

## PERIZIA ASSEVERATA GIURATA

Il sottoscritto Pasquale De Lucia, cf DLCPQL45E22H501B, architetto libero professionista, con studio in Roma circoscrizione Appia n. 101, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma al n. 14014,

premessi che

- 1) con nota del 6 marzo 2015 è stato incaricato dagli Illustrissimi Signori Commissari Straordinari della Società MALO p.a. in Amministrazione Straordinaria (la "Committente") – con riferimento al terreno posto in Comune di Campi Bisenzio, loc. tà Capalle, Via di Gattinella - di:
  - a) accertare e descrivere le attuali potenzialità edificatorie del Suolo in funzione delle previsioni urbanistiche contenute nel vigente strumento urbanistico e nella normativa generale applicabile;
  - b) accertare le procedure amministrative preordinate al conseguimento del titolo abilitativo e la relativa presumibile tempistica;
  - c) stimare il normale valore di mercato oggi attribuibile al Suolo in vista di un suo trasferimento ad un soggetto terzo che agisca in condizioni di ordinarietà.
- 2) con nota del 29 luglio 2015 ha rassegnato le conseguenti conclusioni peritali consegnando alla Committente apposito elaborato denominato "CONSULENZA TECNICA per la STIMA DELL'ATTUALE VALORE COMMERCIALE - Rapporto 21 aprile 2015" (la "Consulenza Tecnica");
- 3) con e mail 4.10.2016 h 11.01 (mittente [loreta\\_dicristinzi@itholding.it](mailto:loreta_dicristinzi@itholding.it)) è stato richiesto dalla Committente di asseverare con giuramento – come richiesto dal MISE - la Consulenza Tecnica;

**tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante della presente,**

**ora per allora**

**assevera ad ogni effetto di legge**

che le indagini effettuate in adempimento dell'incarico ricevuto hanno consentito di accertare che alla data del 21 aprile 2015

- 4) le vigenti previsioni urbanistiche assegnavano al terreno oggetto della Consulenza Tecnica un potenziale edificatorio pari a circa 18.300 metri cubi fuori terra destinabili ad attività produttive, commerciali e direzionali;
- 5) l'edificazione poteva aver luogo per intervento diretto, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo (ovvero di convenzione) per la realizzazione di un parcheggio pubblico da cedersi – previo collaudo – gratuitamente al Comune;
- 6) l'ordinario corrispettivo ritraibile dalla vendita del terreno ad un soggetto che agisse in qualità di promotore immobiliare, e cioè al fine di edificarlo per poi trasferire il costruito ad un utilizzatore terzo, era stimabile in Euro 560.000,00;
- 7) l'ordinario corrispettivo ritraibile dalla vendita del terreno ad un soggetto che agisse in qualità di costruttore / utilizzatore finale era stimabile in Euro 870.000,00.

Il tutto come dettagliatamente esposto e motivato nella ridetta Relazione Tecnica che si allega e che ora per allora deve intendersi asseverata e giurata in uno alla presente.

In fede

Roma, 27 ottobre 2016

Allegato:  
CONSULENZA TECNICA per la  
STIMA DELL'ATTUALE VALORE COMMERCIALE  
Rapporto 21 aprile 2015

dott. arch. Pasquale De Lucia



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

Agenzia Entrate

00018192 00006DAE W006W001  
00142111 20/09/2015 10:02:02  
4578-00029 2673461651F8518  
IDENTIFICATIVO : 01140931316780

0 1 14 093181 678 5



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€0,26  
ZERO/26

Agenzia Entrate

00018192 00006DAE W006W001  
00141339 21/05/2015 09:55:56  
4578-00029 682F45DA30C0D1A  
IDENTIFICATIVO : 01131133066829

0 1 13 113300 682 8



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€0,26  
ZERO/26

Agenzia Entrate

00018192 00006DAE W006W001  
00141348 21/05/2015 09:55:00  
4578-00029 A6005F5851A1682  
IDENTIFICATIVO : 01131133066817

0 1 13 113300 681 7



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€0,26  
ZERO/26

Agenzia Entrate

00018192 00006DAE W006W001  
00141337 21/05/2015 09:55:46  
4578-00029 A71FC1CC778F0950  
IDENTIFICATIVO : 01131133066841

0 1 13 113300 684 1



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€0,26  
ZERO/26

Agenzia Entrate

00018192 00006DAE W006W001  
00141328 21/05/2015 09:55:51  
4578-00029 ED9A5056840F48F7  
IDENTIFICATIVO : 01131133066838

0 1 13 113300 683 0



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€0,26  
ZERO/26

Agenzia Entrate

00018192 00006DAE W006W001  
00141308 21/07/2015 11:06:18  
4578-00029 842350589883DAE5  
IDENTIFICATIVO : 01140931821353

0 1 14 093182 135 3



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€0,26  
ZERO/26

Agenzia Entrate

00018192 00006DAE W006W001  
00144501 21/07/2015 11:06:15  
4578-00029 5C56E5398470F48L  
IDENTIFICATIVO : 01140931921342

0 1 14 093182 134 2



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€0,26  
ZERO/26

Agenzia Entrate

00018192 00006DAE W006W001  
00144502 21/07/2015 11:07:22  
4578-00029 3B4E37D648C7D780  
IDENTIFICATIVO : 01140931821331

0 1 14 093182 133 1



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€0,26  
ZERO/26

Agenzia Entrate

00018192 00006DAE W006W001  
00141541 21/05/2015 09:56:05  
4578-00029 DFRE0A113FD3507  
IDENTIFICATIVO : 01131133066806

0 1 13 113300 680 6

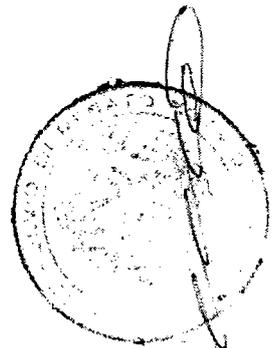


PASQUALE DE LUCIA  
ARCHITETTO



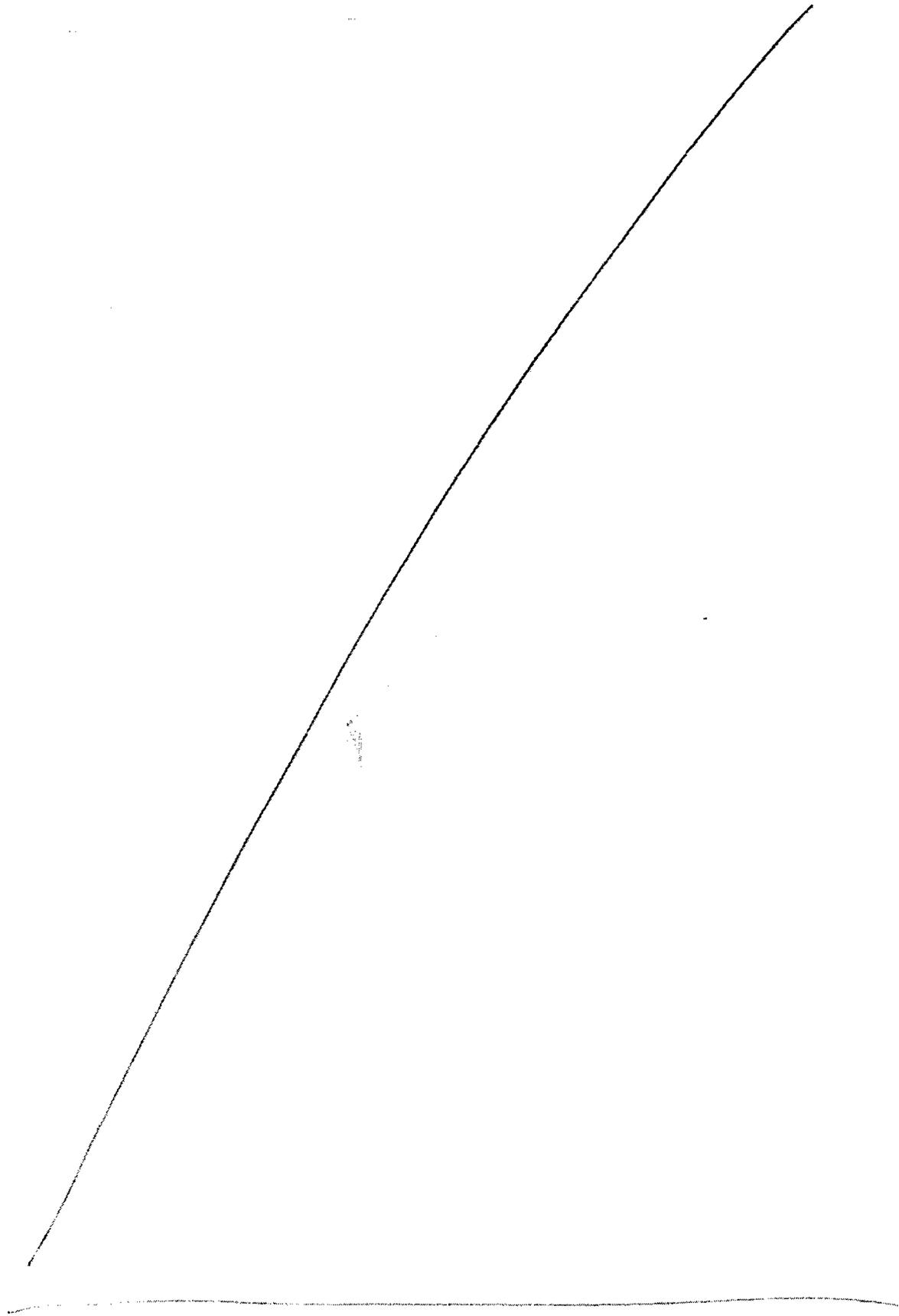
Certificato n. 00076  
Esperto in Valutazioni Immobiliari  
Sezione Civile

**MALO SpA in Amministrazione Straordinaria**  
**TERRENO INDUSTRIALE in CAMPI BISENZIO (FI)**  
**Loc.tà Capalle - Via di Gattinella**



