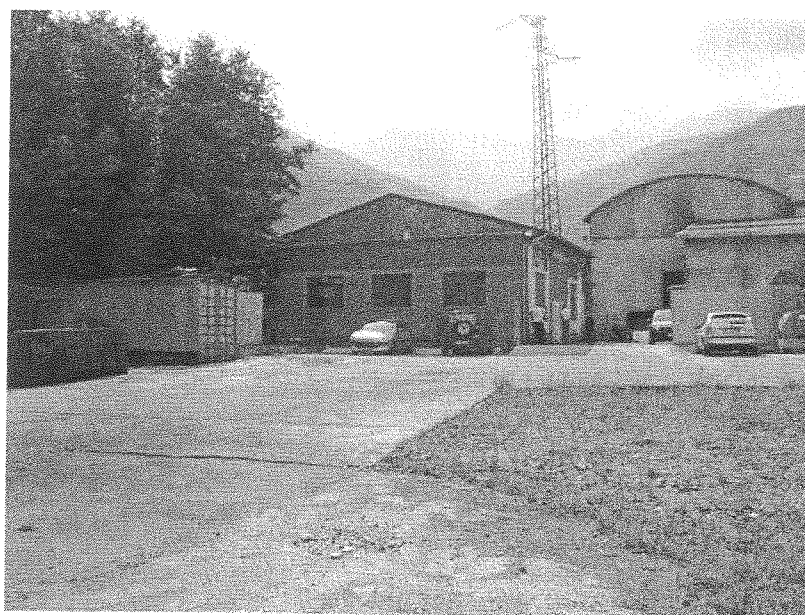


Foto n. 9

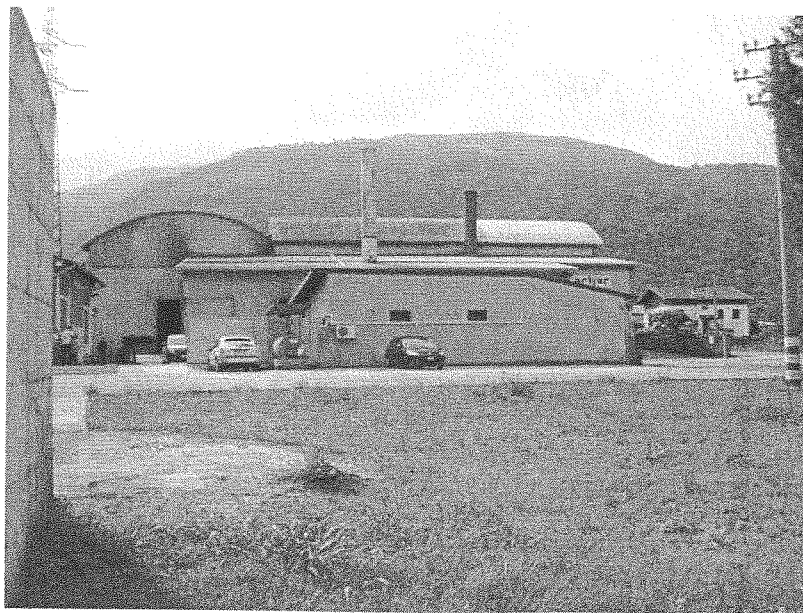


Foto n. 10

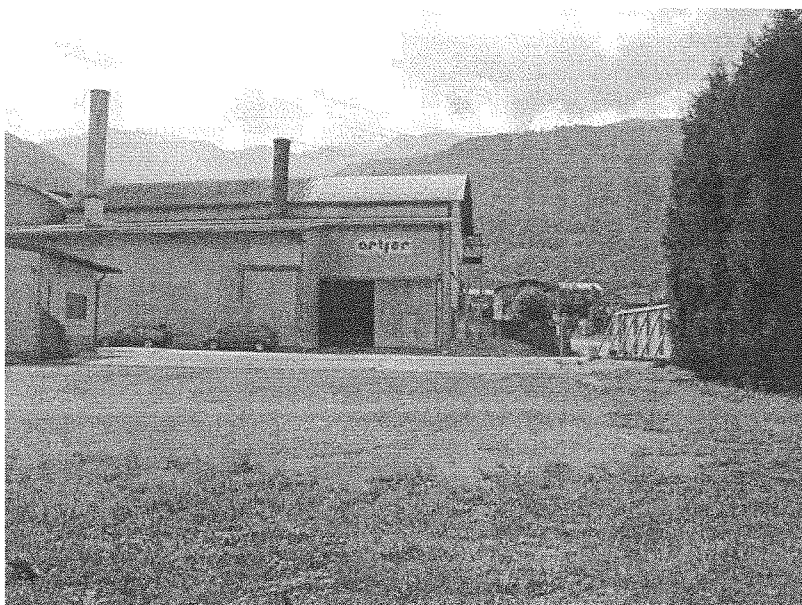


Foto n. 11

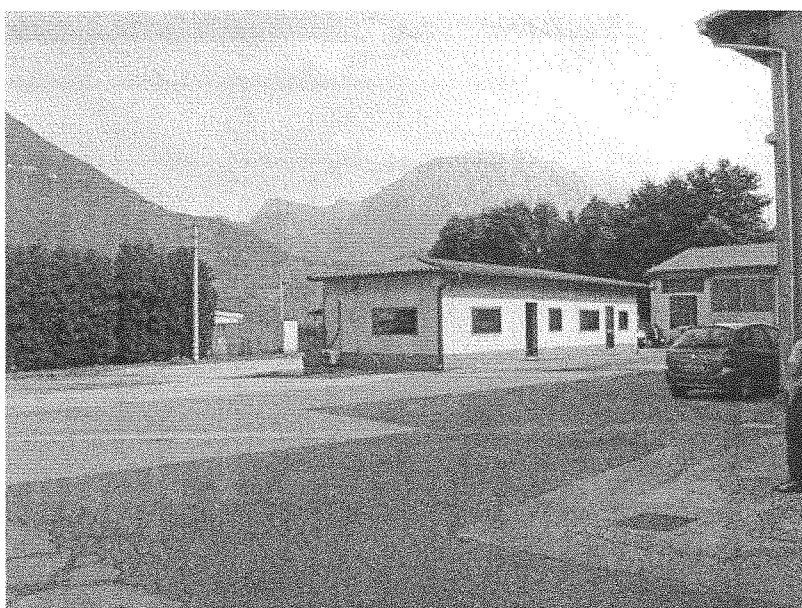
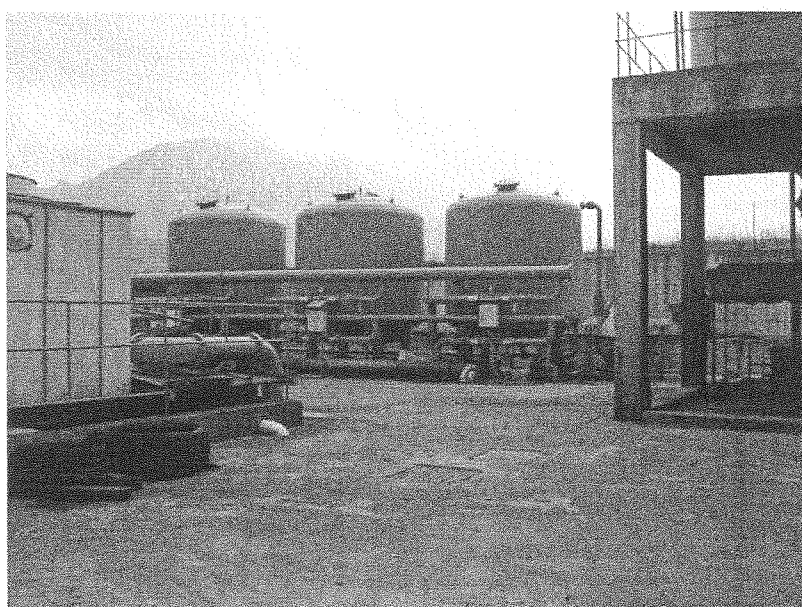


