

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DI TERRENO
EDIFICABILE
POSTO IN CASTEL BOLOGNESE (RA)
IN VIA RIO FANTINA**



PROPRIETA': COMUNE DI CASTEL BOLOGNESE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: ING. DAVIDE PARMEGGIANI

DIRIGENTE SETTORE LL.PP UNIONE ROMAGNA FAENTINA

TECNICO INCARICATO: GEOM. GIORGIO GARAVINI

ISTRUTTORE DIRETTIVO UFFICIO DI SUPPORTO SETTORE LL.PP.

UNIONE ROMAGNA FAENTINA

Unione della Romagna Faentina
PROTOCOLLO GENERALE
N. 0009963 del 21/02/2017
Class: 06-05 Fasc: 2017/135



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE di lotto di terreno edificabile
“prevalentemente ad uso produttivo ed artigianale” ubicato in Castel
Bolognese (RA), in via Rio Fantina, di proprietà del Comune di Castel
Bolognese.**

PREMESSA

Lo scrivente geometra **Giorgio Garavini** di Faenza, in qualità di dipendente dell'Unione della Romagna Faentina qualifica D, in seguito all'incarico ricevuto il 20 gennaio 2017 dall'ing. **Davide Parmeggiani** dirigente settore LL.PP. dell'Unione della Romagna Faentina con sede in Faenza Piazza del Popolo n. 31 c.f. 00357850395 - responsabile del procedimento -, dopo aver provveduto alle opportune ricerche d'archivio, alle visure di aggiornamento al Catasto terreni e ad un sopralluogo di verifica, può ora redigere il presente:

Rapporto di valutazione alla data del 06/02/2017

1) Generalità

1.1. Lo scopo della presente stima è la determinazione dei più probabili valore di mercato e del valore di pronto realizzo per la vendita tramite un esperimento pubblico, di un lotto di terreno edificabile di seguito descritto.

Lo scrivente ritiene importante sottolineare come il **valore di mercato** (*market value*) sia stato definito dalla Banca d'Italia con Lettera n. 60.299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che per “valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile.

1.2. Oggetto della stima è un'area attualmente inutilizzata e senza costruzioni.

1.3 Il Responsabile del procedimento mi ha comunicato che relativamente alla presenza di eventuali servitù, privilegi in genere è necessario fare riferimento all'atto di acquisizione del terreno da parte del Comune di Castel Bolognese.

Altresì sempre il R.d.P. mi ha comunicato che il cespite è privo di eventuali altri pesi quali locazioni e ipoteche e gravami in genere.

1.4. Dati e informazioni che costituiscono la base della presente perizia di stima sono stati dichiarati allo scrivente al responsabile del procedimento dall'ing. Felice Calzolaio capo servizio coordinamento LL.PP. Valle del Senio.

2) Riferimenti catastali (vedi allegati)

2.1. I cespiti in stima sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Castel Bolognese con il seguente catastino: ***INTESTATI***

Comune di Castel Bolognese c.f. 00242920395 proprietà per 1/1;

IMMOBILI:

1) Fg 14 Mapp. 626 Seminativo Classe 2 Superf. Mq 14.300 Reddito Domenicale € 142,99 Reddito Agrario € 114,47

Superficie totale mq 14.300 (superficie catastale).

CONFINI

La particella confina a est e sud con la ditta CURTI, a ovest con la ditta CERDOMUS a nord con il Comune di Castel Bolognese, salvo altri.

3) Situazione Urbanistica (vedi allegati)

Attualmente gli strumenti urbanistici presenti sono il Piano regolatore generale ed il RUE che è stato adottato con deliberazione del Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 61 del 21.12.2016, ai sensi degli artt. 33 e 34 della LR 20/2000 e s.m.i. E' presente anche il PSC.

3.1. Il lotto di terreno è disciplinato dalle norme di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castel Bolognese (PRG '95 – ultima variante

la numero sette approvata con delibera CC n. 22 del 16/03/2009), con la “zona D1 industriale e artigianale di completamento” articolo 44 delle norme di attuazione.

Normativa di attuazione di PRG.

Articolo 43 Zone territoriali omogenee “D” (di cui all’articolo 39 della L.R. 47/78 e 23/81 e successive m. ed i.)

Le Zone territoriali omogenee "D" sono prevalentemente destinate ad attività artigianali, industriali e terziarie.

In queste Zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività artigianali di servizio, artigianali ed industriali di tipo manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti con esclusione delle attività classificate a rischio d'incidente rilevante (Legge 175/88 e successive modificazioni ed integrazioni; sono inoltre ammessi impianti di lavorazione e trasformazione dei prodotti dell'agricoltura, magazzini, depositi, silos, rimesse ed insediamenti commerciali all'ingrosso. Le attività classificabili quali "insalubri" (Art. 216 del TU Leggi sanitarie 1939 e sue successive modificazioni ed integrazioni) devono dimostrare, con apposita relazione, di aver adottato i dispositivi e le soluzioni atte a mitigare, nei limiti previsti dalla normativa vigente in materia, l'impatto ambientale o sanitario potenziali.

Sono sempre ammessi gli esercizi di vicinato, alimentari e non alimentari, per il commercio al dettaglio con SdV fino a metri quadrati 150 (incrementabili della Superficie destinata a deposito).

Per le attività commerciali al dettaglio esistenti all'interno delle Zone "D" (anche in deroga al limite dei 150 metri quadrati di SdV), è sempre ammessa la possibilità del trasferimento di sede fatto salvo il mantenimento (o la riduzione) della relativa SdV; tale trasferimento può comunque avvenire limitatamente all'interno delle Zone "A" (con esclusione delle Zone "A6"), "B1", "B2", "C" (con esclusione della Zona "C0"), "D1", "D2", "D3" e "D4" e deve inoltre risultare compatibile con le ulteriori specifiche prescrizioni e parametri relativi a ciascuna Zona.

Limitatamente alle strutture commerciali medio piccole esistenti e riferibili al settore alimentare, è ammesso l'ampliamento della SdV fino ad una superficie massima di 800 metri quadrati (da realizzarsi in loco o con trasferimento in Zona D) nei limiti quantitativi stabiliti da apposita Delibera del Consiglio Comunale e previo verifica dei requisiti urbanistici (la viabilità in particolare) di cui alla Deliberazione del Consiglio regionale n. 1253 del 23.09.1999 avente per oggetto “Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferite alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell’art. 4 della LR n. 14 del 05.07.1999.

È consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, di attività artigianali di servizio, di uffici e studi professionali, di edifici e attrezzature di natura ricreativa e sociale, mostre, servizi tecnici e amministrativi necessari alla gestione delle aziende, mense aziendali ed interaziendali, strutture ricettive alberghiere di cui all'Art. 5 della LR n. 16/2004, pubblici esercizi fino ad una Su massima di 600 metri quadrati, rivendite di giornali, tabaccherie. In particolare, le attività di intrattenimento musicale e/o di pubblico spettacolo (sono comunque escluse le piste da ballo), sono unicamente ammissibili quali complementari ed integrative nei locali adibiti a pubblici esercizi e sulla base di apposite autorizzazioni e/o nulla osta rilasciati dalle autorità competenti in materia; queste attività complementari possono essere esercitate su una superficie massima pari al 20% della Su destinata a pubblico esercizio e, comunque, fino ad un limite massimo di superficie pari a 100 metri quadrati. E' consentita, inoltre, la realizzazione di abitazioni per i titolari delle attività e/o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti.

Eventuali ulteriori quote di residenza saranno possibili unicamente nelle Zone "D4", come in seguito specificato.

Il rilascio dei Permessi di costruire, nel caso di intervento edilizio diretto di Nuova edificazione o di Demolizione con successiva Nuova edificazione, è subordinato alla realizzazione, contestualmente all'intervento, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o carenti.

Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi in fognatura, canali o corsi d'acqua senza preventiva autorizzazione o avvenuta depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite, di volta in volta, dalle Autorità competenti in relazione alla composizione chimica e organica degli scarichi, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico - sanitari vigenti, nonché l'immissione di fumi o prodotti gassosi nell'atmosfera senza il parere favorevole delle Autorità competenti.