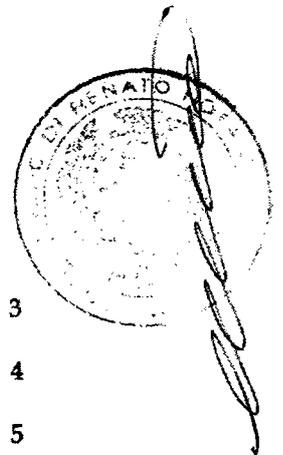
*Pasquale De Lucia*

**CONSULENZA TECNICA per la**  
**STIMA DELL'ATTUALE VALORE COMMERCIALE**  
**Rapporto 21 aprile 2015**



## Sommario

Introduzione	pag 3
1 - Oggetto della Consulenza Tecnica	» 4
2 - Svolgimento delle attività peritali	» 5
3 - Analisi del quadro normativo di riferimento	» 6
4 - Sintesi del quadro normativo e progetto compatibile	» 10
5 - Analisi del mercato immobiliare di riferimento	» 13
6 - Dati di base della valutazione	» 18
7 - Il valore del suolo nell'ottica del generico promotore	19
8 - Il valore del suolo nell'ottica del generico utilizzatore finale	» 22
9 - Sintesi e conclusioni	» 26



*Flavia Janni*

## Introduzione

Lo scrivente architetto Pasquale De Lucia con studio in Roma circonvallazione Appia n. 101, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma al n. 14014, con nota del 6 marzo 2015<sup>1</sup>, è stato incaricato dagli Illustrissimi Signori Commissari Straordinari della Società MALO p.a. in Amministrazione Straordinaria - con riferimento al terreno posto in Comune di Campi Bisenzio, loc. tà Capalle, Via di Gattinella - di:

- a) accertare e descrivere le attuali potenzialità edificatorie del Suolo in funzione delle previsioni urbanistiche contenute nel vigente strumento urbanistico e nella normativa generale applicabile;
- b) accertare le procedure amministrative preordinate al conseguimento del titolo abilitativo e la relativa presumibile tempistica;
- c) stimare il normale valore di mercato oggi attribuibile al Suolo in vista di un suo trasferimento ad un soggetto terzo che agisca in condizioni di ordinarietà.

Sono escluse dalla consulenza (i) il rilievo della conformazione plano-altimetrica del Suolo; (ii) le indagini di carattere geologico e ambientale; (iii) la predisposizione del progetto compatibile con il sistema normativo applicabile e (iv) la verifica della titolarità e della libertà da vincoli, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

La presente consulenza tecnica annulla e sostituisce quella in data 29 agosto 2011.

<sup>1</sup> Copia della nota di incarico

Perizie Immobiliare Pettoranello - Terreno Malo - Messaggio (HTML)

Messaggio     Sviluppo     Componenti aggiuntivi  
 Rispondi     Rispondi a tutti     Inoltra     Diminuisci     Sposta nella cartella...     Crea regola     Altre azioni...     Blocca mittente     Elenchi indirizzi attendibili...     Blocca mittente     Porta indesiderata     Categorizza     Completa     Segna come da leggere     Trova     Inviato     OnOff     OnOff

Da: Polifrone, Carmen [Carmen\_Polifrone@bolding.it]    Invato: venerdì 06/03/2015  
 A: delucia.pasquale@tsca.it  
 Cc: Stanslao Chimenti; Roberto Spada; Andrea Ciccoli  
 Oggetto: Perizie Immobiliare Pettoranello - Terreno Malo

Gentilissimo Architetto,

facendo seguito a quanto richiesto dal Comitato di Sorveglianza nella riunione del 10 febbraio u.s. in merito alla dismissione dei cespiti ancora nella titolarità della procedura in particolare "immobile di Pettoranello" e "terreno Malo" e come da indicazioni dei Commissari Straordinari, Avv. Chimenti e Dott. Spada, Le confermo la necessità di procedere ad un aggiornamento della planimetria sull'immobile di Pettoranello e ad una planimetria sul "terreno Malo" al fine di consentire la predisposizione degli atti propedeutici alle dismissioni.

Cordiali saluti  
Carmen Polifrone

**1 - Oggetto della Consulenza Tecnica**

La Consulenza Tecnica (in avanti anche la "CT") riguarda un suolo (in avanti anche il "Suolo") sito nell'ambito della zona industriale di Campi Bisenzio e precisamente:

Lotto di terreno della superficie catastale di mq 9.440 sito in comune di Campi Bisenzio, località denominata Capalle, avente accesso da Via Gattinella e confinante con Via Gattinella, torrente Marina e proprietà Malo SpA. Il lotto è distinto al Nuovo Catasto Terreni del comune di Campi Bisenzio al Foglio 3 particella 264 di mq 8.580 e particella 266 di mq 860, come risulta evidenziato mediante perimetro giallo nella planimetria catastale allegata sotto la lettera A.

detto lotto di terreno era pervenuto alla Manifatture Associate Cashmere M.A.C. SpA - dante causa la Immobiliare Centro Nord dei Fratelli Casini s.a.s. - la quale aveva successivamente modificato la propria denominazione sociale in MALO SpA mediante Assemblea Straordinaria del 15 luglio 2004, come da verbale per Notaio Michele Conti di Isernia. Con decreto del Ministro dello Sviluppo Economico del 12 febbraio 2009 la Malo SpA è stata ammessa alla procedura di Amministrazione Straordinaria di cui alla legge 18 febbraio 2004 n. 39 e successive mm. e ii..

## 2 - Svolgimento delle attività peritali

Le attività peritali sono state avviate nel corso del mese di marzo 2015 e si sono basate sia sugli atti consegnati dalla Procedura <sup>2</sup>, sia su quelli acquisiti direttamente dallo scrivente presso le PP.AA. competenti.

Hanno comportato una serie di ricognizioni nella zona in cui ricade il Suolo nonché un accesso presso i competenti Uffici del Comune di Campi Bisenzio al fine di rilevare l'impianto normativo cui deve conformarsi l'eventuale edificazione del Suolo. E' stata acquisita in particolare la "Attestazione delle quote dei perimetri di zona urbanistica" relativamente alle particelle costituenti il Suolo (all.D), al fine di verificare la compatibilità fra la geometria della mappa catastale e la zonizzazione riportata nella cartografia dello strumento urbanistico.

Il quadro normativo di riferimento è stato verificato e approfondito anche con l'architetto Elena Rossi dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Campi Bisenzio nel corso di un incontro che ha avuto luogo in data 30 marzo 2015.

Le attività peritali hanno inoltre riguardato lo stato e l'evoluzione del mercato immobiliare di riferimento - sia sul versante dei prezzi, sia su quello dei volumi scambiati - anche al fine di metterli in relazione con quanto emerso in occasione della consulenza tecnica resa nel 2011.

---

<sup>2</sup> Elenco dei documenti consegnati dalla Procedura

- a) copia dell'atto di compravendita Notaio Giuseppe Mazzara di Prato in data 13 ottobre 1995;
- b) copia del verbale di Assemblea Straordinaria del 15 luglio 2004 Notaio Michele Conti di Isernia;
- c) copia del certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 del DPR 380 n. 2001 rilasciato dal Comune di Campi Bisenzio in data 10 giugno 2011 (all. B);
- d) copia dell'estratto di mappa NCT (all. A);
- e) copia del certificato di attualità catastale in data 24 maggio 2011 (all. C).

### 3 - Analisi del quadro normativo di riferimento

Come è stato possibile rilevare sia dagli atti del Consiglio Comunale, sia dai colloqui con il tecnico architetto Elena Rossi dell'Ufficio Urbanistica, le previsioni urbanistiche afferenti il Suolo entrate in vigore nel 2004 non sono state interessate da modifiche né vigenti, né adottate. Il Comune di Campi Bisenzio (in avanti anche il "Comune") è dotato di Regolamento Urbanistico Comunale - R.U.C. (avente funzione di strumento urbanistico generale ex Legge Urbanistica n. 1150/42) entrato in vigore a seguito di Delibera del Consiglio Comunale n. 201 del 2 dicembre 2004 (adozione) e di Delibera del Consiglio Comunale n. 90 del 20 luglio 2005 (approvazione).

Il Suolo è interessato da plurime destinazioni urbanistiche di cui una - la principale - riguarda la parte centrale e di maggiore estensione (la superficie fondiaria) mentre le altre riguardano le fasce marginali di secondario interesse in quanto destinate alla cessione al Comune in osservanza degli standard urbanistici di cui al DM 1444 del 1968.

Sulla base della cartografia del RUC allegata sub E) e del grafico di sintesi allegato sub F) si possono rilevare le seguenti destinazioni urbanistiche.

#### 3.1 - Area 1 (in grigio nel grafico)

E' destinata a Parcheggi Pubblici ai sensi dell'art. 138 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.C. (in avanti anche le NTA) in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 3, comma 2, lettera d) del DM 1444/68 sugli standard urbanistici. Ne è prevista la cessione gratuita a favore del Comune previa realizzazione del parcheggio. Il tecnico comunale ha precisato che il costo dell'opera non può - per locale prassi consolidata - essere portato a scomputo degli oneri connessi al rilascio del Permesso di Costruzione (in avanti anche il "PDC").

#### 3.2 - Area 2 (in celeste nel grafico)

E' destinata a:

- a) viabilità urbana e territoriale secondaria ai sensi dell'art. 89 delle NTA, il cui contenuto è di evidente significato;
- b) Itinerari pedonali e ciclabili ai sensi nell'art. 93 delle NTA, il cui contenuto è di evidente significato;
- c) Verde di rispetto ai sensi dell'art. 95 delle NTA con la specifica ulteriore prescrizione della totale inedificabilità;
- d) Corsi idrici ai sensi dell'art. 95 delle NTA.

A prescindere dall'esame delle specifiche normative di attuazione, per quanto qui interessa

basterà rilevare che l'intera Area 2 è destinataria di previsioni urbanistiche preordinate all'esproprio fermo restando che la loro cessione non comporterà la previa realizzazione di opere a carico della proprietà.

### 3.3 - Area 3 (in arancio nel grafico)

E' destinata a "Aree produttive da consolidare - Zona D1" ai sensi dell'art. 121 delle NTA il quale regola "le zone industriali ed artigianali, già urbanizzate e parzialmente edificate, nelle quali è ammessa l'edificazione di completamento". La normativa tecnica contenuta nell'art. 121 NTA può essere sintetizzata nei seguenti punti.

3.3.a) "...sono ammessi interventi di nuova edificazione o di ampliamento delle costruzioni esistenti nei limiti dei seguenti parametri:

- |  |            |
|--|------------|
| • Indice di fabbricabilità fondiaria IF <sup>3</sup> | mc/mq 3,00 |
| • rapporto di copertura RC <sup>4</sup>              | 50%        |
| • altezza massima H                                  | mt 12,00   |
| • rapporto di permeabilità RP <sup>5</sup>           | 25% "      |

[art. 121 NTA, § 2].