Foto n. 12



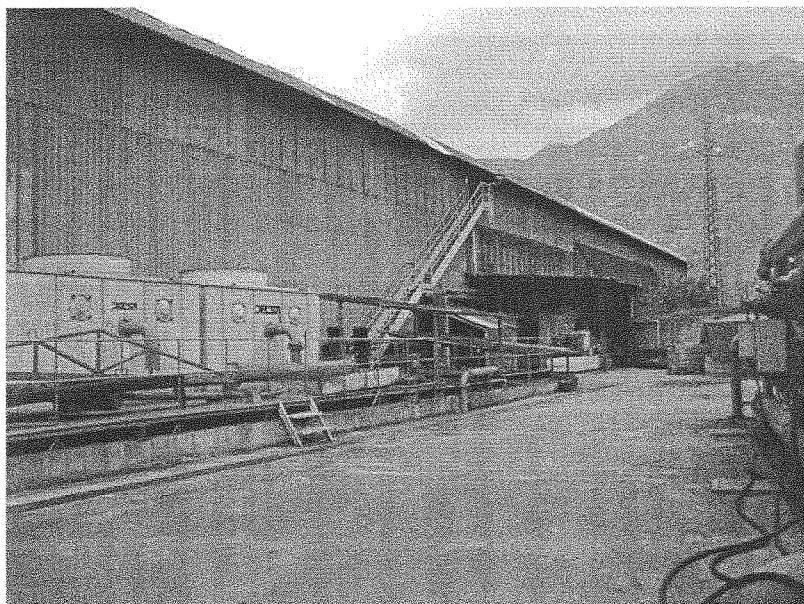


Foto n. 13

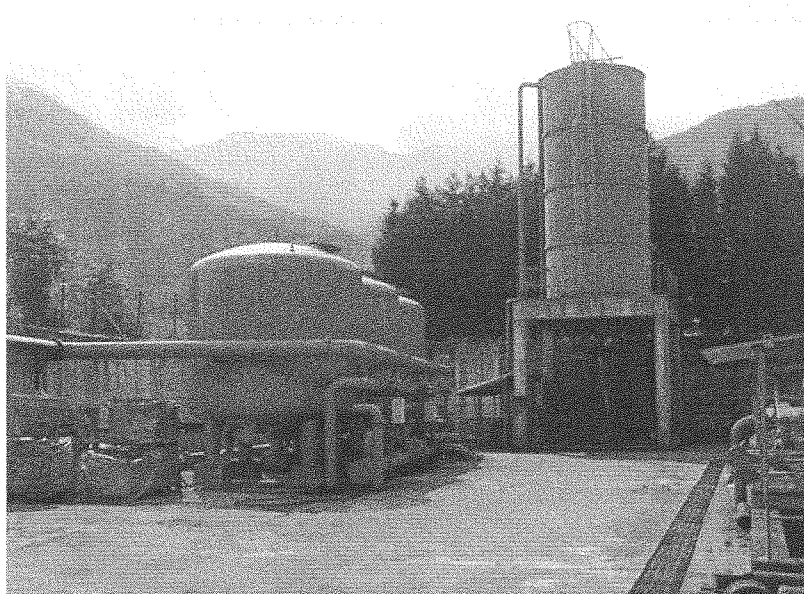


Foto n. 14

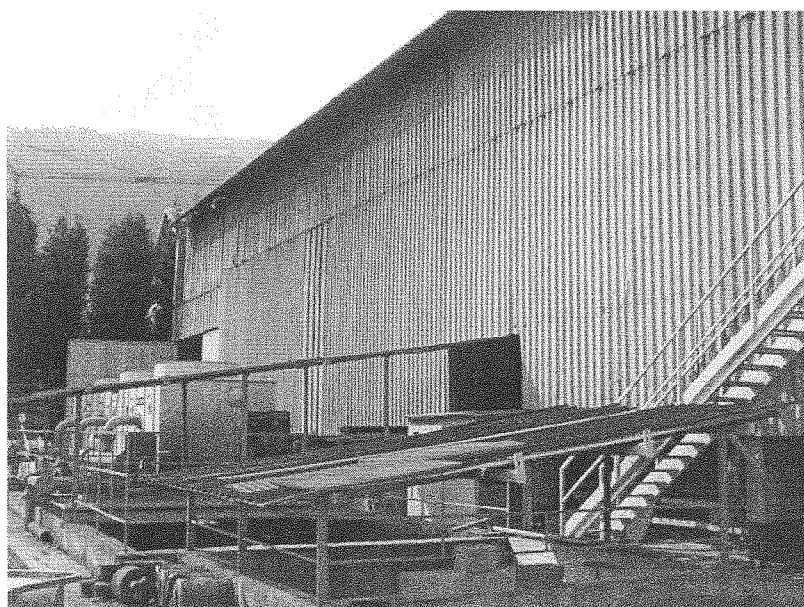


Foto n. 15

Foto n. 16

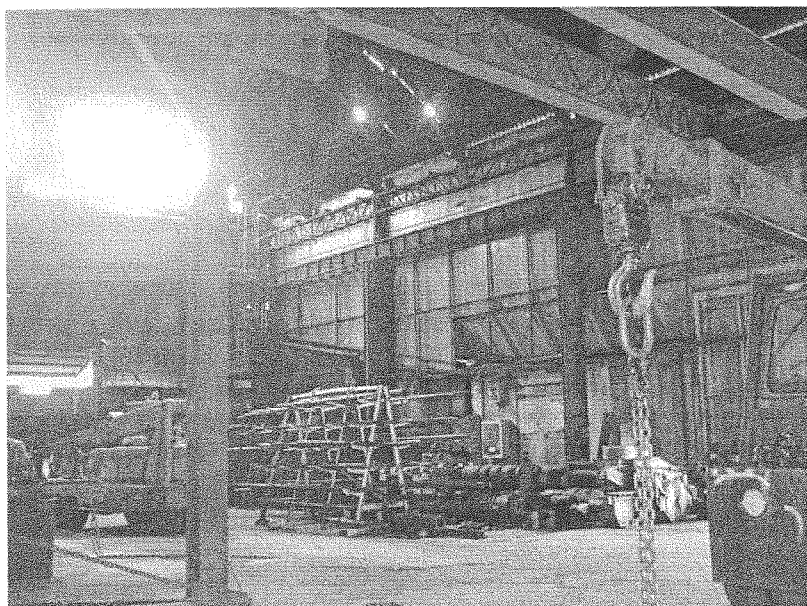


Foto n. 17

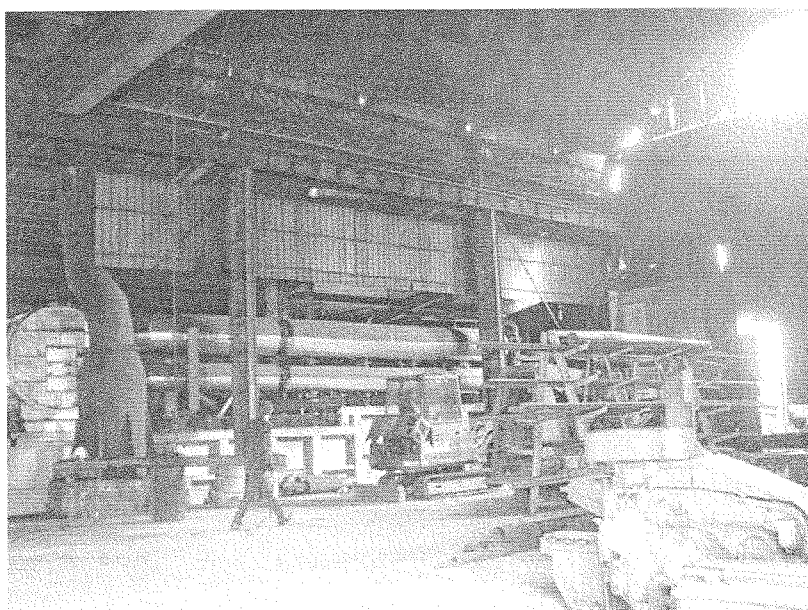


Foto n. 18