Gli interventi, compresi i cambi di destinazione d'uso, sono inoltre soggetti a rilascio di nulla osta sulla base di idonea documentazione di impatto acustico, in relazione a quanto previsto al Punto 3.7 dell'Art. 28 delle presenti NTA.

Gli interventi devono prevedere la sistemazione delle aree scoperte con la piantumazione di una quantità minima di alberi di alto fusto pari a uno ogni 100 metri quadrati di Su edificata per le aree di nuova realizzazione (le piante dovranno essere messe a dimora all'interno del perimetro dei comparti attuativi) e uno ogni 200 metri quadrati di Su preesistente per gli ampliamenti nelle aree di precedenti insediamenti o in insediamenti già esistenti.

Tutte le attività industriali, artigianali ed i pubblici esercizi sono tenuti ad applicare le norme generali per l'igiene del lavoro previsto dal D.P.R. 19.03.56 n. 303 e successive modificazioni ed integrazioni.

In tutte le Zone territoriali omogenee "D" è ammessa l'installazione e/o l'adeguamento di impianti per la distribuzione di carburanti per autotrazione secondo le modalità e le condizioni previste per le ZONE 3 di cui alla Delibera di CR n. 1399/2000 e sulla base delle normative nazionali e regionali vigenti (cfr. anche Art. 28 Punto 3.2) unicamente ai margini della viabilità classificata di Tipo B e di Tipo C dall'Art. 28 Punto 3.2) delle presenti NTA.

Le Zone territoriali omogenee "D", a prevalente destinazione industriale, artigianale e terziaria, prevedono la seguente classificazione:

- Zone D1 - Industriali e artigianali di completamento;
- Zone D2 - Industriali e artigianali già urbanizzate;
- Zone D3 - Industriali e artigianali di espansione;
- Zone D4 - Miste artigianali, terziarie e residenziali;
- Zone D5 - Per impianti ricreativi privati;
- Zone D6 - Zone per lo stoccaggio all'aperto di prodotti finiti.

Ai sensi della legislazione vigente in materia, in tutte le Zone territoriali omogenee "D" sopra elencate, l'attuazione degli interventi è condizionata (in sede di Piano Particolareggiato, Progetto Unitario con Convenzione e/o presentazione della richiesta per il rilascio dei Titoli abilitativi) ad una valutazione preventiva di clima e impatto acustico al fine di individuare i vincoli necessari per la realizzazione degli insediamenti, gli eventuali interventi di mitigazione sulle sorgenti sonore introdotte per il rispetto dei valori di immissione assoluti e differenziali, ecc.

Ai sensi della legislazione vigente e nel rispetto delle normative in materia di vincolo sismico, si prescrive che l'attuazione dei comparti attuativi, dei progetti unitari convenzionati e degli interventi diretti sia subordinata ad adeguati rispettivi approfondimenti geognostici, idrogeologici e geofisici, sulla base della classificazione in zona 2 del territorio comunale.

Art. 44 Zone industriali ed artigianali di completamento "D1".

Sono le zone produttive industriali ed artigianali esistenti od in via di completamento.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal precedente Art. 43.

In quanto alla residenza è consentita la realizzazione dell'abitazione del custode e/o del titolare dell'azienda con un massimo di 150 metri quadrati di Su abitabile elevabili ad un massimo di metri quadrati 300 di SU abitabile per le sole Unità produttive

aziendali che insistono su aree unitarie di Superficie fondiaria uguale o maggiore a metri quadrati 30.000.

Nelle Zone D1 contraddistinte nelle Tavole della VG al PRG da apposita simbologia (triangolo) la quota di calpestio dei piani terreni o dei piazzali circostanti deve essere collocata ad almeno 30 cm. oltre la quota esistente dei limitrofi binari ferroviari.

Per i fabbricati esistenti sono ammesse le seguenti categorie d'intervento:

Manutenzione ordinaria e Manutenzione straordinaria, Restauro scientifico, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Demolizione, Variazione della destinazione d'uso (tra quelle ammesse).

- In conformità alla categoria d'intervento adottata, devono inoltre essere realizzati i parcheggi previsti dall'Art. 24 delle presenti N.T.A. secondo le quantità e le specifiche ivi previste.

- Per i fabbricati esistenti alla data di adozione della presente V.G. al P.R.G., aventi altezze interne, al netto di elementi strutturali di copertura, idonee a garantire il rispetto delle altezze previste dal Regolamento Edilizio per le varie utilizzazioni, è ammesso lo sfruttamento del volume attraverso l'inserimento di adeguati soppalchi fino ad ottenere un aumento massimo della Su esistente pari al 50% di quest'ultima, in deroga ai parametri e agli indici di zona di seguito previsti per gli ampliamenti.

La Su aggiuntiva è comunque assoggettata agli oneri previsti dalla Legge per la Nuova Edificazione ed al reperimento e la cessione delle aree relative allo standard di parcheggio, oltre al rispetto delle quote di parcheggio di cui all'Art. 24 delle presenti N.T.A.

Nel caso di Nuova edificazione (comprensiva degli ampliamenti) e di Demolizione con successiva Nuova edificazione, l'intervento è soggetto alle prescrizioni e agli indici in seguito esposti.

- Gli interventi si attuano in forma diretta su lotti, ineditati alla data di adozione della VG al PRG, aventi una Superficie minima (S_m) di metri quadri 1.000; tale superficie minima non è prevista nel caso di lotti, edificati e non, frazionati in data anteriore all'adozione della VG al PRG.

- Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

- a) *Indice di utilizzazione fondiario* $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

- b) *Visuale libera* = 0,5

- c) *Parcheggi pubblici* = 5% di S_f

- d) *Distanza minima dai confini interni* = m 5,00 oppure in aderenza o sul confine a seguito di preventivo accordo tra le proprietà confinanti, sottoscritto e registrato;

- e) Distanze tra gli edifici = fatti salvi i casi di costruzione in aderenza, per tutti i nuovi interventi edilizi, è prescritta la distanza minima tra pareti di fabbricati con prospicenze dirette pari a quelle previste all'Art. 9 delle presenti N.T.A.;

- f) Distanze dalle strade = ove le Tavole di Piano individuino graficamente le fasce di rispetto stradale, che rappresentano comunque il limite dell'edificabilità, per le nuove costruzioni e per le demolizioni consuccessiva nuova edificazione la distanza minima dal confine su strada è prescritta in metri 10; per gli ampliamenti potranno essere ammesse distanze inferiori nel caso di fabbricati esistenti alla data di adozione della VG al PRG unicamente al fine di mantenere gli allineamenti con loro parti preesistenti o con altri edifici presenti nei lotti limitrofi o confinanti sempre che questi ultimi risultino almeno a 5 metri dal confine stradale. In ogni caso la misura minima di 5 metri di distanza dalla strada deve sempre essere rispettata.

- g) Devono inoltre essere realizzati i parcheggi previsti dall'Art. 24 delle presenti N.T.A. secondo le quantità e le specifiche ivi previste.

Nel caso di ampliamento su lotto parzialmente edificato, la quota da destinare a parcheggi pubblici verrà riferita alla potenzialità residua del lotto.

- Devono comunque essere realizzati i parcheggi previsti dall'Art. 24 delle presenti N.T.A. secondo le quantità e le specifiche ivi previste, relativamente all'ampliamento.

- Gli ampliamenti dovranno rispettare gli indici ed i parametri previsti per la Nuova edificazione. Per tutti gli incrementi di Su relativi ai fabbricati esistenti è facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora non sia possibile realizzare i prescritti parcheggi pubblici, ammetterne la monetizzazione.

Un'apposita simbologia (asterisco) individua nelle Tavole di Piano particolari zone D1 soggette a Progetto Unitario con Convenzione. In queste zone, oltre alle destinazioni d'uso compatibili indicate nel presente articolo e nell'articolo 43 e nel rispetto delle relative prescrizioni e limitazioni quantitative complessive, è ammessa

l'ulteriore destinazione d'uso a foresteria a servizio esclusivo del personale assunto da aziende produttive insediate nel territorio comunale nel rispetto delle normative vigenti in materia di lavoro e immigrazione.