3.3.b) "Nelle aree produttive da consolidare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Produttiva
- Di servizio
- Commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato
- Commerciale all'ingrosso e depositi."

[art. 121 NTA, § 3].

3.3.c) "Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatte salve le seguenti limitazioni:

a)...

b) negli edifici realizzati in attuazione dei piani attuativi, le eventuali addizioni

<sup>3</sup> Per superficie fondiaria (SF) "si intende la superficie che risulta dalla superficie territoriale al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, delle aree pubbliche o di uso pubblico...Alla superficie fondiaria si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria(IF)..." [art. 64 NTA].

<sup>4</sup> "Per Rapporto di Copertura (RC) si intende il rapporto, espresso in percentuale, tra l'area coperta (AC) dei fabbricati e la superficie fondiaria (SF)" [art. 70 NTA]. "Per area coperta di un edificio si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione fuori terra ..." [art. 69 NTA].

<sup>5</sup> "Per rapporto di permeabilità (RP) si intende il rapporto minimo, espresso in percentuale, tra l'area permeabile (AP) e la superficie fondiaria (SF)" [art. 72 NTA]. "Per area permeabile si intende la superficie non pavimentata e non impegnata da costruzioni, fuori o dentro terra, che consente l'assorbimento delle acque meteoriche da parte del terreno..." [art. 71 NTA].

*funzionali, nei limiti dell'indice IF ammesso, devono conformarsi alle caratteristiche architettoniche preesistenti e non comportare la realizzazione di nuovi edifici" [art. 121 NTA, § 5].*

La normativa tecnica dello S.U. vigente definisce nel senso che segue il significato delle varie destinazioni d'uso ammesse dall'art 121.

- Destinazione d'uso produttiva

*"Rientrano nella categoria di destinazione d'uso produttiva le attività finalizzate alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali (industrie e laboratori artigiani, corrieri ed aziende di autotrasporto, magazzini di imprese edili officine e carrozzerie, laboratori di riparazioni e simili).*

*Le unità adibite alle attività di cui al comma precedente si considerano produttive nella loro interezza anche quando comprendano spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda, uffici ...." [art. 31 NTA].*

- Destinazione d'uso di servizi

*"Rientrano nella categoria di destinazione d'uso di servizi le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura nonché le attività private che offrano servizi o attrezzature che comunque rivestono interesse pubblico, ivi comprese le attrezzature ricreative e per il tempo libero." [art. 35 NTA].*

- Destinazione d'uso commerciale

*"Rientrano nella categoria di destinazione d'uso commerciale le attività comunque finalizzate alla rivendita al dettaglio di beni o servizi. Ai fini delle presenti norme le attività commerciali si distinguono in:*

- a) *Attività commerciali al dettaglio;*
- b) *Attività commerciali atipiche*
- c) *Pubblici esercizi.*

.....

*Le attività commerciali al dettaglio, in funzione della loro superficie di vendita, si distinguono in:*

- a) *Esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 250 mq;<sup>6</sup>*

.....

[art. 32 NTA].

<sup>6</sup> "La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, vetrine e spazi collocati oltre le casse .... La superficie di vendita è misurata come disposto dal DM 10 maggio 1977 n. 801 e cioè al netto di murature, pilastri, tramezzi, aguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, ...." [art. 78 NTA].

- Destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi  
*"Rientrano nella categoria di destinazione d'uso commerciale le attività di commercio all'ingrosso e quelle di magazzino o deposito.*

\* \* \*

Il Suolo ricade all'interno della fascia dei 150 metri dal torrente Marina di cui all'art. 142 c.1 lett. c) del Decreto Legislativo n. 42 del 2004 ed è pertanto interessato da vincolo ambientale - paesaggistico. Questo non comporta l'osservanza di specifici parametri di natura metrica o parametrica ma subordina l'autorizzazione degli interventi di trasformazione alla verifica di:

- a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

La verifica compete alla Commissione per il Paesaggio istituita presso il Comune.



#### 4 - Sintesi del quadro normativo e Progetto Compatibile

Il valore commerciale del Suolo è strettamente collegato al verosimile prezzo che potrebbe ricavarsi dalla vendita di un edificio su di esso realizzato avente caratteristiche compatibili con il quadro normativo di riferimento e quindi sulla base di un Progetto Compatibile (in avanti anche "il Progetto").

Alla luce del quadro normativo descritto al precedente paragrafo 3) le potenzialità edificatorie del Suolo possono essere così rappresentate.

##### a) Destinazione d'uso

Secondo la disciplina edilizia applicabile sono assentibili le seguenti destinazioni d'uso:

- produttiva;
- servizi privati di interesse generale;
- attività commerciale di vicinato (con superficie di vendita non superiore a 250 mq);
- commercio all'ingrosso e a depositi.

E' ammessa la realizzazione di edifici a destinazione mista senza che ciò comporti limitazioni ulteriori a quelle qui descritte.

##### b) Consistenza

La superficie fondiaria disponibile (Area 3 di cui al precedente § 3.3) è estesa per circa 6.100 mq e in considerazione dell'IF previsto dall'art. 121 NTA (mc 3,0 / mq di SF) consente la realizzazione di una consistenza massima pari a 18.300 mc.

Sulla base dei criteri di calcolo definiti dagli artt. 65<sup>7</sup> e 66<sup>8</sup> delle NTA, la Superficie Utile Lorda - SUL realizzabile è pari a mc 18.300 / ml 3,00 e quindi pari a mq 6.100.

##### c) Geometria

La progettazione dovrà osservare i seguenti limiti di carattere geometrico:

- Altezza dell'edificio non superiore a ml. 12,00
- Superficie coperta dall'edificio (impronta a terra) non superiore a mq 6.100 / 2 e quindi non superiore a mq 3.050.
- Superficie permeabile del lotto (superficie non impegnata dal fabbricato e dalla

<sup>7</sup> "Per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici di tutti i piani (fuori terra, seminterrati e interrati) misurata al lordo degli elementi verticali della costruzione .... con esclusione ..." [art. 65 NTA] di alcuni elementi che nel caso in esame presentano secondario interesse.

<sup>8</sup> "Per volume di un fabbricato si intende il volume convenzionale risultante dalla sommatoria del prodotto delle superfici utili lorde dei singoli piani ..... per un'altezza virtuale che, a prescindere dall'altezza reale dei singoli piani o corpi di fabbrica, è stabilita dalle presenti norme nel valore fisso di ml. 3,00" [art. 66 NTA].

pavimentazione impermeabile esterna) non inferiore a mq 6.100/4 e quindi non inferiore a mq 1.775.

d) Procedure

La edificazione del Suolo potrà aver luogo per intervento diretto, previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo (ovvero di convenzione) mediante il quale la proprietà dovrà impegnarsi a realizzare il parcheggio pubblico di cui al precedente punto 3.1) e a cederlo, previo collaudo dell'opera, gratuitamente al Comune. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo non è quindi richiesta la presenza dello strumento urbanistico attuativo né la stipula di alcuna convenzione urbanistica.

La realizzazione del parcheggio dovrà essere autorizzata mediante apposito permesso di costruire, distinto da quello che autorizzerà la realizzazione dell'edificio.

Le due istanze di rilascio dovranno essere presentate allo Sportello Unico Attività Produttive - SUAP operante presso il Comune dando la precedenza - anche di un solo giorno - a quella relativa al parcheggio. Le istruttorie conseguenti - quella paesaggistica, quella urbanistico/edilizia e quella sulla sicurezza - verranno attivate direttamente dal SUAP.

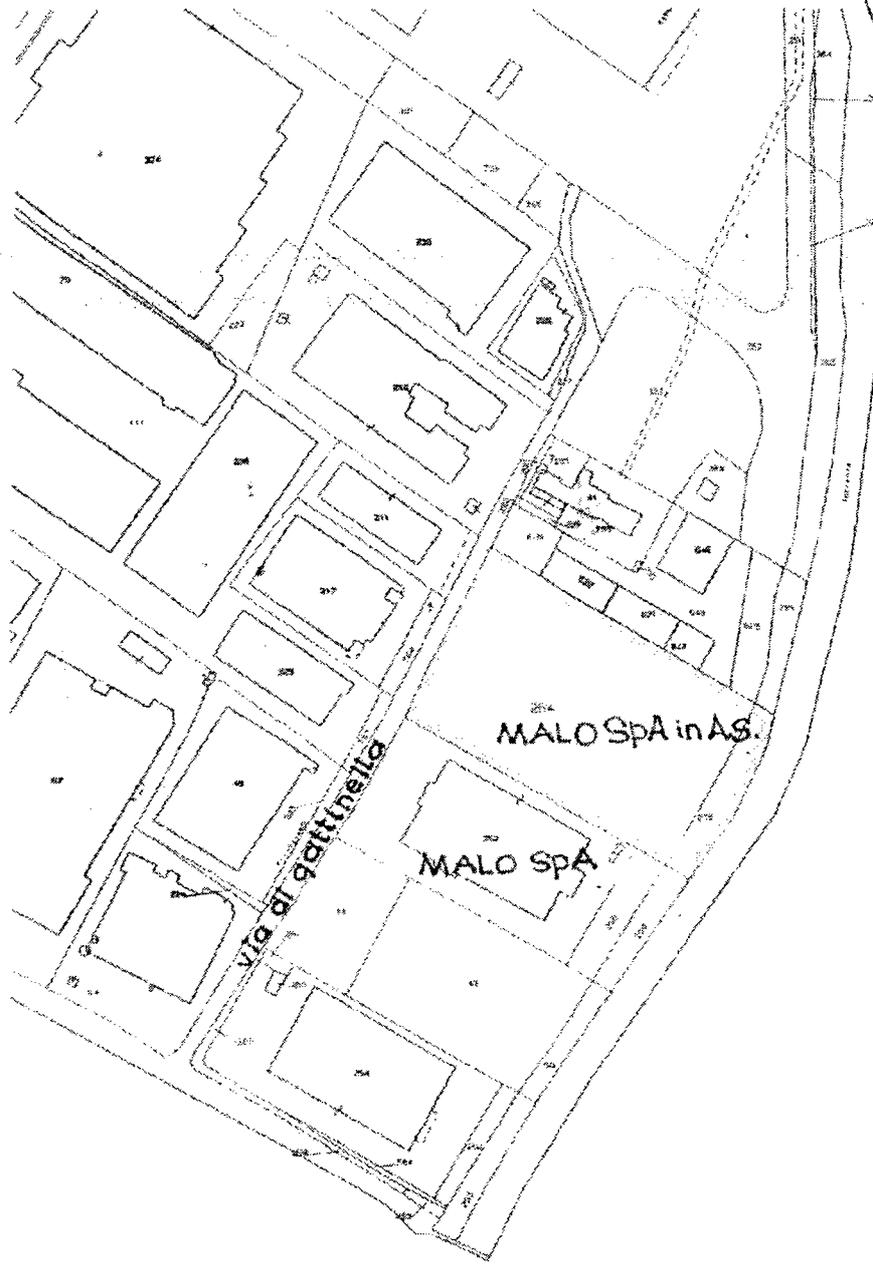
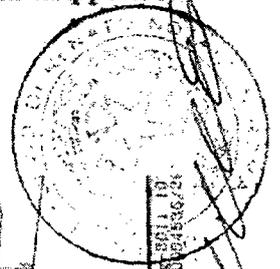
Secondo l'esperienza del tecnico comunale il rilascio dei permessi può aver luogo nel giro di un semestre a partire dalla presentazione delle istanze.