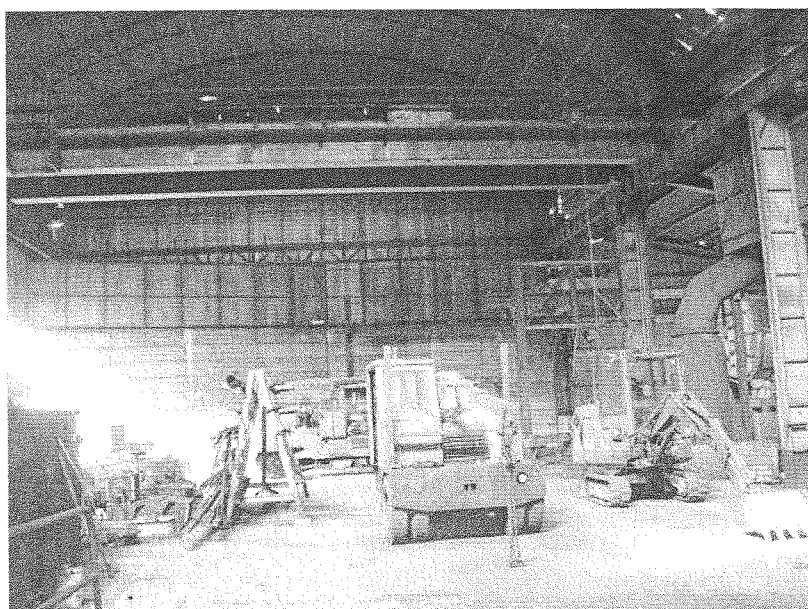


Foto n. 19



Foto n. 20

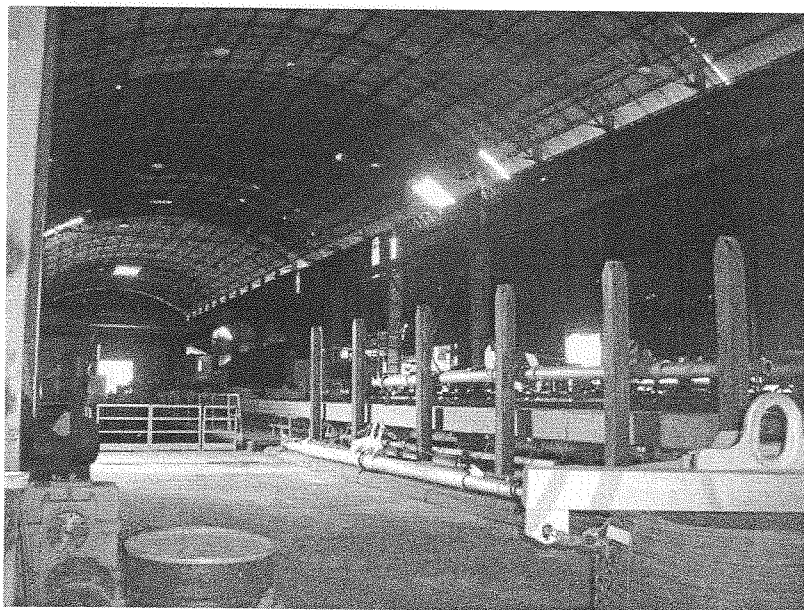


Foto n. 21



Foto n. 22

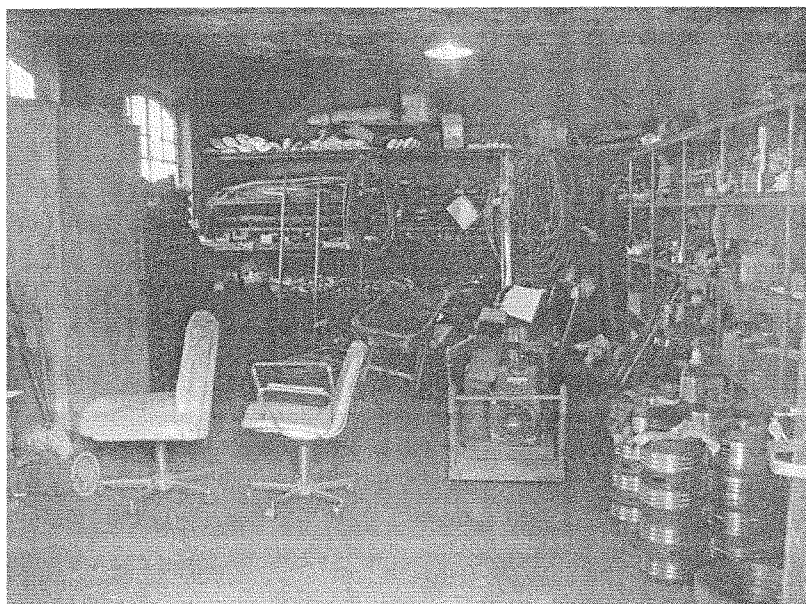


Foto n. 23

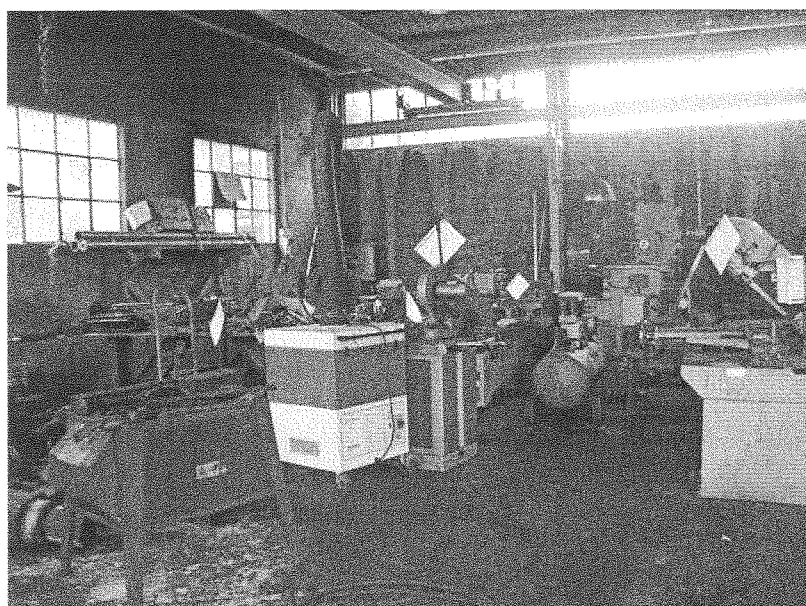


Foto n. 24

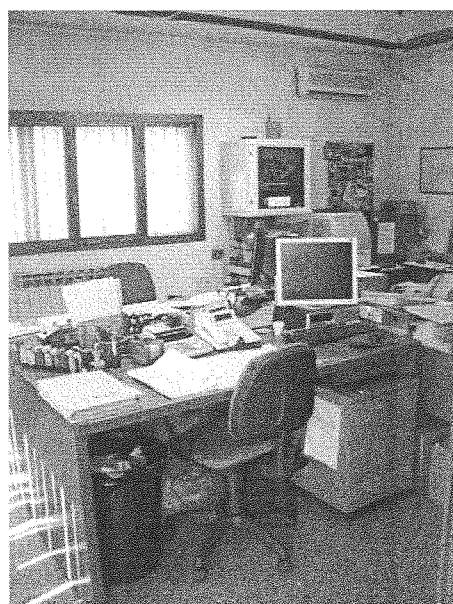
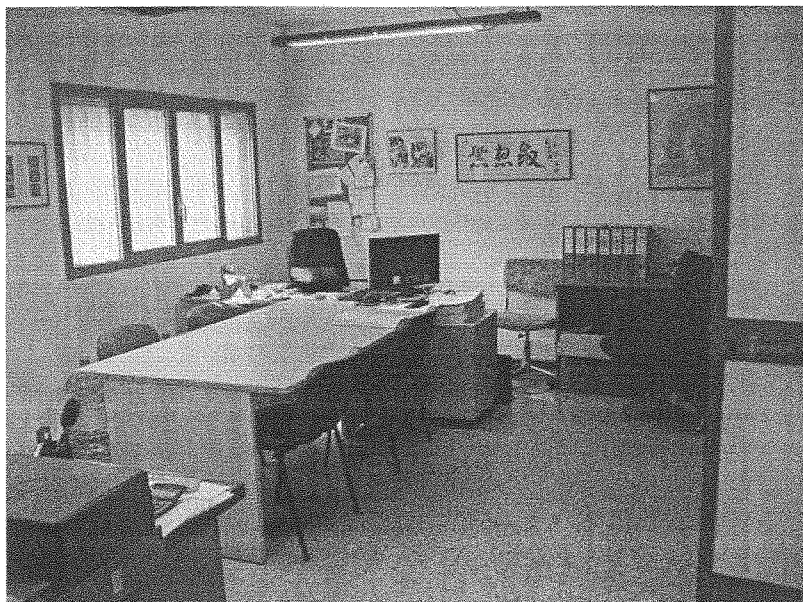