L'intervento dovrà prevedere una tipologia costituita da nuclei funzionali composti di camere con relativi servizi igienici e locale/i comune/i da utilizzarsi quali zona pranzo – soggiorno – cucinetta; la/e struttura/e dovranno essere integrate con idonei spazi ed ambienti per servizi comuni e di uso collettivo.

Ad integrazione dei parametri ed indici previsti nei precedenti commi, in relazione alla specifica destinazione d'uso a foresteria si prescrive:

- a) Superficie utile massima edificabile = 3.000 mq.

- b) Visuale libera = 0,5
- c) Parcheggi pubblici = 5 mq./100 mc.
monetizzabili;
- d) Parcheggi pertinenziali = 10 mq./100 mc.
- e) Verde privato = 12 mq./100 mc.
- f) Distanza minima dai confini interni = m 5,00 oppure in aderenza o sul confine a seguito di preventivo accordo tra le proprietà confinanti, sottoscritto e registrato;
- g) Distanze tra gli edifici = fatti salvi i casi di costruzione in aderenza, per tutti i nuovi interventi edilizi, è prescritta la distanza minima tra pareti di fabbricati con prospicienze dirette pari a quelle previste all'Art. 9 delle presenti N.T.A.;
- h) Distanze dalle strade = ove le Tavole di Piano non individuino graficamente le fasce di rispetto stradale, che rappresentano comunque il limite dell'edificabilità, per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni e per gli ampliamenti la distanza minima dal confine su strada è prescritta in metri 10; per gli ampliamenti potranno essere ammesse distanze inferiori nel caso di fabbricati esistenti alla data di adozione della VG al PRG unicamente al fine di mantenere gli allineamenti con questi ultimi e purchè siano realizzati in aderenza ad essi e, in ogni caso, ad una distanza dalla strada non inferiore a metri 5.00.

La Convenzione da stipularsi con il Comune dovrà inoltre prevedere le modalità di gestione delle strutture previste e stabilire l'obbligo della destinazione d'uso; ogni altra funzione di tipo residenziale è da considerarsi, pertanto, esplicitamente vietata; in caso di inadempienza in Convenzione saranno previste le sanzioni ed i provvedimenti da attuarsi, configurandosi, in tale circostanza, il caso di abuso edilizio.

Impegni, vincoli, prescrizioni e sanzioni previste in Convenzione saranno trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari.

La cartografia di Piano individua con specifica simbologia (quadrato verde con punto centrale) una particolare Zona D1 soggetta a Progetto Unitario con Convenzione per la quale vigono ulteriormente i contenuti dell'Accordo col privato (Art. 18 della LR n. 20/2000). Il perimetro dell'ambito di progettazione unitaria ricomprende anche una speciale zona agricola da destinarsi a funzioni complementari con l'attività dell'azienda insediata (campo prove a norma della lettera P dell'Art. 53 delle presenti NTA).

L'attuazione del Progetto Unitario e il rilascio dei successivi Titoli abilitativi è condizionata alla cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per la realizzazione della adiacente rotatoria stradale.

In questa Zona D1 le aree ricomprese nelle fasce di rispetto stradale non contribuiscono alla formazione del calcolo dell'indice edificatorio.

A seguito dell'approvazione del Progetto Unitario, in questa Zona D1 gli interventi si attuano in forma diretta sul lotto minimo di intervento che corrisponde all'intera area produttiva individuata in cartografia che non è ulteriormente frazionabile.

L'attuazione di questa Zona è condizionata alla realizzazione e/o all'idoneo potenziamento delle reti tecnologiche e delle dotazioni ecologico-ambientali con particolare riferimento alle fognature, alla raccolta, trattamento, depurazione e smaltimento delle acque, ecc.

La progettazione unitaria dovrà contemplare una organizzazione degli spazi aperti e delle funzioni tali da consentire (a seguito della realizzazione del sottopasso ferroviario) la eventuale possibilità di attuare una viabilità alternativa di servizio parallela alla provinciale Borello tale da consentire la razionalizzazione e l'accesso in sicurezza verso le funzioni presenti e future collocate e collocabili ad Ovest della nuova infrastruttura potenziata.

Una apposita simbologia (figura geometrica: pentagono) individua ulteriormente nelle Tavole di Piano particolari zone D1 soggette a Progetto Unitario con Convenzione nelle quali il perimetro del Piano attuativo preventivo costituisce anche il lotto minimo di intervento.

Relativamente al Comparto di progettazione unitaria con convenzione D1 collocato fra le Vie Borello e Calamello, si stabilisce che fino alla realizzazione del nuovo tracciato di variante alla SS n. 9, Via Emilia, l'accessibilità a tale Zona D1 è consentita dalla SP Borello stessa utilizzando l'innesto di Via Calamello opportunamente razionalizzato e regolarizzato in relazione alla tipologia e ai flussi di traffico ivi previsti; successivamente si dovrà procedere all'adeguamento di tale innesto conformemente alle previsioni del progetto esecutivo relativo al tracciato della variante alla SS n. 9.

La prescritta Convenzione dovrà contenere i criteri, i tempi ed i termini generali di realizzazione (a partire dall'inizio dei lavori per la esecuzione della nuova Via Emilia) dell'adeguamento della viabilità tale da consentire un adeguato accesso alla citata Zona D1 sulla base del suddetto progetto esecutivo.

Anche in questa particolare Zona D1 il perimetro del Progetto Unitario preventivo costituisce il lotto minimo di intervento.

Il Progetto Unitario, ai sensi della legislazione vigente, dovrà essere elaborato sulla scorta di adeguate e puntuali indagini geologiche e geotecniche che saranno approfondite all'atto della richiesta dei Titoli abilitativi.

3.2 Il Piano strutturale Comunale associato denominato PSC 2009 (approvato con delibera di c.c. n. 9 del 08/02/2010).

Il lotto di terreno è individuato nell'ambito territoriale in quello produttivo sovra comunale di cui all'articolo 4.4 delle normative di attuazione.

“sono gli ambiti caratterizzati prevalentemente da attività economiche che si evolvono per quanto riguarda il dimensionamento e le funzioni, in riferimento al PRG vigente..”.

In questi ambiti può realizzarsi una capacità insediativa aggiuntiva non quantificabile derivante dal completamento e dalle norme del PRG vigente.

3.3 Regolamento urbano ed Edilizio (RUE). Adottato con delibera del consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 61 del 21/12/2016.

Estratto delle norme di attuazione.

Art. 3 Usi del territorio

1. Destinazioni d'uso

Sono costituite dalle funzioni raggruppate nelle seguenti categorie:

Tav. P.2 - Norme di Attuazione RUE - Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo

a) residenziale

Comprende le funzioni residenziali e servizi strettamente connessi, attività riconducibili all'uso residenziale per norme di settore.

b) turistico ricettiva

c) produttiva

Comprende le seguenti funzioni:

c1) funzioni artigianali di servizio e attività laboratoriali compresi acconciatori, estetisti, mercatini solidali dell'usato (svolti da associazioni di volontariato, onlus o cooperative sociali); commercio all'ingrosso, depositi;

c2) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle laboratoriali di cui al precedente punto c1). Tra le funzioni produttive di tipo manifatturiero sono compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, magazzini, depositi e celle frigorifere relative alle suddette attività produttive.

d) direzionale

Comprende le seguenti funzioni:

d1) funzioni di servizio di tipo diffusivo (ivi comprese mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, sportive, ricreative, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, assistenziali, ambientali, religiose), i servizi pubblici e gli impianti di interesse generale, le attività di servizio alle persone comprese le attività di fisioterapia e/o riabilitazione, palestre, scuole di ballo e/o di musica;

d2) funzioni direzionali (ivi comprese le funzioni finanziarie, bancarie, assicurative, studi professionali) farmacie, agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, mercatini dell'usato in conto vendita.

e) commerciale

Comprende le funzioni commerciali al dettaglio e gli esercizi pubblici

f) rurale

Comprende le funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative per gli operatori agricoli, attività connesse all'agriturismo.

La Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/2 [*Circoli e commercio*] contiene disposizioni in materia di circoli e commercio.

La Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/12 [*Condizioni minime di compatibilità per attività su aree scoperte*] richiama condizioni minime di compatibilità per l'estensione delle attività sulle aree scoperte, compresi i depositi a cielo aperto, qualora consentiti dalle norme di zona.

2. Modifiche degli usi del territorio

Costituisce intervento di cambio di destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche:

- il passaggio da una ad un'altra delle categorie contraddistinte al precedente comma 1 con le lettere a), b), c), d), e), f);
- il passaggio da una ad un'altra delle sottocategorie contraddistinte al precedente comma 1 con le lettere c1) e c2) nell'ambito della categoria c) e con le lettere d1) e d2) nell'ambito della categoria d).

Si ha sempre incremento di carico urbanistico nel caso di:

- aumento delle superfici utili (*S_u*) degli edifici;
- aumento del numero di unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g) della LR;
- in tutti i casi in cui si verifica il passaggio tra le 6 categorie funzionali di cui al comma 1) qualora tale passaggio comporta un aumento delle prestazioni fissate all'art. 26.2 lettera d. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*], indipendentemente dai casi di riduzione o esclusione ivi previsti;

- in tutti i casi nei quali la legge regionale e i relativi provvedimenti attuativi stabiliscono più elevati carichi urbanistici nell'ambito di una medesima categoria funzionale di cui al comma 1. Nel rispetto degli usi consentiti dal RUE nelle specifiche norme di zona, non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile (*Su*) dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 m². La Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" all'art. 75/3 [*Agevolazioni per i cambi di destinazione d'uso*] contiene disposizioni per i mutamenti di destinazione d'uso che avvengono nell'unità immobiliare entro dieci anni.

Art. 4 Tipi di intervento

1. Interventi

Sono quelli definiti dalla vigente legislazione (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione,

Art. 8 Ambito produttivo specializzato (°)

1. Definizione

E' l'insieme delle aree produttive esistenti all'interno del centro urbano, già strutturate sulla base di pianificazioni del passato, che risultano caratterizzate dalla prevalenza di attività economiche. Costituisce zona omogenea D secondo il DI 1444/1968 e ambito di cui all'art. A-13 della LR 20/2000.

2. Destinazioni d'uso

Fatte salve le disposizioni sulle attività a rischio di incidente rilevante di cui all'art. 24.4 [*Sicurezza del territorio - Aziende a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)*], sono ammesse tutte le funzioni di cui all'art. 3 [*Usi del territorio*] con le seguenti limitazioni:

- il commercio al dettaglio è consentito fino al limite delle strutture di vendita medio-piccole: per tale tipologia di esercizio commerciale la Sv eccedente i 500 m² deve essere reperita mediante il sistema degli incentivi di cui agli artt. 29 [Incentivi] e 30 [compensazioni];
- la funzione residenziale, purché a servizio delle attività, per almeno 10 anni dalla data di agibilità, è ammessa nel limite massimo di 250 m² di Sul per ogni attività avente Sul minima di 150 m².

3. Interventi

Nel rispetto delle distanze stabilite dalle norme sovraordinate sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 4 [*Tipi di intervento*], con le seguenti limitazioni:

- Sq max 70% della Sf;
- H max 12,50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli ambienti chiusi, non stabilmente fruibili da persone, necessari all'accesso alle coperture degli edifici e che siano strettamente finalizzati alla manutenzione di impianti tecnologici; l'altezza massima (H_{max}) è elevabile a 13 m a condizione che il piano terra abbia una altezza utile (H_u) pari ad almeno 3 m;
- deve essere mantenuta, in adiacenza al perimetro del centro urbano, una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde.

Alle condizioni di cui all'art. 4.3 [*Tipi di intervento - Norme di intervento per edifici non conformi*], sono fatti salvi i volumi, le superfici coperte, le altezze, le destinazioni esistenti, anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

Art. 26 Prestazioni minime nel centro urbano

1. Definizione

Fermo restando eventuali condizioni particolari nelle singole norme di zona, l'ammissibilità degli interventi è subordinata alla dimostrazione della esecuzione o della sussistenza di alcune prestazioni minime di cui al presente articolo.

Le prestazioni, idonee a garantire alcuni basilari parametri di sicurezza, sostenibilità e identità, costituiscono condizioni minime per l'accesso alle possibilità costruttive inerenti la specifica area di intervento.

Le presenti disposizioni, ad esclusione del centro storico, si applicano nel centro urbano e in tutte le zone in cui è esplicitamente previsto.

Nei commi successivi sono indicati i casi per i quali la Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" contiene alcune specificazioni attuative.

2. Prestazione sicurezza

a. Trattenimento acqua (rif. art. 39 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: ferme restando le norme sovraordinate di settore, tutti gli interventi che prevedono un incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 m². Sono escluse le superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai qualora dotate di sistemi di deflusso delle acque (per esempio caditoie).

- Prestazione: l'acqua di pioggia deve essere trattenuta all'interno dell'area di intervento in bacini di laminazione aperti o in sistemi interrati, per essere poi rilasciata con minime sezioni di deflusso che garantiscano la tenuta idraulica dei ricettori.

b. Sicurezza pertinenze stradali

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici e -qualora comportino aumento di carico urbanistico- i cambi di destinazione d'uso e le ristrutturazioni di interi edifici.

- Prestazione: devono essere effettuate due verifiche in merito ai seguenti aspetti:

- aspetti connessi alla circolazione e alla visibilità, la valutazione dei quali da parte dell'Amministrazione può comportare l'arretramento delle recinzioni per la realizzazione di marciapiedi, piste ciclabili, alberature stradali;

- aspetti connessi a eventuale immissione di acqua sulle strade, la valutazione dei quali può comportare, in aggiunta a quanto previsto al precedente punto a), la realizzazione di sistemi per impedire che l'acqua di pioggia si riversi senza adeguati dispositivi di trattenimento sul suolo stradale.

c. Sicurezza sismica ed idrogeologica

Per tali tematiche si richiamano gli elementi conoscitivi di cui agli artt. 5.6 [*Centro storico - Vulnerabilità sismica*] e 24.2

[*Sicurezza del territorio - Elementi conoscitivi*].

d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico (rif. art. 75/1 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione:

- aumento di Sul;

- cambio di destinazione d'uso o di funzione: fatte salve diverse specificazioni normative, la quantificazione è data dalla differenza fra le dotazioni previste per la nuova funzione e per quella in atto;

- aumento del numero di unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g) della LR: dovrà essere verificata la dotazione di almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare realizzata;

- demolizione con ricostruzione: le dotazioni sono quantificate in misura intera, con riferimento alle funzioni del fabbricato ricostruito, ricomprendendovi quelle eventualmente già esistenti.

Restano ferme le possibilità di esclusione/riduzione/variazione previste in seguito nel presente punto d.

- Prestazione: fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore, la dotazione base di parcheggi o di altri spazi, se ritenuti più idonei dall'Amministrazione, per le funzioni di cui all'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] sono:

a) residenziale..... 0,20 m²/m² Sul

- b) turistico ricettiva..... 1,00 m²/m² Sul
- c) produttiva..... 0,15 m²/m² Sul
- d) direzionale..... 1,00 m²/m² Sul
- e) commerciale..... 1,00 m²/m² Sul
- f) rurale..... 0,00 m²/m² Sul

Con riferimento al lotto di intervento, le dotazioni suddette comprendono eventuali spazi pubblici e/o di uso pubblico già assolti e documentati da precedenti atti amministrativi o da realizzare per norma di legge.

Tav. P.2 - Norme di Attuazione RUE - Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo

Quando nell'area d'intervento, in proprietà, è previsto un servizio pubblico (o una infrastruttura individuata) l'interessato deve cedere in via prioritaria una equivalente quantità di area relativa a tale opera: qualora detta area non fosse già attrezzata, dovranno essere monetizzate le opere corrispondenti alla realizzazione del verde pubblico.