\* \* \*

Quanto ai contenuti progettuali, deve essere preliminarmente analizzata la più efficace combinazione delle consistenze e delle destinazioni consentite, da una parte utilizzando al meglio le potenzialità del Suolo ma, dall'altra, indirizzando il progetto verso soluzioni relativamente flessibili e capaci quindi di adattarsi alle specifiche esigenze del (sopraggiunto) utilizzatore / acquirente.

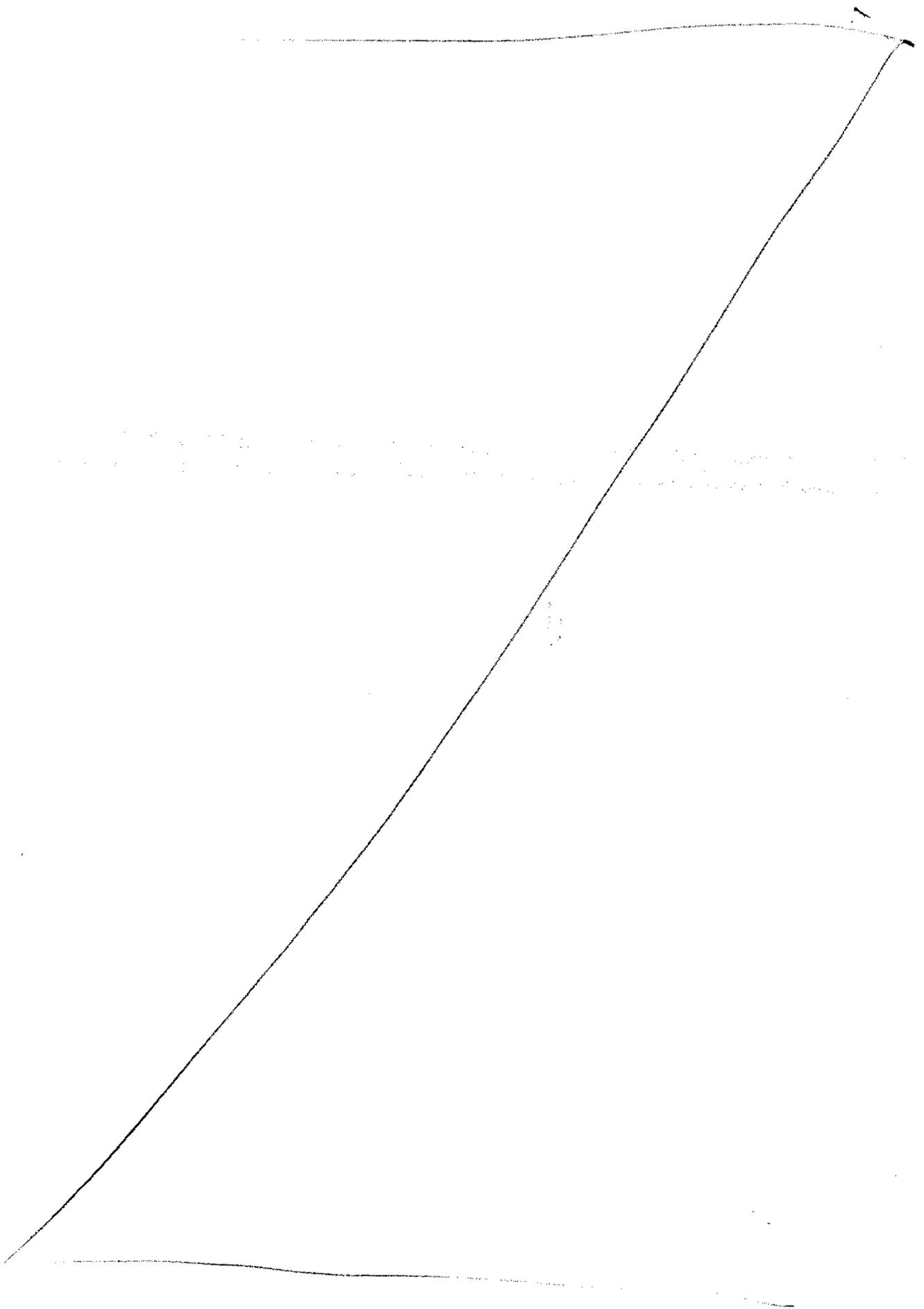
La distribuzione della consistenza ammessa dalla normativa vigente dovrà tendere a massimizzare le superfici ad alto valore aggiunto (spazi di vendita, showroom, uffici) e a comprimere quelle a resa contenuta (spazi destinati alla produzione e allo stoccaggio), senza tuttavia pregiudicare lo svolgimento dell'attività caratteristica. La conformazione piano altimetrica potrà essere sviluppata su altezze interpiano idonee alla funzione e quindi variabili fra un massimo di mt. 4,80 (per le zone di produzione e stoccaggio) ed un minimo di mt. 3,20 per gli uffici.

Allegato A  
Estratto di mappa NCA



100 mt  
Scala originale 1:2000  
Municipalità di Campi Bisenzio  
Prodotto da: P. De Luca  
Prot. n. 130/2015/REG/24  
Campi Bisenzio

*P. De Luca*

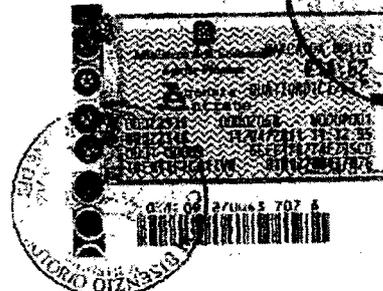


Allegato B

Certificato di destinazione urbanistica



**COMUNE DI CAMPI BISENZIO**  
PROVINCIA DI FIRENZE  
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - ART. 30 TESTO UNICO D.P.R. 380/01

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Vista la domanda presentata dall'Arch. Lorenzo Bruni in data 06.06.2011, prot. n. 42409;  
vista la determinazione del Dirigente del Settore "Gestione del Territorio" n. 46 del 14.07.2010;  
visti gli atti d'ufficio:

**CERTIFICA**

che l'area individuata in giallo nell'unito grafico planimetrico in scala 1:2000, che trova corrispondenza all' N.C.T. del Comune di Campi Bisenzio, nel foglio di mappa n. 3 nelle particelle nn. 264 e 266;  
è classificata nel Regolamento Urbanistico adottato con Delibera di C.C. n. 201 del 02.12.2004 ed approvato con Del. C.C. n. 90 del 20.07.2005, e successive modifiche e integrazioni:

particella n. 264:

- in parte "Aree produttive da consolidare - Zona Di" di cui all'art. n. 121 delle N.T.A.;
- in parte "Parcheggi pubblici" di cui all'art. n. 138 delle N.T.A.;
- in parte "Visibilità urbana e territoriale secondaria" di cui all'art. n. 89 delle N.T.A.;
- in parte "Itinerari pedonali e ciclabili" di cui all'art. n.93 delle N.T.A., in "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A..

particella n. 266:

- in parte "Corsi idrici" di cui all'art. n. 141 delle N.T.A.;
- in parte "Verde di rispetto" di cui all'art. n. 95 delle N.T.A., in "Aree sottoposte a totale inedificabilità" di cui all'art. n. 102 delle N.T.A..

Il presente certificato si rilascia in carta legale per gli usi consentiti dalla legge.

Campi Bisenzio, li 10.06.2011



RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
Arturo Bucciarelli

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Dati della richiesta	Denominazione: MALO SPA
Soggetto individuato	Terreni e fabbricati siti nel comune di CAMPI BISENZIO (Codice BS07) Provincia di FIRENZE MALO S.P.A. con sede in PETTORANELLO DEL MOLISE C.F.: 0064380484

**1. Immobili siti nel Comune di CAMPI BISENZIO (Codice BS07) - Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI							
		Particella	Sub	Par.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduce	Rendimento	Dati derivanti da	Data ult. info		
1	264			AA	SEMINATI IVO	1	75	00	Dominiale Euro 46,48	Agario Euro 23,34	7.tabella di variazione del 09/03/2007 n. 7369, 2/2007 in atti del 09/03/2007 (protocollo n. FID0903550) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DELLA DICHIARAZIONE D.M. 3.0770/BRE 2006	Amministrazione
2	266			AB	SEMIN ARBOR BOSCO CREDDO	2	10	80	Euro 5,66	Euro 0,89	RICAZIONAMENTO del 11/09/1989 n. 3381 in atti del 29/10/1981	
3	266						08	80	Euro 2,51	Euro 0,17		

**Immobile 1: Annotazione:** variazione culturale ex d.l. n. 362/06 - qualità dichiarata e particella a coltura presente nel quadro catastario  
**Totale Superficie 94,40 Redditi Dominiale Euro 53,33 Agario Euro 26,02**