Foto n. 25



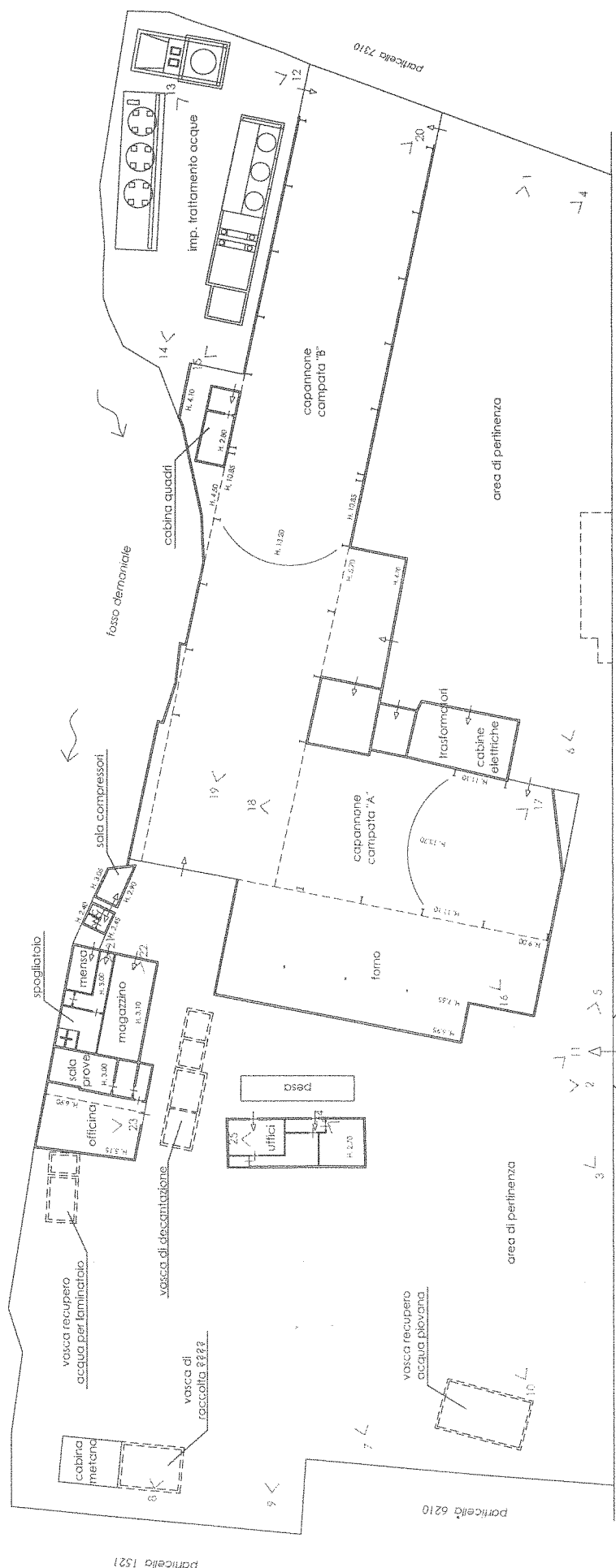
Planimetria generale



scala 1:500

N < PUNTI DI RIPRESA

PIANO PRIMO



strada comunale - via G. Carducci

PIANO TERRA

Visure, planimetrie catastali ed estratto mappa

Segue

Visura storica per immobile

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2011

INTESTATO

ARTFER S.R.L. con sede in BERGAMO

Unità immobiliare dal 30/11/2010

Indirizzo

Stazione e Provincia di appartenenza dal 09/12/2009

Annals
Indirio



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2011

Data: 22/07/2011 - Ora: 11.31.00

Visura n.: T139467 Pag: 2

Segue

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/11/2003

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/11/2003												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	5	3168				Zona	D/I			Euro 12.704,00	VARIAZIONE del 14/08/2003 n. 40909 .1/2003 in atti dal 12/11/2003 (protocollo n. 00236294) REV .CLAS .IST .AUTOTUTELA 236294/03
Indirizzo				, VIA GIOSUE' CARDUCCI piano: T;								

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/03/1989

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/03/1989												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	5	3168					D/I			Euro 17.249,66 L. 33.400.000	VARIAZIONE del 16/03/1989 n. 5324 .1/1989 in atti dal 22/07/1998 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO
Indirizzo				, VIA J. CARDUCCI piano: T;								
Notifica								Partita		432	Mod.58	

Situazione degli intestati dal 19/12/2009

Situazione degli intestati dal 19/12/2009											
N.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1		ARTFER S.R.L. con sede in BERGAMO				01417600168		(1) Proprieta' per 1/1			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/12/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 103 .1/2010 in atti dal 11/01/2010 Repertorio n. 32018 Rogante: SANTUS ARMANDO											
Sede: BERGAMO CONFERIMENTO IN SOCIETA'											
DATI DERIVANTI DA											

Situazione degli intestati dal 23/05/1991

Situazione degli intestati dal 23/05/1991											
N.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1		FERRIERE DI ARTOGNE - SRL con sede in BERGAMO				01254830167		(1) Proprieta' per 1/1 fino al 19/12/2009			
RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 23/05/1991 n. 23534 .1/2003 in atti dal 31/12/2003 (protocollo n. BS0372848) Registrazione: UR Sede: BRENO Volume: 61											
DATI DERIVANTI DA											
n. 2581 del 24/05/1991 RETTIFICA AL DECRETO DI TRASFERIMENTO											