In tutti i casi ove siano dovute le dotazioni di spazi di uso pubblico, deve essere assicurata la dotazione minima di un posto auto effettivo (di dimensioni pari almeno a m 2,50 x 5,00) per ogni unità immobiliare, anche ai fini dell'applicazione delle alternative prestazionali di cui al successivo comma 5: qualora però la quantità di spazi per uso pubblico risulti inferiore a 12,50 m², dovrà essere monetizzata la quota effettiva o in alternativa dovrà essere realizzato un posto auto pari a m 2,50 x 5,00.

Nel territorio rurale, nel caso di immobili non funzionali all'attività agricola, la dotazione di parcheggi per le funzioni abitative è quantificata in 2 posti auto per unità abitativa: i parcheggi esterni devono essere inseriti nell'area verde in un quadro di elevata compatibilità ambientale.

Le dotazioni di spazi di cui al presente articolo sono private (non di uso pubblico) e distinte dai parcheggi di cui alla Legge n. 122/1989 eventualmente necessari, nei seguenti casi:

- funzioni di cui alla lettera a) dell'art. 3.1 che -per la conformità alle presenti norme- sono connesse ad attività;
- funzioni di cui alle lettere c1) e c2) dell'art. 3.1;
- nel territorio rurale.

Le dotazioni di spazi ad uso pubblico non sono richieste:

- nel centro storico;
- per funzioni di cui alla lettera a) dell'art. 3.1, limitatamente agli ambienti di servizio non soggetti ad oneri di urbanizzazione;
- per le superfici strettamente necessarie ad ospitare impianti tecnologici;

- per interventi per i quali l'Amministrazione riconosce una destinazione d'uso di interesse pubblico: in questo caso le prestazioni dovranno essere relazionate al contesto di ogni singolo intervento.

Le dotazioni di spazi di uso pubblico sono ridotte del 50% per le funzioni di cui alla lettera d1) dell'art. 3.1, qualora tali funzioni siano realizzate mediante il cambio di destinazione d'uso di volumi esistenti.

3. Prestazione sostenibilità

a. Riduzione dell'impatto edilizio (rif. art. 40 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: interventi che determinano incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 m², ristrutturazione edilizia, demolizione.

- Prestazione: dovrà essere garantita una permeabilità convenzionale dei suoli pari al 30% della Sf tenendo conto dei rapporti per il calcolo definiti nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

Il suddetto parametro del 30% rappresenta l'indice di permeabilità entro il quale contenere anche le pavimentazioni e finiture di spazi esterni soggette ad edilizia libera.

Nei Comuni di collina, ferme restando diverse disposizioni derivanti da norme sovraordinate e limitatamente agli ambiti produttivi di cui all'art. 8 [*Ambito produttivo specializzato*] e 9 [*Ambito produttivo misto*], la presente prestazione può essere assolta mediante la piantumazione di fasce alberate -ove non sussistano oggettive cause di impedimento e comunque con un minimo del 50% del perimetro del lotto- lungo i confini di proprietà, con funzione di filtro ambientale.

In tutti gli interventi deve essere perseguita la massima permeabilità del lotto; nel caso di ristrutturazione edilizia non deve essere ridotta la permeabilità dello stato esistente.

b. Alberature (rif. Parte II - Titolo V e art. 75/11 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (*Su*) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, cambi di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico in misura proporzionale alla *Sul* oggetto di cambio d'uso.

- Prestazione: indice di piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 albero e 3 arbusti ogni 100 m² di Sf.

Al fine di favorire la reintroduzione di siepi autoctone si stabilisce l'equivalenza di 1 albero di alto fusto a 10 metri lineari di siepi autoctone (3 arbusti per metro lineare).

Tenendo conto delle specifiche di cui alla Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti", art. 75/11 [*Particolari modalità di calcolo dell'indice di piantumazione di alberi ad alto fusto negli ambiti produttivi*],

negli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo Tav. P.2 - Norme di Attuazione RUE - Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo*] art. 8 (*ambito produttivo specializzato*) e 9 [*Ambito produttivo misto*] gli alberi e gli arbusti devono essere disposti lungo i perimetri dei lotti con funzione di schermature e filtro.

c. Riutilizzo acqua piovana (rif. art. 41 della Tav. P.5)

- Ambito di applicazione: tutti gli interventi soggetti a titolo abilitativo che prevedono l'incremento di superficie impermeabile in misura superiore al 3% di quella esistente, con una quantità una tantum sempre ammessa fino a 12,5 m². Sono escluse le superfici impermeabili derivanti dalla realizzazione di passi carrai.

- Prestazione: deve essere previsto un sistema di accumulo delle acque meteoriche ed un loro riutilizzo per usi non pregiati quali irrigazione, lavaggio auto, ecc.

d. Efficienza energetica (rif. art. 28 della Tav. P.5)

La prestazione di cui alla presente lettera d. si applica solo nel caso di ricorso agli incentivi di cui all'art. 29 [*Incentivi*].

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici dovranno ottenere un "*Indice di prestazione energetica totale*" inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia.

Gli interventi di ampliamento esterno di edifici esistenti dovranno conformarsi ad uno dei seguenti casi:

- la "*Prestazione energetica totale*" (ovvero il fabbisogno energetico totale dell'edificio espresso in kWh/anno) dell'edificio *expost* (parte esistente + ampliamento) dovrà essere inferiore a quello dell'edificio *ex-ante*, con le seguenti gradualità in rapporto alla classe energetica dell'edificio esistente:

meno 20% se in classe G, meno 15% se in classe F, meno 10% se in classe E, meno 5% se in classe D, 0% se in classe C;

- l'"*Indice di prestazione energetica totale*" dell'edificio *ex-post* dovrà essere inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia con riferimento -anche per l'esistente- alle nuove costruzioni.

4. Prestazione identità

a. Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità

- Ambito di applicazione: nuova costruzione e ampliamenti che abbiano una autonomia funzionale.

- Prestazione: oltre al rispetto della vigente legislazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche l'accesso al piano terreno a partire dalla via pubblica o di uso pubblico deve

essere privo di ostacoli architettonici. L'eventuale presenza di ostacoli deve essere superata con pendenza del terreno.

Le nuove costruzioni maggiori di 2.300 m² di Sul, ad eccezione degli edifici destinati alle attività di cui ai punti b4. e C. dell'art. 3.1 [*Usi del territorio - Destinazioni d'uso*] devono essere realizzate con le regole della bioedilizia come definite al Titolo III [*Bioedilizia e qualità ambientale*] della Parte II [*Sostenibilità degli insediamenti*] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" e devono prevedere un intervento artistico in materiale ceramico direttamente visibile dagli spazi pubblici.

b. Riordino degli spazi esterni di pertinenza

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia.

- Prestazione: consiste nella valutazione dello spazio aperto con l'obiettivo di rimuovere o rendere compatibili gli elementi incongrui, anche utilizzando il verde come mitigazione paesaggistica, ecc.

c. Riqualificazione immobili esistenti

- Ambito di applicazione: tutti gli interventi su edifici soggetti a titolo abilitativo.

- Prestazione: consiste nella valutazione delle presenze edilizie nell'unità di intervento, limitatamente all'area di proprietà, con l'obiettivo di rimozione delle situazioni di pericolosità ambientale quali ad esempio coperture in cemento amianto deteriorato, fermo restando gli adempimenti di legge in materia.

d. Progetto del paesaggio

- Ambito di applicazione: aumento di Superficie utile (Su) esterna agli edifici anche se derivante da nuove costruzioni, cambi di destinazioni d'uso con aumento di carico urbanistico e ristrutturazione di interi edifici.

- Prestazione: parte integrante di ogni progetto, sarà l'approfondimento della carta del paesaggio di cui alla Tav. C.3.1.c "Analisi specialistica - Sottounità di paesaggio" e dell'Allegato 4 "Il paesaggio dell'ambito faentino: analisi specialistica ed indirizzi" del PSC, il progetto della sistemazione degli spazi aperti in rapporto al contesto e, quindi, anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo, la definizione dei materiali impiegati, delle zone pavimentate, ecc.

Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali. Nelle zone industriali e per le attività produttive il verde dovrà essere realizzato a

fasce alberate di isolamento e filtro di adeguata profondità. In prospicenza di zone per la viabilità il verde dovrà assolvere alla riduzione dell'impatto acustico.