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

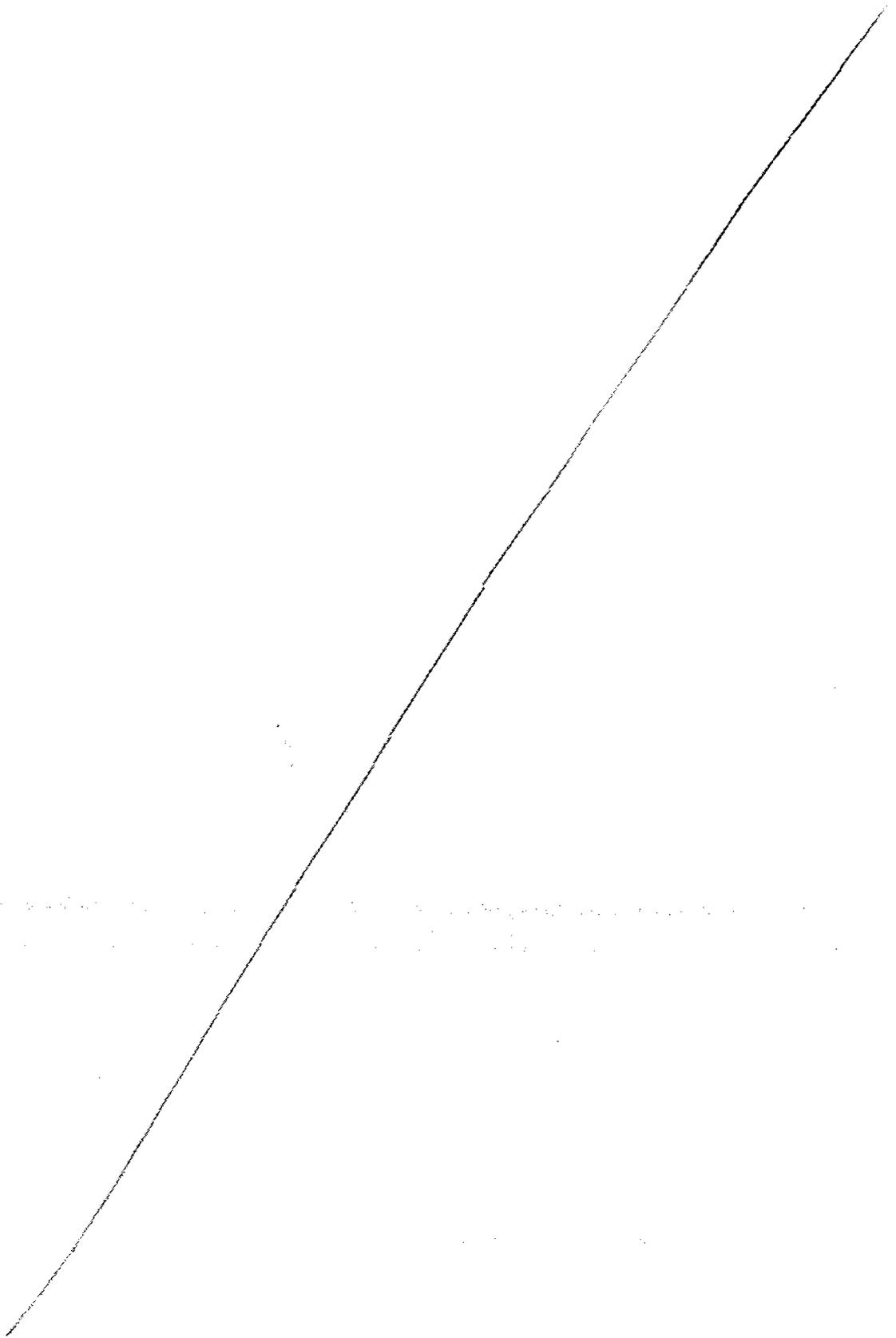
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MALO S.P.A. con sede in PETTORANELLO DEL MOLISE VERBALE del 15/07/2004 Volume n. 1770 1/2007 in atti del 26/01/2007 (protocollo n. FID0903330) Ripartizione n. 43268 Regione COMITI MICHELE Sede ISERNIA Registrazione AP Sede ISERNIA n. 10912 del 30/07/2004 CAMBIO DENOMINAZIONE SOCIETA'	0064380484	(1) Proprietà per 1/1

Rilasciata dal: Ufficio di ISERNIA su Altro Ufficio

Richiedente: IANNARELLI VINCENZO

*Ph. Qui...*

*[Handwritten signature]*

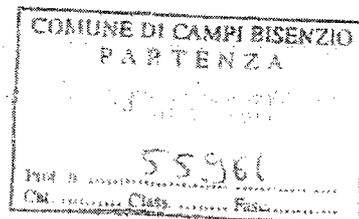


Allegato D<sub>1</sub>

Attestazione su base digitale del Comune di Campi Bisenzio



**Comune di Campi Bisenzio**  
PROVINCIA DI FIRENZE  
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA



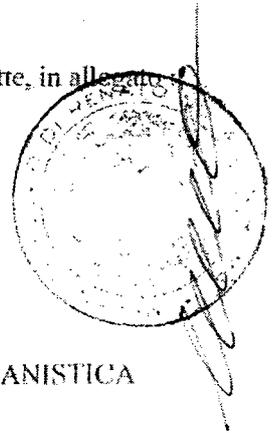
Arch. Pasquale De Lucia  
Cir.ne Appia, 101  
00179 Roma

Campi Bisenzio, 03/08/2011

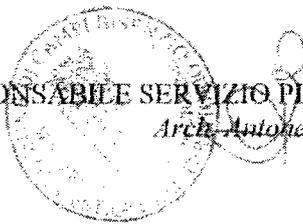
**OGGETTO:** Attestazione delle quote dei perimetri di zona urbanistica (fg. 3 p.lle 264 e 266)

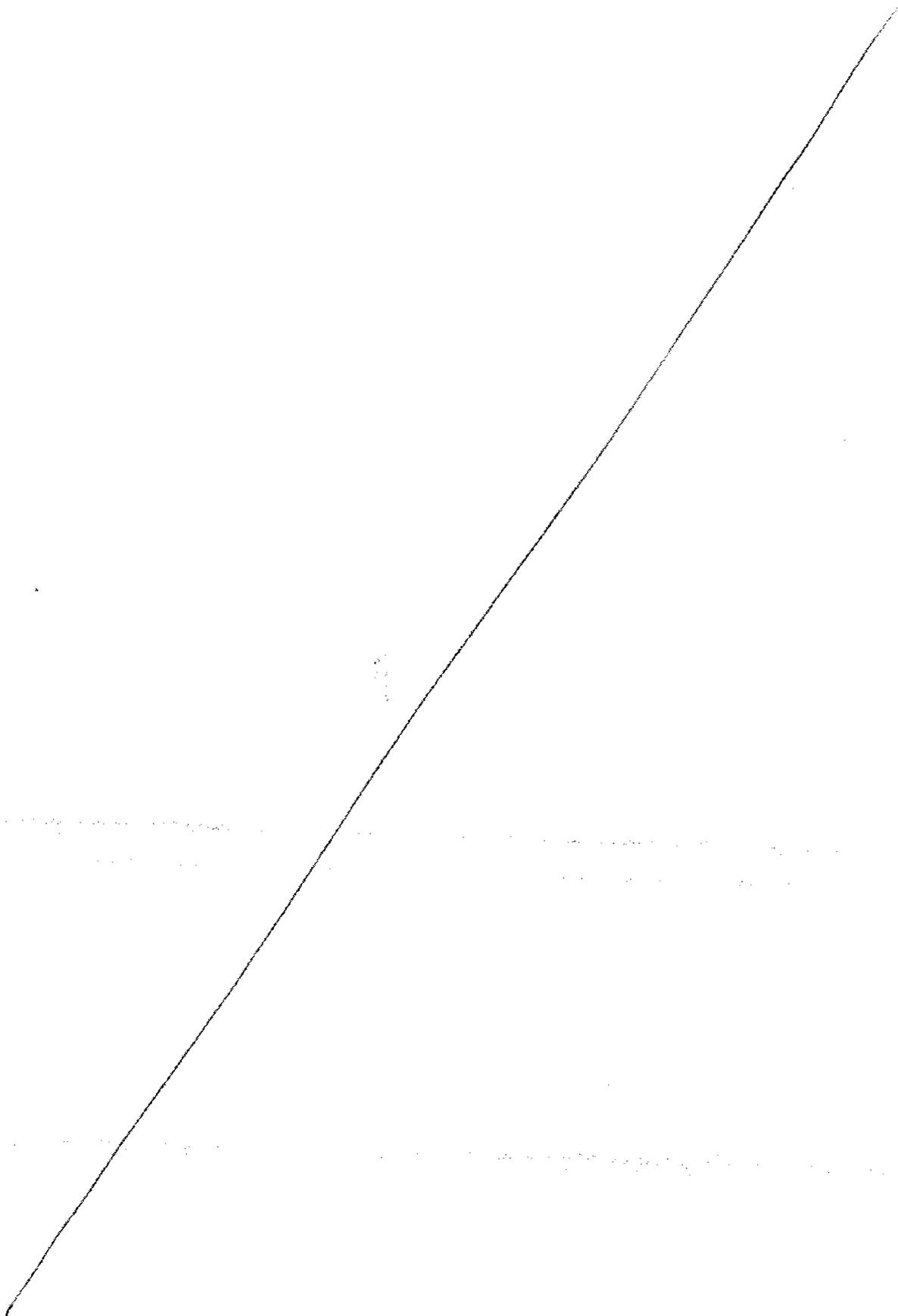
In riferimento alla Sua richiesta del 13 luglio 2011 prot. N. 51462, si trasmette, in allegato, l'Attestazione delle quote dei perimetri di zona urbanistica (fg. 3 p.lle 264 e 266).