Situazione degli intestati dal 16/03/1989

Situazione degli intestati dal 16/03/1989												
N.		DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI				
1		GIUSEPPE FERRETTI E FIGLI S.P.A. CONSEDE IN BERGAMO						(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 04/11/1981				
VARIAZIONE del 16/03/1989 n. 5324.1/1989 in atti dal 22/07/1998 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO												
DATI DERIVANTI DA												

Visura storica per immobile

Data: 22/07/2011 - Ora: 11.31.00

Fine

Visura n.: T139467 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2011

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/11/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FERRIERE DI ARTOGNE S.P.A. con sede in BERGAMO	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 04/11/1981 Voltura n. 23533. I/2003 in atti dal 31/12/2003 (protocollo n. BS0372846) Repertorio n. 3024 Rogante: TRIBUNALE Sede: BERGAMO Registrazione: UR Sede: BRENO Volume: 505 n. 4984 del 02/12/1981 DECRETO DI TRASFERIMENTO	01254830167	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 23/05/1991

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/03/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		5	3168				D/I			L. 44.005.000
			4393							VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 04/03/1992 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990
			4394							
Indirizzo VIA PROVINCIALE piano: T;										
Notifica - Partita 432 Mod.58										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita	
1 .		5	3168				D/I			L. 33.850	Impianto meccanografico del 30/06/1987	
			4393									
			4394									
Indirizzo , VIA PROVINCIALE piano: T;												
Notifica		-	Partita					432	Mod.53			-

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIUSEPPE FERRETTI E FIGLI S.P.A. CONSEDE IN BERGAMO	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 04/11/1981 Voltura n. 23533. I/2003 in atti dal 31/12/2003 (protocollo n. BS0372846) Repertorio n. 3024 Rogante: TRIBUNALE Sede: BERGAMO Registrazione: UR Sede: BRENO Volume: 505 n. 4984 del 02/12/1981 DECRETO DI TRASFERIMENTO	01254830167	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 16/03/1989

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0459148 del 09/12/2009
5 - Particella 3168 - Subalterno: 0 > Planimetria di u.i.v. in Comune di Artogne
Via Giosue' Carducci
div. 26

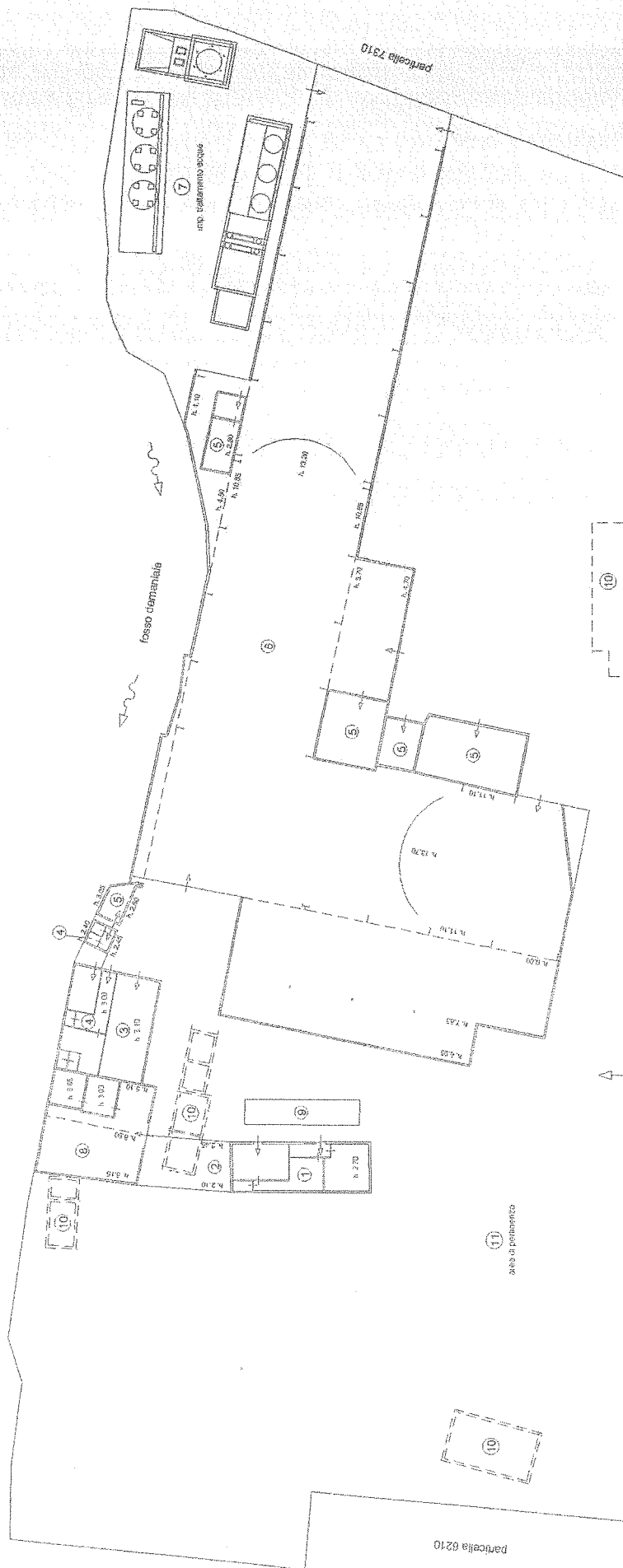
Compilata da:
Ghirelli Alfredo
Iscritto all'albo:
geometri
Prov. Brescia
N. 3794