Negli ambiti di cui agli artt. 8 [*Ambito produttivo specializzato*] e 9 [*Ambito produttivo misto*] delle presenti norme, qualora vi siano edifici -anche nei lotti limitrofi- con funzioni residenziali, devono essere progettate adeguate fasce verdi di protezione ecologica per ridurre il più possibile gli effetti indotti dalle attività produttive sulla residenza. In tali zone, per i tetti piani, devono essere privilegiate le soluzioni a tetto verde.

Tav. P.2 - Norme di Attuazione RUE - Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo

5. *Alternative al sistema prestazionale*

Nei casi di cui ai successivi punti, qualora non si riesca a raggiungere -nell'area di intervento- l'obiettivo prestazionale descritto nei commi precedenti sarà possibile, previo giudizio di ammissibilità dell'UTC, procedere alle seguenti prestazioni equivalenti a distanza:

2a. Trattenimento acqua

Qualora non si riesca ad assolvere integralmente all'obiettivo di trattenere l'acqua di pioggia, per i m3 di mancato accumulo, valgono in alternativa le seguenti equivalenze:

- 1 m3 di acqua non trattenuta = 5 m2 di area da rendere permeabile;
- 1 m3 di acqua non trattenuta = 1 albero di alto fusto lungo i viali nel centro urbano, anche in sostituzione di quelli esistenti; 2 alberi di alto fusto negli altri casi, sempre in area pubblica; - trattenimento di acqua in aree limitrofe con progetto unitario.

2d. Parcheggi di uso pubblico (o altri spazi d'uso pubblico)

L'Amministrazione, a seguito di una valutazione funzionale e di conformità a norme sovraordinate, può accettare la cessione di aree per assolvere la prestazione dei parcheggi al di fuori di quella d'intervento, nei seguenti termini:

- aree necessarie per garantire connessioni viarie e collegamenti di rilievo ecologico-ambientale, indicate con apposita simbologia nelle Tavv. P.3 "Progetto", fino ad una larghezza di 15 m: solo area x 0,3;
- nel centro urbano la cessione di area di cui agli artt. 19 [*Attrezzature e spazi collettivi*] e 20 [*Dotazioni ecologiche e ambientali*] è incrementata: solo area x 2;
- nel centro urbano la cessione di aree poste ai lati delle strade fino ad una larghezza di 10 m, fasce fluviali per una profondità fino a 20 m dal piede dell'argine, è incrementata: solo area x 3,5;
- in tutti gli altri casi di cessione di area di cui agli artt. 19 e 20: solo area x 4,5;

- realizzazione di reti ecologiche di connessione nel centro urbano in area pubblica;
- 15 metri lineari di rete ecologica realizzata = 1 m² di area per uso pubblico;
- 2 alberi di alto fusto lungo i viali nel centro urbano, anche in sostituzione di quelli esistenti; 4 alberi d'alto fusto negli altri casi, sempre in area pubblica = 1 m² di area per uso pubblico.

Le dotazioni richieste dall'art. 26.2 lettera d. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sicurezza - Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico*] possono essere ridotte fino ad un massimo del 50% mediante il sistema compensativo di cui all'art. 30 [*Compensazioni*]: in questo caso, per ogni m² di Sul acquisito con incentivo si intende assoluta 1 m² di dotazione richiesta.

In caso di cessione di area a distanza devono essere monetizzate le opere corrispondenti alla realizzazione del verde pubblico, da calcolarsi sulla quantità di area non incrementata, qualora l'Amministrazione non ritenga opportuno fare eseguire parte delle opere al concessionario.

Soltanto dopo aver documentato l'esiguità o l'inopportunità di reperire aree idonee per l'interesse collettivo, è ammessa la loro monetizzazione, che deve essere accettata dall'Amministrazione, secondo i valori stabiliti con specifica deliberazione.

Nel caso di quantificazione delle aree di uso pubblico inferiore a 25 m² è sempre possibile monetizzare in luogo dell'effettiva realizzazione, a seguito di istruttoria dell'UTC.

3a. Riduzione dell'impatto edilizio (rif. art. 40 della Tav. P.5)

3b. Alberature

Il verde mancante può essere compensato con le seguenti alternative:

- 1 albero mancante = 2 alberi d'alto fusto in area pubblica o privata oppure 1 albero di alto fusto qualora piantato in sostituzione di alberi lungo i viali in centro urbano o che comportino la realizzazione di aiuole con eliminazione di superfici impermeabili;
- 3 arbusti mancanti = 6 arbusti o 0,5 alberi d'alto fusto in area pubblica;
- 1 albero mancante = 20 metri lineari di rete ecologica o di siepe autoctona.

Art. 28 Disciplina generale

1. Obiettivi

In ragione di strategie puntuali volte al miglioramento degli obiettivi di sicurezza, sostenibilità e identità, verificate alla scala territoriale, il RUE riconosce ad alcune situazioni l'occasione di ampliare le possibilità edilizie (incentivi) a condizione siano realizzate ulteriori prestazioni (compensazioni) che garantiscano l'invarianza complessiva del sistema di valutazione ambientale, verificata sia nella condizione base (compresa) che in quella incentivata.

Oltre al sistema degli incentivi di cui al presente Titolo, ulteriori premialità sono previste nella Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" al Titolo VII [*Premialità*] della Parte II [*Sostenibilità degli insediamenti*].

2. Modalità applicative

L'accesso al sistema degli incentivi presuppone la contestualità degli interventi, da formalizzare con apposito atto -trascritto quando necessario- e idonea garanzia. La garanzia di effettiva realizzazione della prestazione e del suo mantenimento nel tempo costituisce condizione per l'ottenimento dell'incentivo.

Al fine di incentivare ulteriormente la riqualificazione degli edifici in centro storico, la contestualità degli interventi non è richiesta per l'azione puntuale di riqualificazione degli edifici in centro storico di cui all'art. 30 [*Compensazioni*] che può essere anticipata rispetto all'utilizzazione dell'incentivo, fatto salvo il sopravvenire di contrastanti o prevalenti nuove previsioni urbanistiche.

Art. 29 Incentivi

Consistono in possibilità urbanistiche aggiuntive rispetto a quelle contenute negli specifici articoli.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, l'accesso agli incentivi presuppone il rispetto della prestazione di efficienza energetica di cui all'art. 26.3 lettera d. [*Prestazioni minime nel centro urbano - Prestazione sostenibilità - Efficienza energetica*]: nel caso di nuova costruzione o di ampliamento che costituisca autonoma unità immobiliare, in alternativa alla prestazione energetica possono essere applicate le regole di bioedilizia così come definite al Titolo III [*Bioedilizia e qualità ambientale*] della Parte II [*Sostenibilità degli insediamenti*] della Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti".

Articolo Zona Incentivo

..8 Ambito produttivo specializzato - Fermi restando gli indici di zona, per le strutture di vendita medio-piccole la Sv può superare i 500 m².

- Le abitazioni per l'affitto a lavoratori di imprese della zona.

Considerando le normative urbanistiche vigenti PRG (approvato) e RUE (adottato) in parte sopra riportate, si prenderà come riferimento per la ricerca del valore di mercato del lotto di terreno alla data del 6 febbraio 2017 la normativa relativa alla potenzialità edificatoria e al possibile uso dell'area, propria del

"regime di salvaguardia", ovvero quella effettivamente autorizzabile in questa fase (quella più "sfavorevole" tra i due strumenti).

4) Descrizione della zona

Il cespite è ubicato nel quadrante Nord-Ovest del territorio comunale di Castel Bolognese in prossimità della via Emilia. Il cespite dispone come vie di comunicazione principali della sopraccitata via, della Via Rio Fantina e delle via della Resistenza e via dell'Industria.

La posizione è buona dal punto di vista della viabilità giacché le citate vie, consentono l'immissione nella principale arteria di scorrimento traffico del comune. Da poco è stata realizzata una bretella di collegamento tra la via della Resistenza e la via dell'Industria. La strada è ancora senza toponimo. Da questa bretella sarà possibile accedere direttamente al lotto oggetto di stima tramite la realizzazione di un nuovo accesso.

La zona è destinata prevalentemente ad edifici ad uso produttivo.