Cordiali Saluti



RESPONSABILE SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
Arch. Antonella Bucciarelli





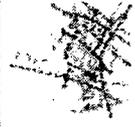
Allegato D<sub>2</sub>

Attestazione su base digitale del Comune di Campi Bisenzio



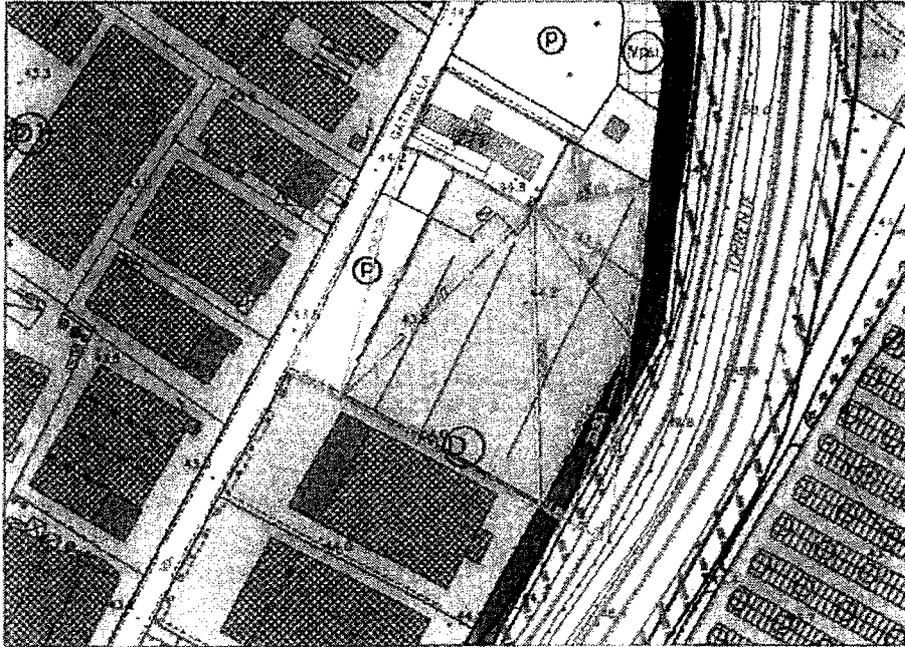
Comune di Campi Bisenzio  
Provincia di Firenze

VII<sup>o</sup> Settore - Gestione del Territorio



Ufficio Urbanistico

Definizione delle QUOTE e dei PERIMETRI di ZONA individuati  
dal Regolamento Urbanistico Comunale



*Handwritten signature and circular stamp on the right side of the map.*

nuova foto: Foglio\_3\_Soluzioni.dwg

Base cartografica: Aerofotogrammetria Regione Toscana - scala 1:2000

(La misurazione si riferisce alle aree indicate nella Richiesta di attestazione quota presentata in data 13/07/2011 prot  
61462 (richiedente Arch. Pasquale De Lucia)

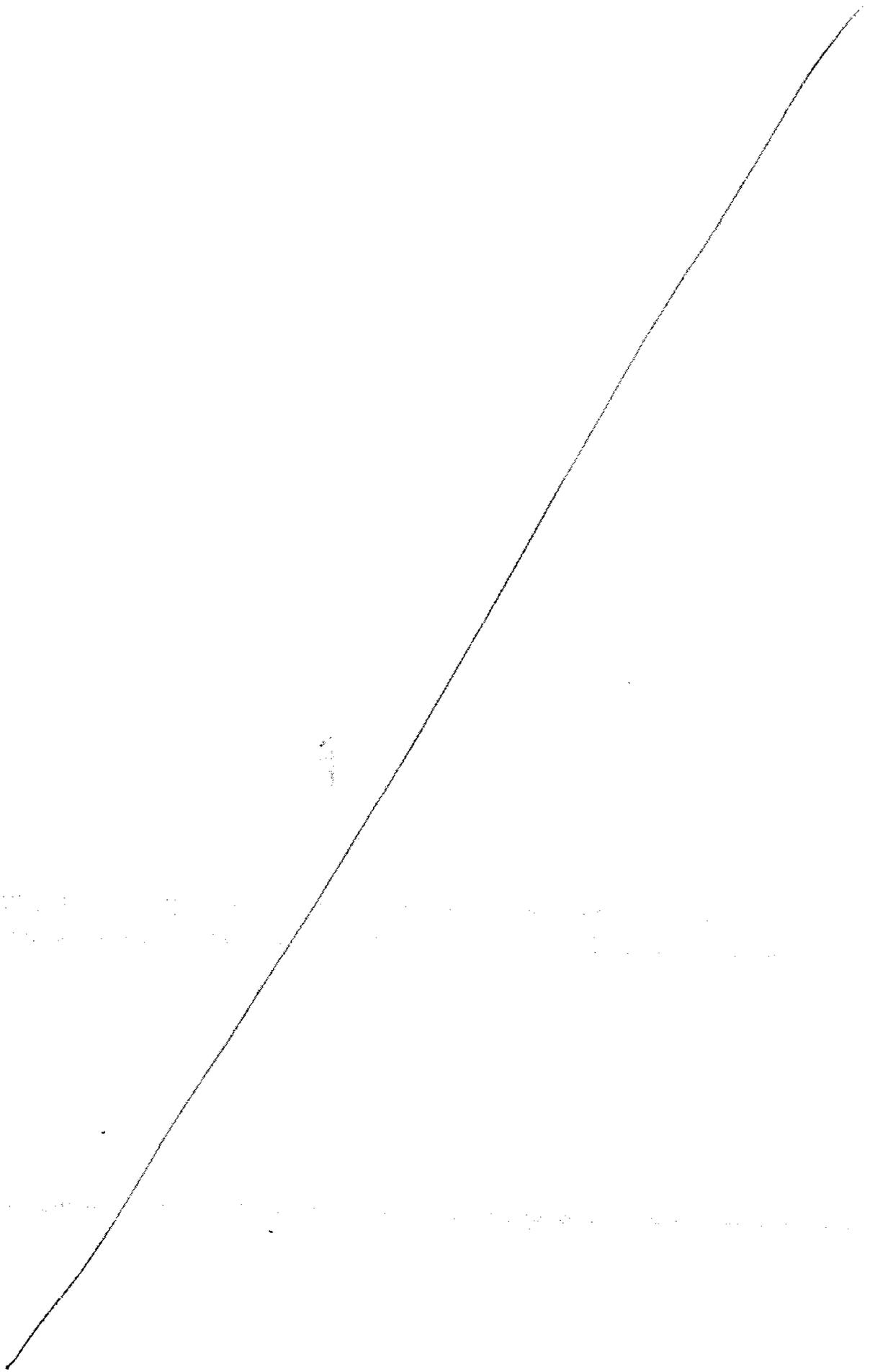
Misurazioni effettuate tramite software AutoCad Map su files dwg

Arch. Antonella Buccianti

per attestazione

Campi Bisenzio, li

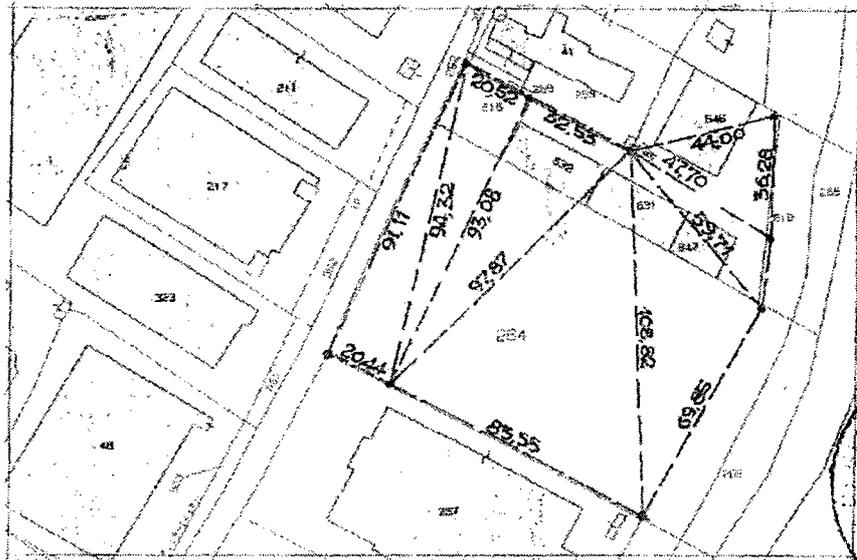
*Handwritten signature at the bottom right.*



Allegato D<sub>3</sub>

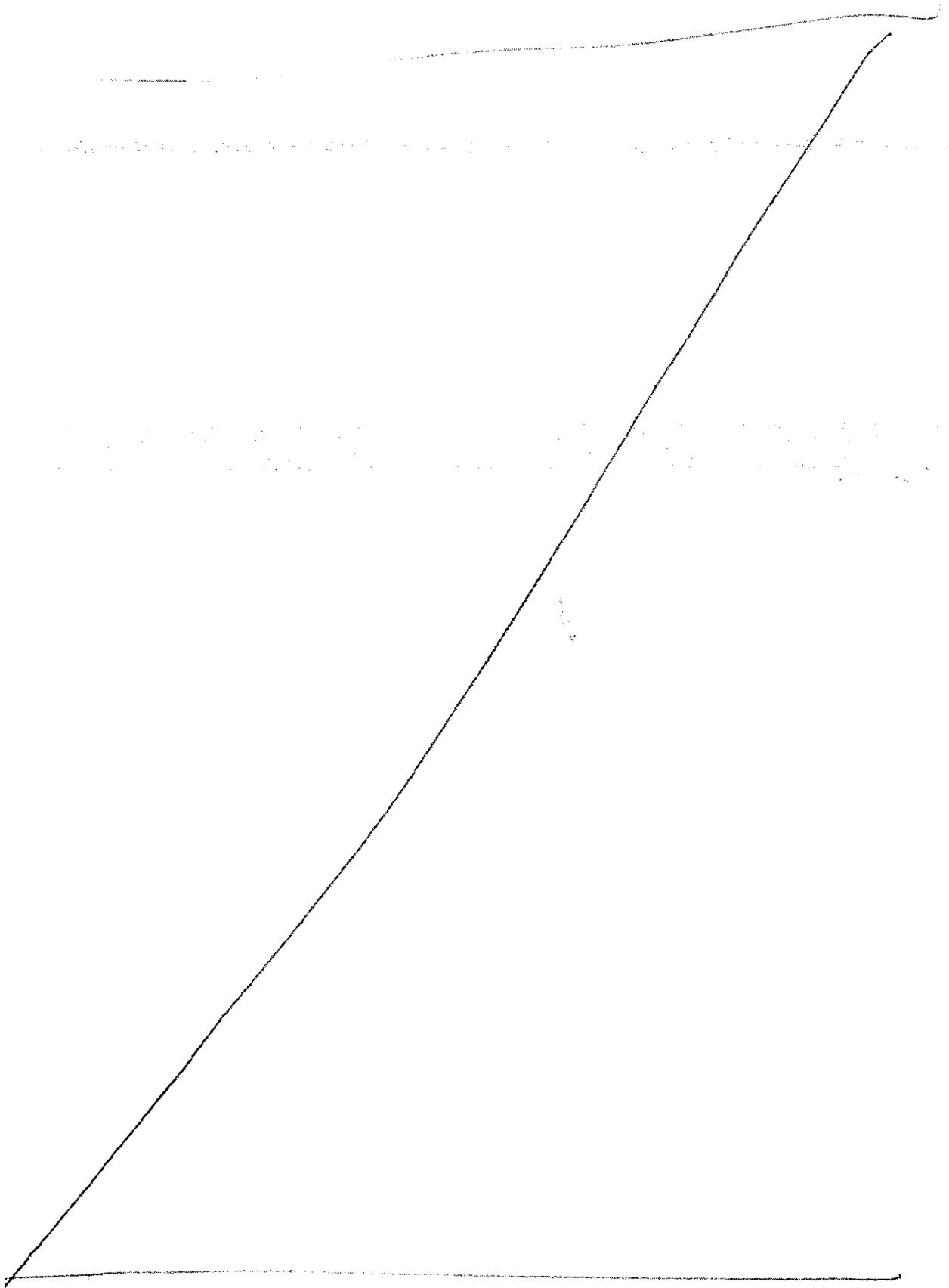
Attestazione su base digitale del Comune di Campi Bisenzio