Identificativi Catastali:
Sezione: 5
Foglio: 5
Particella: 3168
Subalterno:

Scala 1:500

Piano terra

Piano primo



strada comunale - via G. Carducci

10 metri



Visura storica per immobile

Data: 02/08/2011 - Ora: 16.07.31

Visura n.: T269994 Pag: 1

Segue

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/08/2011

Dati della richiesta	Comune di ARTOGNE (Codice: A451)
Catasto Terreni	Provincia di BRESCIA Foglio: 9 Particella: 3168

Area di enti urbani e promiscui dal 05/11/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz		Reddito Dominicale Agrario
1	9	3168		-	ENTE URBANO	1 03 65			Tipo mappale del 05/11/2009 n. 411632.1/2009 in atti dal 05/11/2009 (protocollo n. BS0411632) presentato il 04/11/2009
Notifica									
Annotazioni				Partita 1					
di immobile: COMPRENDE IL FG. 9 N. 6209									

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 6209

Area di enti urbani e promiscui dal 17/02/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	9	3168		-	ENTE URBANO	ha arc ca 75 00		Dominicale Agrario	TIPO MAPPALE del 01/06/1988 n. 68502.1/1988 in atti dal 17/02/2004 (protocollo n. BS0049243) T.M. 3227/88
Notifica						Partita		1	
Annotazioni			COMPRENDE LE PARTICELLE 4393,4394						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 4393 - foglio 9 particella 4394

Visura storica per immobile

Data: 02/08/2011 - Ora: 16.07.31 Fine

Visura n.: T269994 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/08/2011

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	9	3168		-	FUD ACCERT	ha are ca 70 00		Dominicale	Agrario
Notifica						Partita	2839	Impianto meccanografico del 02/01/1989	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPA SOCIETA GIUSEPPE FERRETTI E FIGLI CON SEDE IN BERGAMO				(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 01/06/1988
DATI DERIVANTI DA					
	Impianto meccanografico del 02/01/1989				

Rilasciata da: Servizio Telematico

Per Visura

E=1589600

Parlicella: 3168

Commune : ARTOGNE
Foglio : 905

Page 10 of 906

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Scala originale: 1:2000

Prot. n. T270294/2011
2-Ago-2011 16:08

allegato n. **4**

Certificato di Destinazione Urbanistica e stralcio NTA



COMUNE DI ARTOGNE

25040 Artogne (Bs) - Via 4 Novembre - Telefono 0364/598280 - Fax 0364/598408

UFFICIO TECNICO

Prot N. 6289

11, 02/08/2011

Oggetto: **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
(Art.18 Legge 28.02.1985 n.47).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda presentata in data 02/08/2011 dall'Arch. Filippo Carnevale;

Viste le prescrizioni urbanistiche del P.R.G. vigente;

ATTESTA

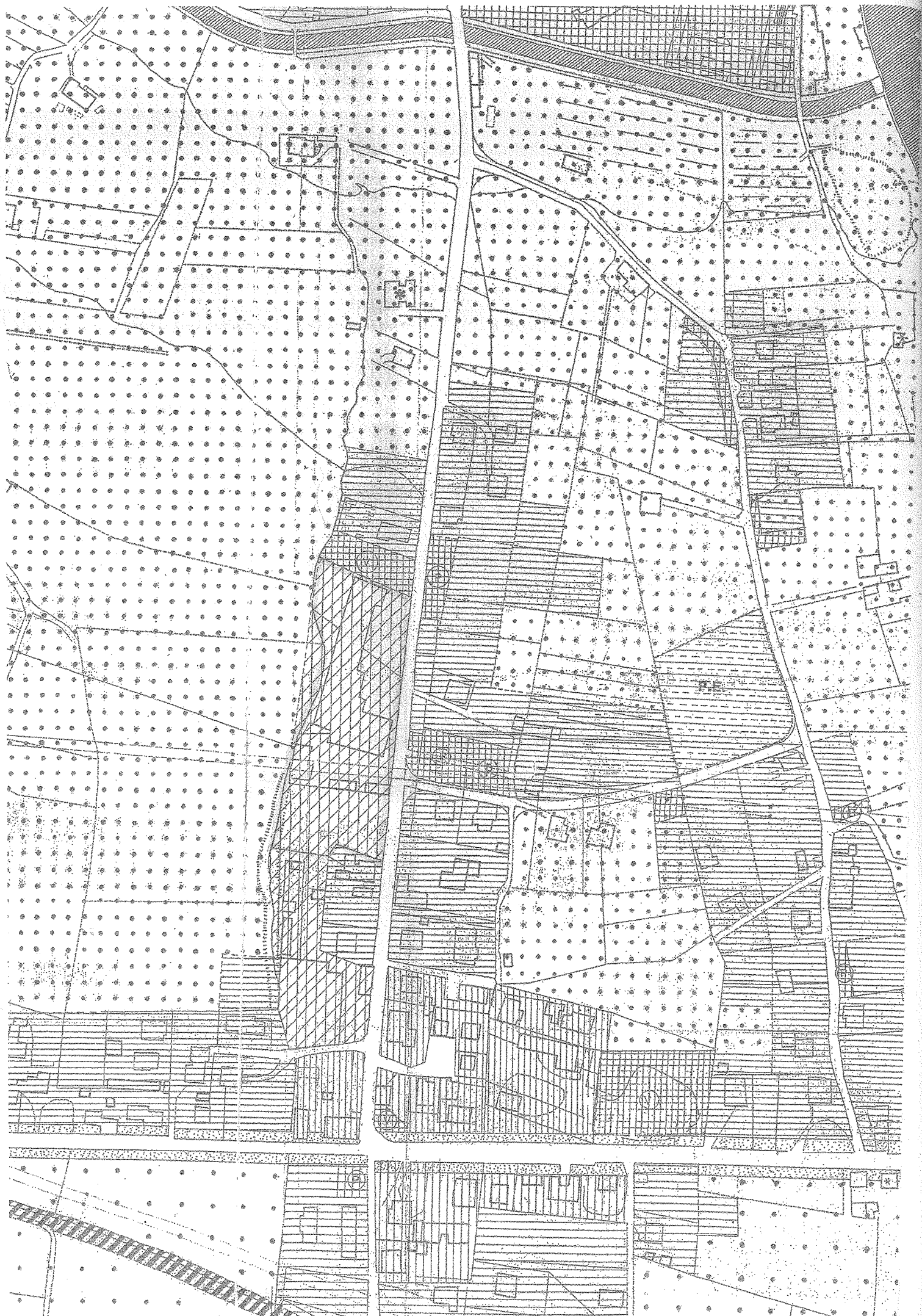
- Che i mappali n. 3168 – 4394 – 4393 – 6209 – 6210 del Comune Censuario di Artogne sono compresi in zona "D" industriale.