Occorre evidenziare come il centro della città di Castel Bolognese disti solo 1 km circa e che sia raggiungibile facilmente ed in pochi minuti.

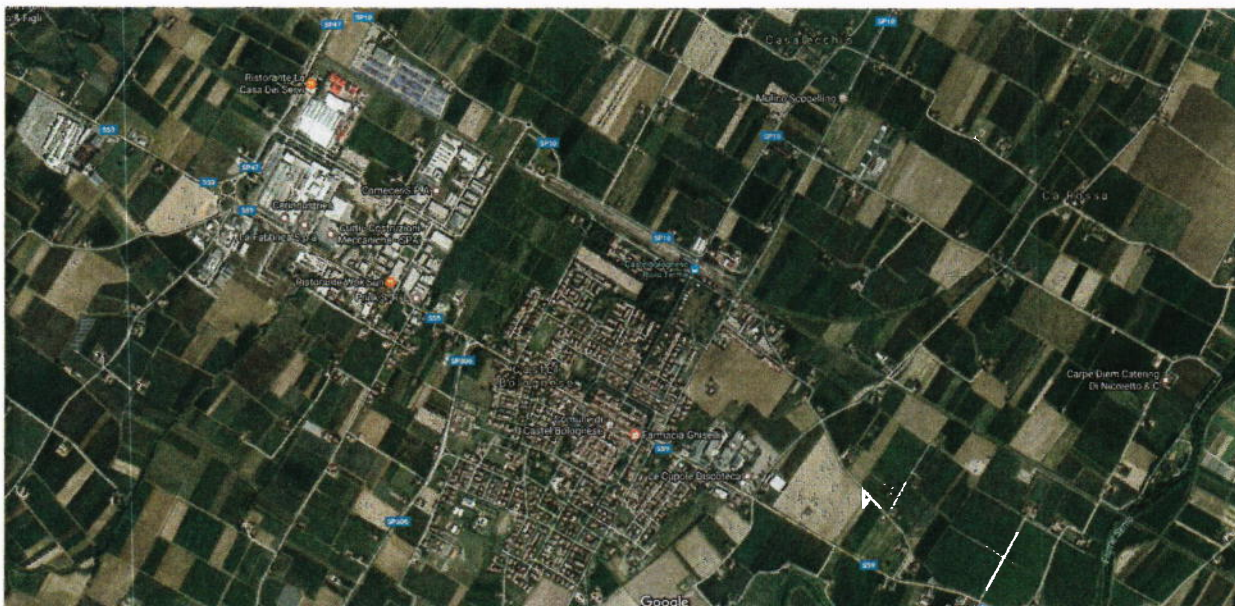


foto aerea dove si vede la città di Castel Bolognese e l'area oggetto di stima.

5) Consistenza (vedi foto allegate)

5.1. Il bene oggetto della presente perizia è costituito da:

appezzamento di terreno di forma *regolare*, prevalentemente pianeggiante, in questo periodo incolto e senza costruzioni.

E' importante segnalare che l'accesso al lotto è previsto con uno stradello privato che parte da via rio Fantina. Sarà possibile in futuro anche dalla nuova strada realizzata nel 2016, che congiunge via della Resistenza e via dell'Industrie.

L'area è provvista di allaccio alla rete del gas, alla rete dell'acquedotto pubblico, alla fognatura bianca e alla fognatura nera.

L'allaccio alla rete dell'energia elettrica sarà possibile senza grosse difficoltà perchè nei pressi è presente una cabina elettrica.

Sono stati realizzati sempre nel 2016 due bacini di laminazione in un terreno limitrofo sempre di proprietà del comune di Castel Bolognese a servizio del lotto di terreno oggetto del presente rapporto di valutazione.

Il terreno sarà gravato al momento della vendita di una servitù di accesso per il lotto limitrofo di proprietà della ditta Curti nel lato prospiciente la via Rio Fantina.

I fabbricati da realizzare sul lotto dovranno essere posti a quota di imposta di + 1,00 metri rispetto alla piano stradale di via Rio Fantina (vedi parere del consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale del 06/07/2016 - allegato -).

Il lotto di terreno è inserito in base alle **normative vigenti (PRG)** in un comparto di completamento a prevalente destinazione industriale ed artigianale. La superficie territoriale (nel nostro caso è utilizzata quella catastale) è di mq 14.300,00. La superficie massima edificabile è di mq 8.580,00.

Superficie lotto di terreno = **mq 14.300,00**

Indice di utilizzazione fondiaria = **0.60 mq/mq**

Superficie edificabile = mq 14.300,00 * 0.60 = **mq 8.580,00**

Superficie per parcheggi pubblici = 5 % della superficie fondiaria = 5% di mq 14.300,00 = **Mq 715,00.**



foto aerea dell'area oggetto di stima.

6) Stima

6.1. Viste le informazioni assunte, le caratteristiche, la tipologia del cespite oggetto della presente relazione, e lo scopo della stima si ritiene che i criteri di valutazione più attendibili per la determinazione del valore di mercato e di realizzo sono i metodi di stima denominati “valore di mercato per confronto con beni simili” e “valore di trasformazione”. Pertanto il valore del lotto di terreno sarà ottenuto dalla media delle valutazioni eseguito con due diversi metodi di stima.

6.2. La stima del più probabile valore di mercato e di pronto realizzo è riferita alla data del **06 febbraio 2017** considerando tutte le **condizioni estrinseche**:

- a) **Zona produttiva in via di completamento** - che consente un buono sviluppo dal punto di vista della potenzialità edificatoria;
- b) Il cespite è “urbanisticamente” autonomo, buona l’ubicazione della particella oggetto della presente stima, rispetto alle infrastrutture civiche esistenti, alla vicinanza alla viabilità principale e nel contesto delle aree attrezzate già perfezionate e da perfezionare;
- c) Il porto di Ravenna dista circa 45 km;
- d) Il casello autostradale di Imola (autostrada A14) dista circa 10 km;
- e) Il capoluogo di Regione (Bologna) dista circa 40 km;
- f) L’aeroporto “Marconi” di Bologna dista circa 45 km.

le condizioni intrinseche:

- a) Le aree sono sottoposte ai vincoli urbanistici descritti sopra (parcheggio, visuale libera, ecc.);
- b) la configurazione e l’esposizione delle particelle;
- c) i possibili accessi al lotto di terreno;
- d) il terreno è da considerarsi già urbanizzato;
- e) la superficie utile che può essere costruita di mq 8.580,00;
- f) la presenza degli allacci alle reti tecnologiche principali (gas, fognature, acquedotto, enel);
- g) la presenza di due bacini di laminazione nei terreni limitrofi che possono essere utilizzato per ottemperare a quanto previsto dalla normativa vigente (invarianza idraulica). L’acquirente dovrà in ogni caso farsi carico dei collaudi dei bacini di laminazione - come da parere del Consorzio di Bonifica - e della manutenzione alla recinzione, sflacio e quant’altro necessario per la perfetta efficienza dei manufatti.

Le situazioni attive e passive che consentono di procedere alla stima secondo il metodo sopra descritti.

I valori, in relazione alle peculiari caratteristiche del mercato attuale in generale e di quello immobiliare in particolare, sono da ritenersi validi ad oggi considerando come strumento urbanistico il PRG in quanto il suddetto piano regolatore ha norme ed indici più restrittivi rispetto al RUE ad oggi adottato.

Questa stima è quindi da ritenersi valida fino all'approvazione del RUE.

6.2.1. *Valore di mercato per confronto*

La valutazione del valore di mercato per confronto ha lo scopo di elaborare un giudizio estimativo procedendo ad una analisi sintetico-comparativa con cespiti simili o comunque assimilabili a quello oggetto di stima mediante la creazione di una scala di valori e la collocazione, nel gradino più rispondente, alle caratteristiche del bene in esame.

Pertanto l'area in esame sarà comparata con altre caratterizzate da consistenza, requisiti posizionali ed indici edificatori uguali o simili, per le quali sono più facilmente reperibili sul mercato i parametri economici unitari pregiudiziali alla definizione del giudizio di stima.