Restituzione di redazione su base catastale

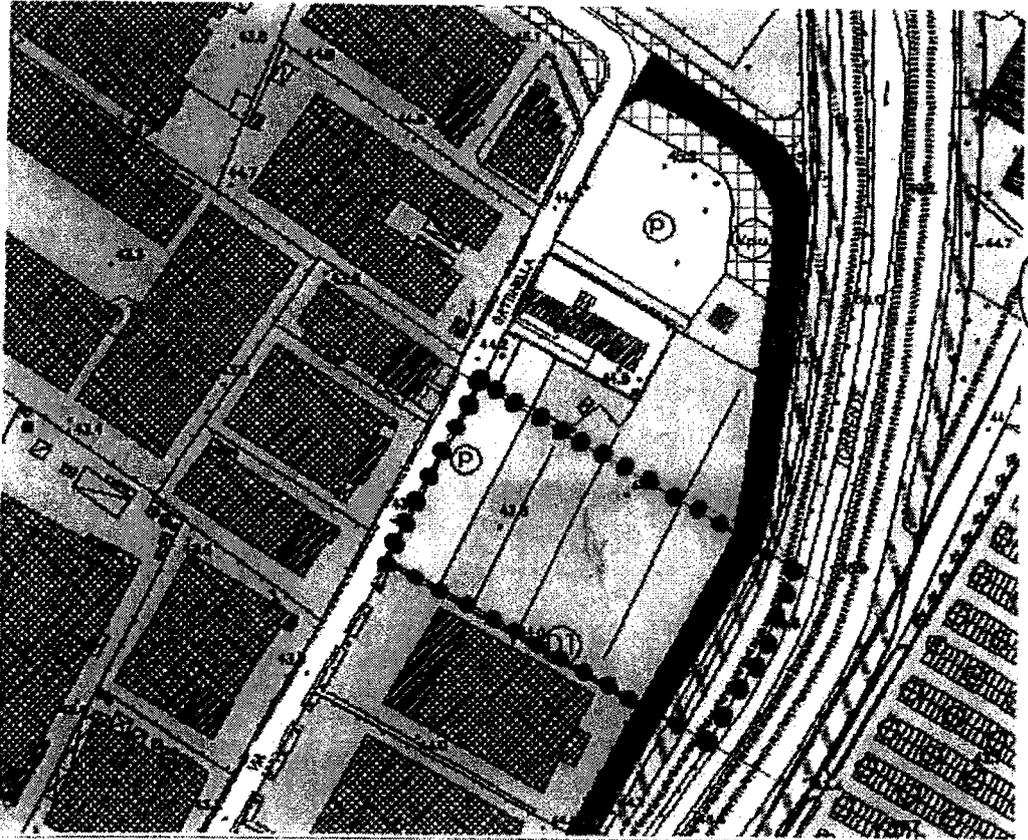


*Flaminio*  
*Flaminio*

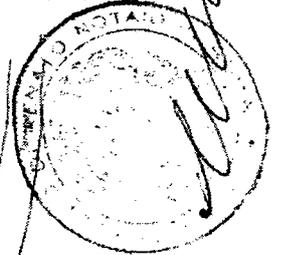
*Flaminio*



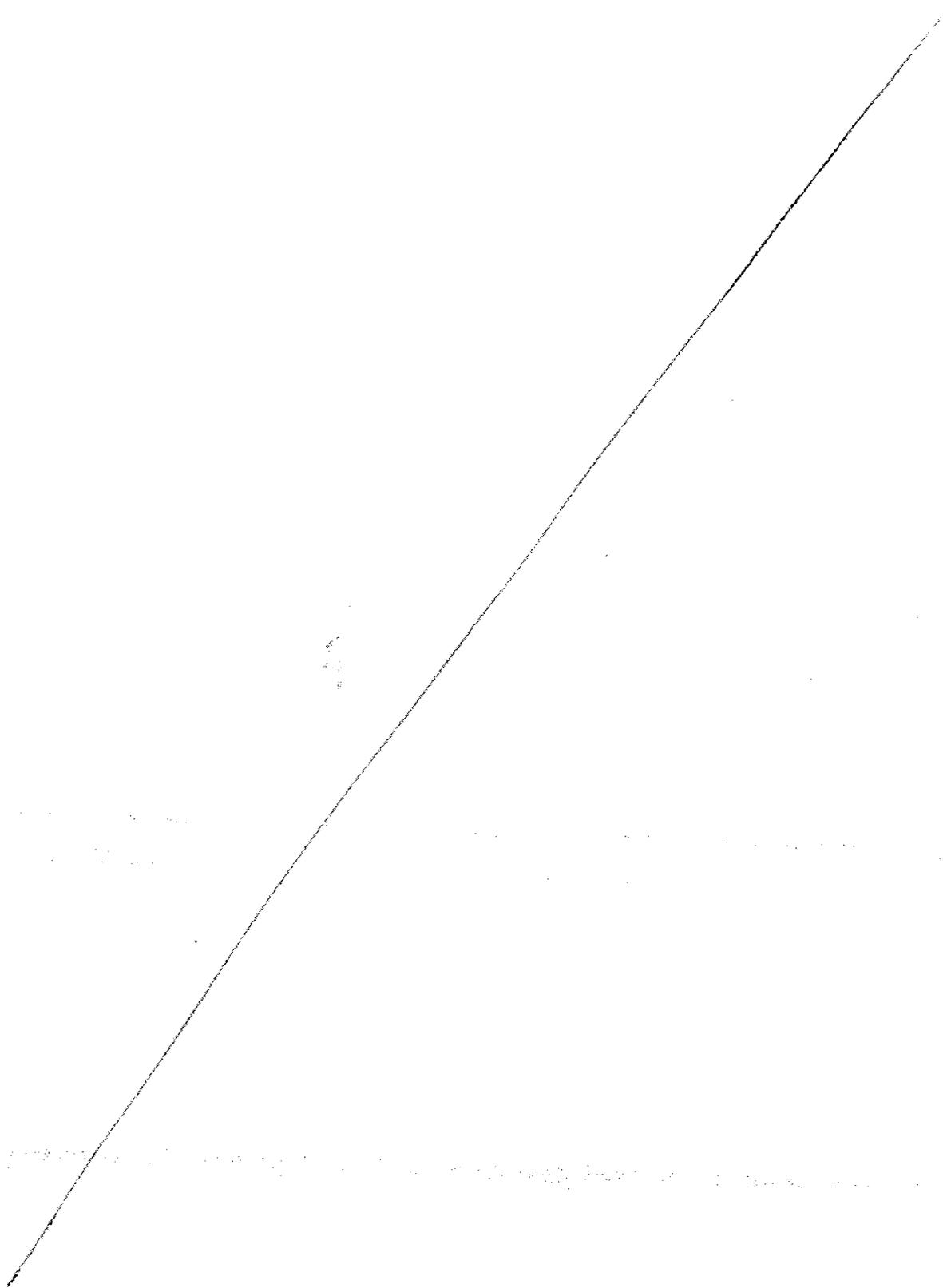
Allegato E,  
Zonizzazione del R.U.C.



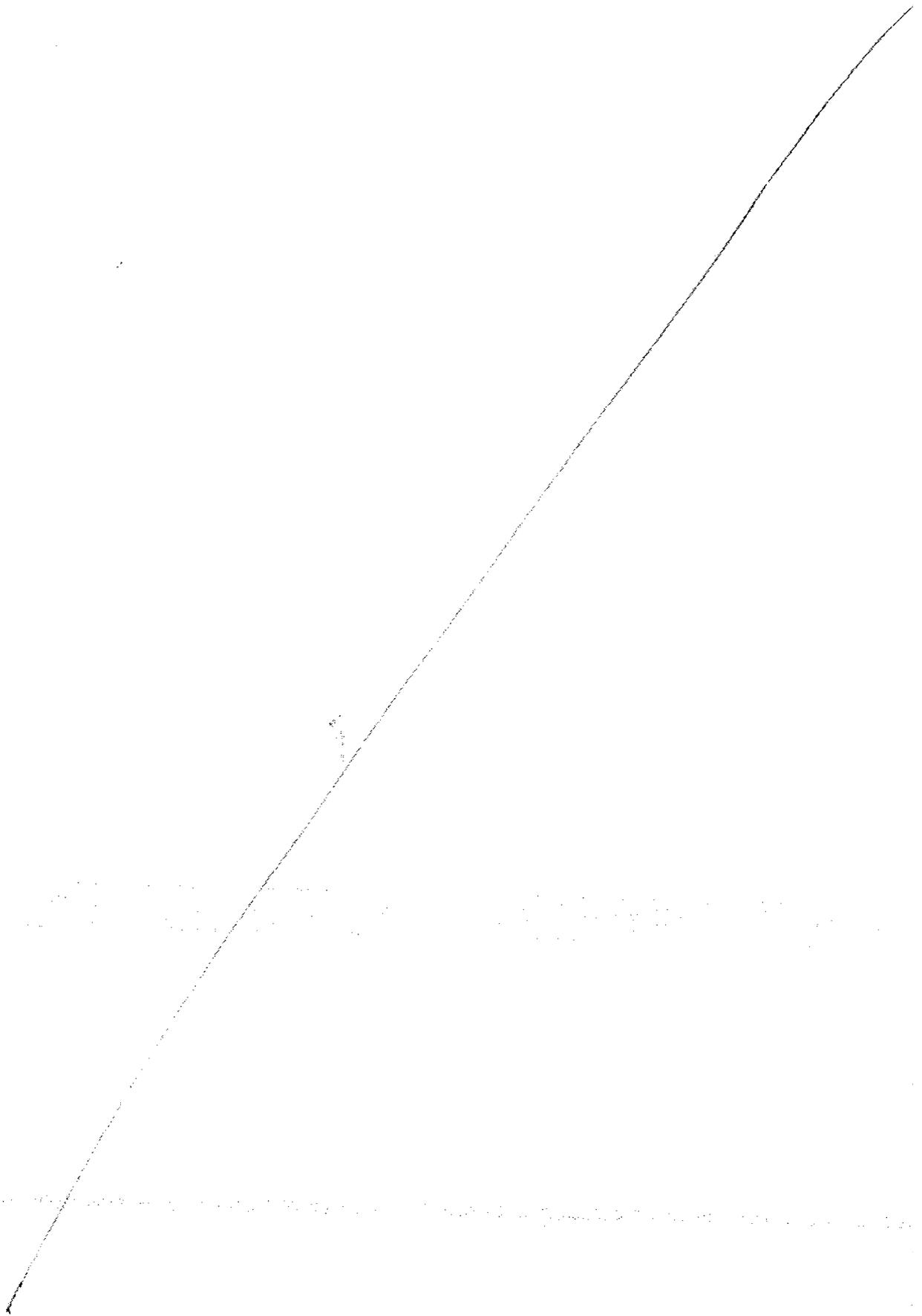
*Handwritten signature: Pasquale De Lucia*