Si segnala altresì l'inserimento degli stessi in "Area di conoide non recentemente attivosi o completamente protetta (Cn)" dal piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) approvato con deliberazione C.C. n. 54/2003.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO





CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE

ART. 29 (Zone D industriali)

Le zone industriali sono destinate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale e artigianale.

E' consentita inoltre l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, spazi per la commercializzazione dei prodotti, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale connessi all'attività di produzione industriale.

Sono vietati gli edifici residenziali; sono ammessi i soli alloggi del custode e/o del conduttore, con una superficie utile massima globale di mq. 180, purché la loro realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività produttive e sia - Verificato un rapporto massimo tra superficie netta residenziale e superficie netta per attività produttive di 1/3.

In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura, nonché edifici con esclusiva destinazione commerciale per la grande distribuzione (supermercati etc.). Non sono consentiti gli scarichi di fognatura e fumi senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti, e nel rispetto delle disposizioni contenute nella Legge 13.07.1966 n. 615 e relativi regolamenti; D.P.R. 22.10.1970 n. 139 e D.P.R. 15.04.1971 n. 322.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto o per intervento urbanistico preventivo. In caso di intervento diretto gli indici saranno i seguenti:

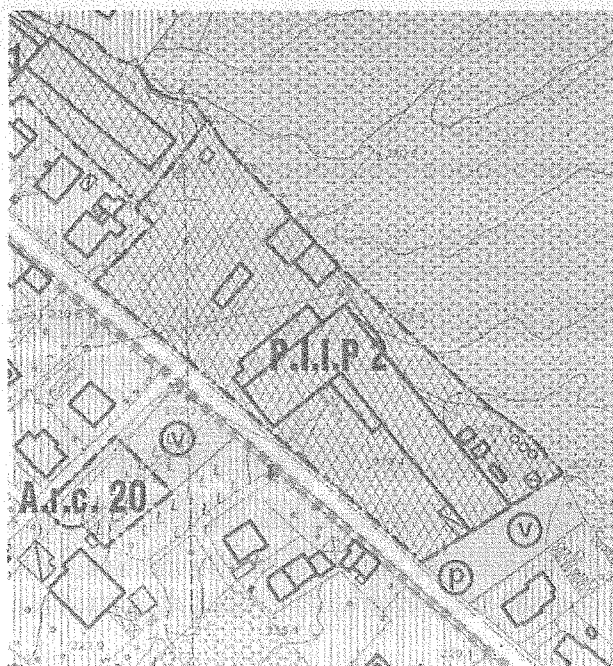
H max = 10,00 ml.
Uf = 50%
PI = 0,05 mq. / mq. di Slp
Percentuale del lotto a verde = 0,10 Sf. mq. / mq.
Ds = 5,00 ml.
De = 0 o 5,00 ml.
Do = 0 o 10,00 ml.
Distanza dai confini di zona ml. 5,00

In caso di intervento urbanistico preventivo:

Ut = 60%
H = 10,00 ml.
P1 = 0,05 mq. / mq. Slp
U2 = 0, 10 mq. / mq. Sf.
Percentuale del lotto a verde piantumato = 0,10 mq. / mq. Sf.

P.G.T. e stralcio N.T.A.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO N.2 - P.I.I.p 2



St superficie territoriale	Q Rapporto di copertura	V1 Minimo	P1 Minimo	H max
m ²	%	m ²	m ²	m
11.053,80	60 o uguale all'esistente se in supero	0,10mq/ mq Slp	0,40mq/ mq Slp	10

P.I.I.p 2 – via Carducci

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Programma Integrato di Intervento secondo le NTA del DdP e secondo quanto riportato nella presente scheda.

L'ambito si affaccia su via Carducci che dalla SP1 attraversa l'abitato di fondovalle e conduce al capoluogo. Gli insediamenti produttivi esistenti risultano interclusi tra l'abitato consolidato.

Nell'ambito non risultano individuate le aree a servizio: in sede di attuazione dovrà essere verificata la cessione per l'effettivo volume progettato.

In sede di convenzionamento saranno inoltre definiti tutti gli interventi ritenuti necessari per un corretto recupero/integrazione dell'ambito nel tessuto esistente a mix funzionale residenziale/produttivo.

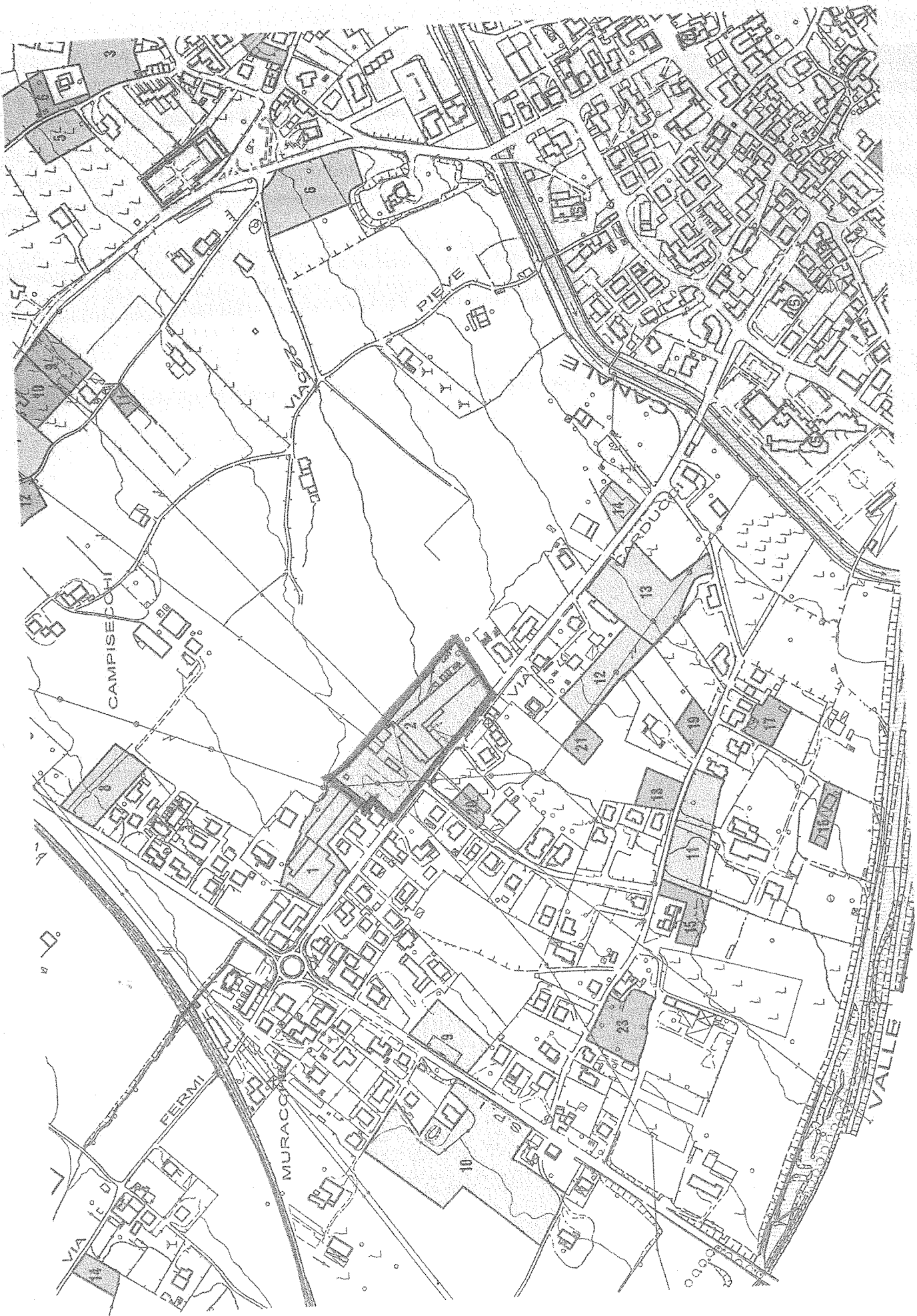
NOTA: ambito pregresso.

PRESCRIZIONI:

- verifica di quanto indicato nel Rapporto Ambientale par. Valutazione Aree di trasformazione.



P.I.I.p 2: vista da monte



La porzione in muratura può essere realizzata in calcestruzzo con finitura faccia a vista, in muratura intonacata o pietrame secondo la tradizione locale previo esame del progetto da parte della Commissione Paesaggio.

Muri di contenimento

I muri di contenimento di nuova realizzazione o il ripristino degli esistenti deve avvenire con l'utilizzo di calcestruzzo con finitura faccia a vista, muratura intonacata o rivestita in pietrame con lavorazione a rasa pietra. La sommità degli stessi non potrà emergere, dal piano di campagna del terrapieno da contenere, per oltre cm 20,0 e potrà essere completata con ringhiera o staccionata a parapetto. L'altezza massima di tali muri, misurata dal piede d'imposta, non potrà superare m 2,00 fatte salve esigenze particolari legate alla pendenza del terreno. In tali casi la Commissione del Paesaggio potrà concedere altezze superiori con eventuale inserimento di interventi di mitigazione.

La distanza, misurata sul piano orizzontale, tra i terrazzamenti posti a livelli diversi, non potrà essere inferiore a m 2,40 al netto dello spessore dei muri.

In caso di interventi che riguardano muri esistenti in pietrame anche realizzati a secco, gli stessi dovranno essere salvaguardati e recuperati nel rispetto della tipologia preesistente.

Le presenti prescrizioni non riguardano le murature di sostegno dell'edificio in costruzione.

Coperture e facciate

E' preferibile la formazione di coperture inclinate con copertura in colori grigio/verde scuro che consenta di mitigare l'effetto di estraniamento tipologica rispetto al contesto. Coperture diverse dalla tipologia locale e da quanto definito dalle norme di PGT devono essere sottoposte a preventivo parere vincolante della Commissione Paesaggio.

L'intonacatura delle fronti deve essere effettuata con colori delle terre naturali; la realizzazione di superfici vetrate deve essere il più possibile contenuta e comunque non realizzata con elementi continui (a nastro).

Si sconsiglia l'utilizzo di strutture prefabbricate in cemento armato o pannelli verticali/orizzontali con finiture a cemento o ghiaietto: e' viceversa preferibile l'uso dell'intonaco misto a ferro e legno che consentono maggiore versatilità nella composizione dei volumi.

E' da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale il colore delle fronti dei fabbricati.

Impianti tecnologici

E' ammessa l'installazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili (FER) nel rispetto della D.G.R. n.8/10622 del 25 novembre 2009 "linee guida per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da FER". Sono in particolare preferibili sistemi integrati o parzialmente integrati con serbatoi non in vista.

Nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file. I serbatoi devono essere collocati all'interno dell'edificio.

Art. 17 Ambiti di trasformazione produttivi

Gli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a **Piano Attuativo o a Programma integrato di intervento** comprendono gli ambiti industriali e artigianali di espansione o di recupero,

classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione in conformità ad un preventivo Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, esteso all'intero ambito perimetrato e finalizzato alla definizione planivolumetrica degli edifici, alla suddivisione delle aree in lotti e alla specificazione delle aree per la viabilità interna e di quelle relative alla dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi.

L'edificazione si attua attraverso intervento urbanistico preventivo secondo i seguenti indici:

Q max	60% o esistente
H max	10,00 m
P1 min	0,40 mq/mq Slp
V1 min	0,10 mq/mq Slp
U2 min	0,10 mq/mq Slp
Percentuale del lotto a verde piantumato permeabile (con alberature di mitigazione) min	15% Sf
Ds min	5,00 m salvo
diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade Df	10,00 m o 0,00 m
per costruzioni in aderenza Dc	5,00 m o 0,0 m
per costruzioni in aderenza D dai confini di zona	5,00 m

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti come da prescrizioni, direttive ed indirizzi di cui ai paragrafi precedenti.

Nella redazione del PA il reperimento di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche dovrà essere effettuato in fregio alle strade di collegamento come indicato sulle schede di approfondimento dei Piani Attuativi redatte per ogni singolo ambito di trasformazione.

Gli ambiti di trasformazione produttiva soggetti a Convenzionamento comprendono gli ambiti artigianali di nuova espansione, non edificati o parzialmente edificati, classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione con titolo abilitativo previa stipulazione di convenzione con l'Amministrazione Comunale finalizzata alla definizione delle aree per eventuali allargamenti stradali, dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi in essere e di nuovo insediamento.

In tali ambiti il piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici indipendentemente dal numero dei piani fuori terra realizzati all'interno dell'edificio:

Q max	50%
H max	10,00 m

P1 min.....	0,40 mq/mq Slp
V1 min.....	0,10 mq/mq Slp
Percentuale del lotto a verde piantumato permeabile (con alberature di mitigazione) min.....	15% Sf
Ds min.....	5,00 m salvo
diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade	
Df.....	10,00 m o 0,00 m
per costruzioni in aderenza	
Dc.....	5,00 m o 0,0 m
per costruzioni in aderenza	
D dai confini di zona.....	5,00 m

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra i fabbricati.

La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti come da prescrizioni, direttive ed indirizzi di cui ai paragrafi precedenti.