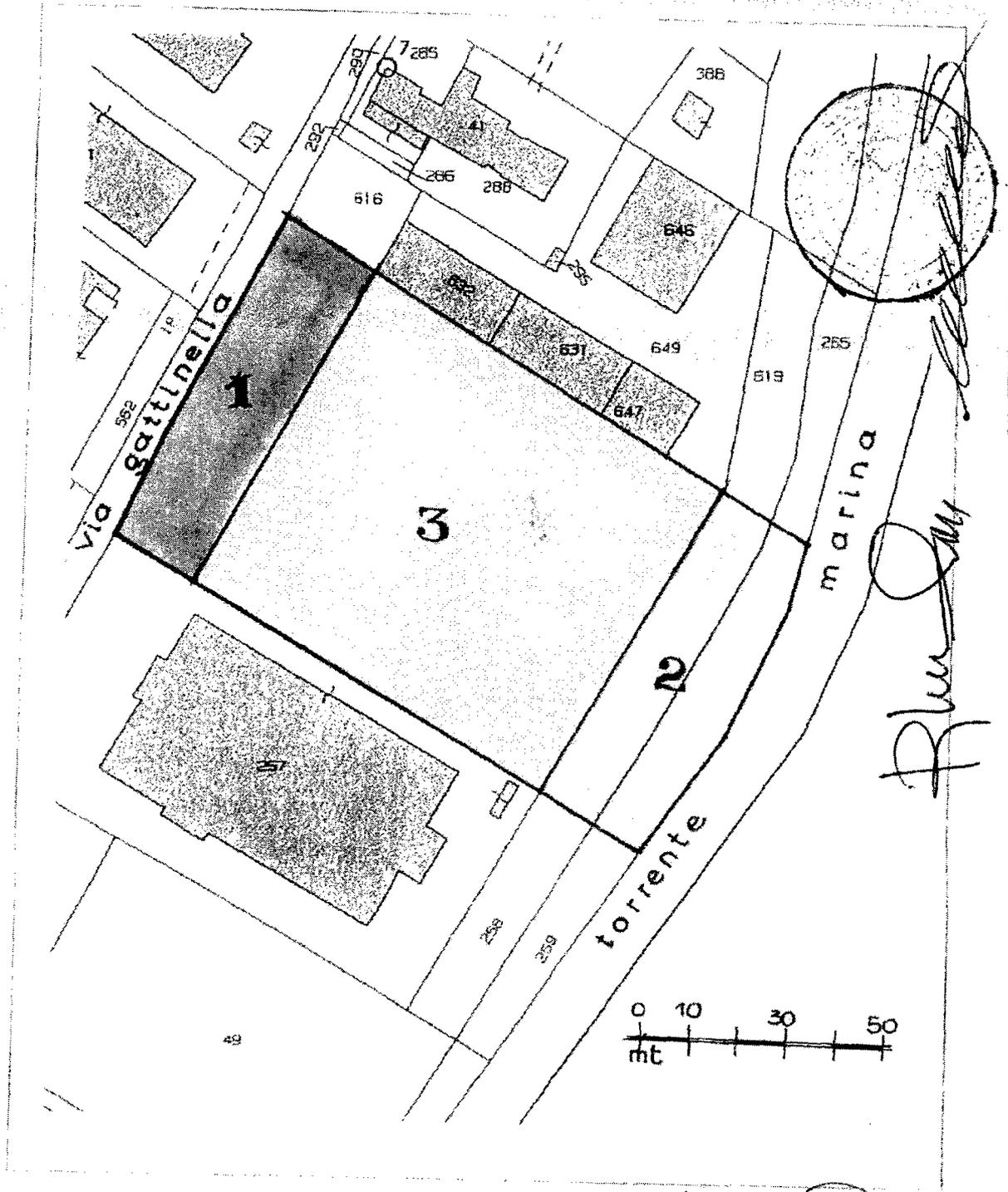
*Handwritten signature: P. De Lucia*



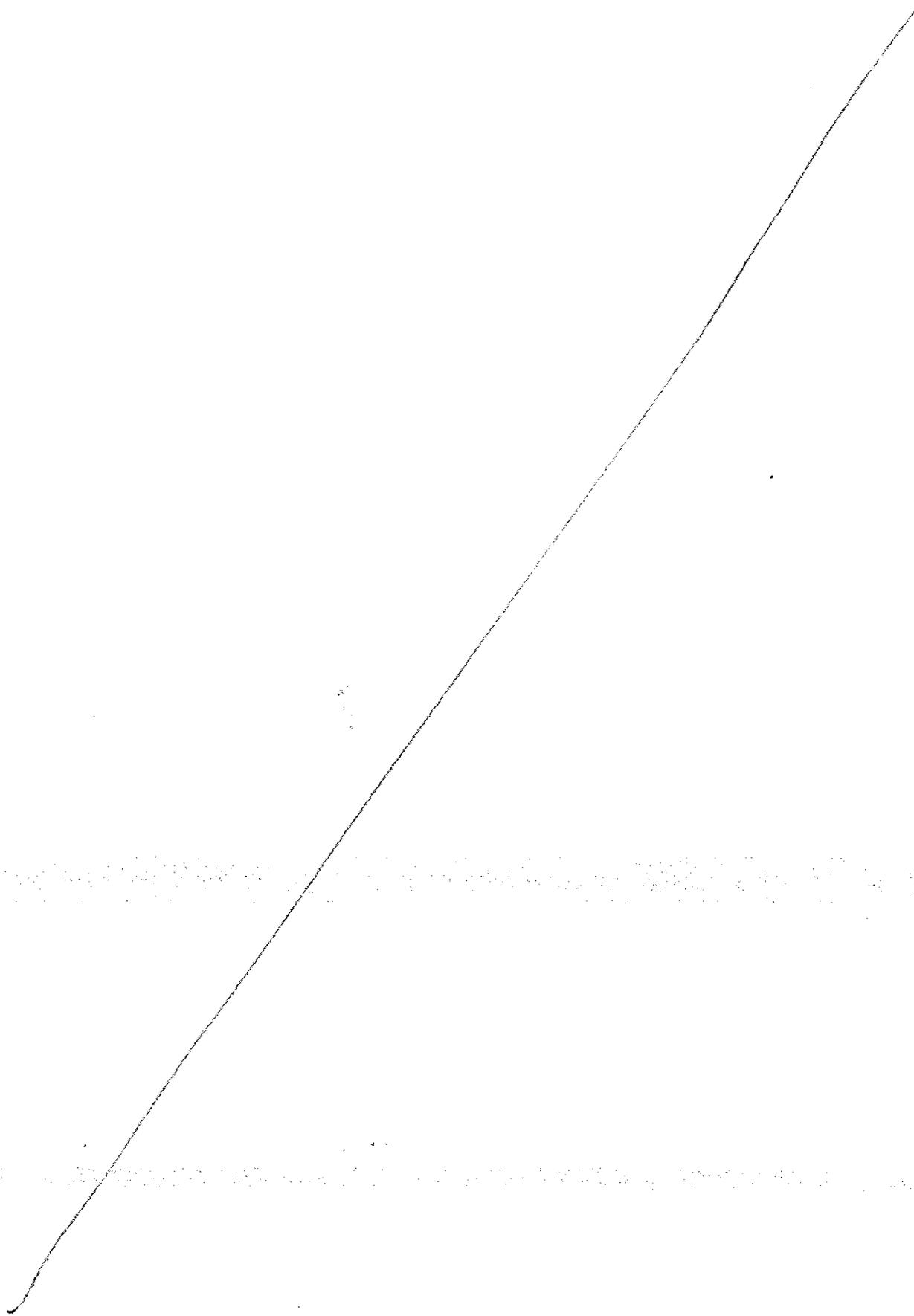




Allegato F  
Grafico indicativo della zonizzazione del R.U.C.



F. De Luca



Repertorio n. 21939

## VERBALE DI ASSEVERAZIONE

(Art. 1 n. 4 del DPR 14 luglio 1937 n. 1666)

### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici il giorno ventisette del mese di ottobre

27 ottobre 2016

In Roma, nel mio studio in Via dei Monti Parioli n. 12

Avanti a me' dr. Fulvio Mecenate Notaio in Roma, iscritto al ruolo di questo  
Distretto Notarile.

E' presente

- l'Arch. **Pasquale De Lucia**, nato a Roma il 22 maggio 1945, domiciliato in  
Roma Circonvallazione Appia n.101, codice fiscale D.L.C PQL 45E22 H501B.

Il componente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi ha  
presentato la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo io Notaio alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il componente, il  
quale, presta quindi giuramento di rito ripetendo la formula:

“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all’incarico affidatomi al solo  
scopo di far conoscere la verità”.

Del che richiesto ho redatto il presente verbale del quale ho dato lettura al  
componente, che a mia domanda lo approva.

Scritto da persona di mia fiducia con macchina come per legge ed in parte di  
mia mano su un foglio per circa una pagina.

*Pasquale De Lucia*