Logicamente detti elementi di riferimento dovranno successivamente essere ricalibrati in funzione delle peculiarità del lotto in esame, ed in particolare della specifica suscettibilità edificatoria (vedi capitoli precedenti), con opportuni coefficienti correttivi.

La ricerca dei parametri tecnico-economici è stata realizzata interpellando gli operatori del mercato immobiliare della zona dove insiste il cespite ed in particolare, agenzie immobiliari, notai, tecnici professionisti ed imprenditori del settore.

I parametri di comparazione ricercati anche provenienti da comuni limitrofi sono stati adeguati con le opportune correzioni in base alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene ed in particolare al potenziale economico del cespite.

VALUTAZIONE

Valore di ogni mq di superficie del lotto di terreno utilizzabili = € 75,00;

Superficie del lotto di terreno = mq 14.300,00

Valore del lotto = superficie X valore di un mq =

Mq 14.300,00 X € 75,00 = € 1.072.500,00

=€ 1.072.500,00

Diconsì unmilionesettantaduemilacinquecentoeuro.

Valore globale della particella € 1.072.500,00

6.2.2. Valore di trasformazione

La stima in base al valore di trasformazione viene impiegata nella determinazione del più probabile prezzo di mercato di immobili suscettibili di trasformazione. Il valore del terreno viene determinato dalla differenza tra il valore dell'immobile che si andrà a realizzare, nel rispetto dei vincoli urbanistici, ed i costi che un imprenditore ordinario dovrebbe sostenere per la produzione di tale edificio.

Ciò precisato, si evidenzia che in base al valore di trasformazione il valore attuale del bene in esame V_a , emerge dalla risoluzione della sottoindicata espressione :

$$V_a = (V_f - \Sigma k - p) / q^n$$

dove:

V_a = valore dell'area

V_f = valore di mercato del fabbricato che si andrà a realizzare alle condizioni di mercato che si potranno verificare dopo il periodo di trasformazione;

Σk = sommatoria dei costi complessivi della trasformazione, calcolato con i dati medi riferiti all'attualità, comprensivo dei costi delle opere, utili d'impresa, imprevisti e spese generali; onorari professionali ed interessi sull'anticipazione del capitale e delle spese generali.

P = profitto dell'imprenditore/trasformatore;

$1/q^n 1/(1 + r)^n$ = coefficiente di anticipazione per l'allineamento cronologico dei due termini della formula, dove r = saggio di sconto, n = tempo intercorrente dalla data di stima alla completa trasformazione del complesso.

Passando alla fase applicativa del criterio si devono calcolare i valori da porre nella seconda parte della formula sopra riportata e cioè V_f e K , nonché acquisire il saggio di sconto " r " e stabilire la possibile durata dell'intervento.

a) valore di mercato dei fabbricati che si andranno a realizzare V_f

Al fine della determinazione di V_f e K è necessario conoscere sia i valori unitari che si potranno ottenere dal bene una volta trasformato, sia i costi unitari che si dovranno sostenere per potere attuare la trasformazione.

Per reperire i dati si sono consultati i sotto-elencati osservatori che eseguono il monitoraggio dei prezzi delle compravendite nella località di Castel Bolognese:

1. Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio

I valori immobiliari della banca dati OMI, con riferimento al primo semestre dell'anno 2016, relativamente alla destinazione produttiva valorizza il solo stato conservativo prevalente corrispondente a quello "Normale". Per quanto sopra tenuto conto che l'andamento del mercato immobiliare nel corso del secondo semestre dell'anno 2016 e in questi primi mesi del 2017 non ha subito incrementi/decrementi di rilievo, i valori contenuti in banca dati, con riferimento al 1° semestre del 2016, sono da considerarsi accettabili.

La media dei valori dell'osservatorio (OMI) si ritiene idonea al nostro caso di valutazione e pertanto si ottiene :

$$V_m = \frac{V_1 + V_2}{2} \times 1 =$$

$$V_m = \frac{750 + 500}{2} \times 1 = € 625,00 \times \text{mq.}$$

$$\text{Totale} = € 625,00 / \text{mq}$$

b) Sommatoria dei costi di trasformazione

La determinazione del costo di costruzione è stata desunta attraverso un'indagine di mercato effettuata presso imprese operanti nel territorio faentino.

Per determinare il costo di costruzione dell'edificio che si andrà a realizzare – considerando un grado di finitura medio-alto si è utilizzato l'importo di € 350,00/mq di superficie commerciale, rilevato da una ricerca effettuata presso le principali imprese di prefabbricazione operanti nel mercato delle costruzioni edili dell'emilia romagna.

A tale importo di € 350,00 per mq di superficie commerciale occorre aggiungere anche le spese per tutte le competenze professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, impianti in genere, calcoli strutturali, ecc.) - circa il 7/7.5% - e la quota per la realizzazione dei parcheggi di standard, viabilità, illuminazione pubblica, reti tecnologiche, opere da giardiniere obbligatorie (piante, alberi, ecc.) - circa il 8/9% -, e gli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione (che sono diversi in base al tipo di costruzione e alla destinazione d'uso), circa il 7/8%.

Si ritiene al fine di ottenere il giusto valore di edificazione del edificio aumentare del 25% il costo di costruzione dell'edificio

$$\text{Pertanto : } € 350,00\text{mq.} \times 1.25 = € 437.50/\text{mq.}$$

A tale costo dovranno essere sommati gli oneri finanziari relativi ai pagamenti anticipati per la durata della trasformazione.

La determinazione dell'ammontare di detti oneri, viene definita ipotizzando che la trasformazione possa essere realizzata in un biennio. Pertanto Per il conteggio

viene effettuato per un periodo medio di 12 mesi, ad un interesse annuo pari al 4,0 %, corrispondente all'interesse passivo medio, richiesto dagli istituti di credito per operazioni simili.

c) **Profitto dell'imprenditore p**

Il profitto lordo in esame è costituito dalle imposte e dal profitto normale netto spettante all'imprenditore-trasformatore, nell'ipotesi che questi acquisti il terreno e lo trasformi.

Nel caso di specie si individua nel 12.5% un idoneo profitto lordo considerando la tipologia dell'investimento.

d) **Coefficiente di anticipazione $1/q^n = 1/(1+r)^n$**

Per procedere all'allineamento cronologico dei due termini dell'eguaglianza medesima è indispensabile applicare il coefficiente di anticipazione

$1/q^n = 1/(1+r)^n$ rilevabile dalle tavole finanziarie.

Il primo termine (valore ricercato), corrispondente al valore dell'area, è un'entità economica che va riferita al momento della stima e, quindi, nel caso in esame all'attualità, mentre il secondo termine (costo della trasformazione) è un'entità economica che ha data di riferimento successiva al momento della stima.

In particolare il termine "r" è il fattore di sconto all'attualità considerando che Vf - K sono sfalsati cronologicamente di n. anni. Infatti, mentre Va è un valore attuale Vf - K sono valori e costi che si verificheranno in tempi più lontani e più precisamente corrispondenti al tempo di realizzazione della trasformazione quantificato in anni 2.

"r" rappresenta una fruttuosità attesa di un particolare investimento

immobiliare; dove il promotore è disposto ad effettuare l'intervento tenendo congiuntamente presenti l'aspetto sia finanziario sia di rischio connesso all'operazione.

Nel presente caso, tenuto conto della particolare destinazione d'uso dell'edificio che si andrà a realizzare, risultano limitati i rischi connessi all'operazione. Sulla base di quanto sopra esposto, si ritiene opportuno applicare un saggio del 3/3.5 % per un periodo due anni.

Dati tecnici:

Superficie edificabile = mq 8.580,00

Tale superficie viene arrotondata in aumento (5%) per ottenere la superficie commerciale per la presa in considerazione anche della porzione di area esterna non utilizzata per l'edificazione = $\text{mq } 8.580,00,00 \times 5\% = \text{mq } 9.009,00$ arrotondato a **mq 9.000,00**.

La superficie commerciale presa in considerazione è quella indicata nella valutazioni con gli standards internazionali con il termine SEL. A questa superficie SEL è stata aggiunta la quota degli spazi esterni così come indicato sopra.

TABELLA DI CALCOLO

STIMA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Valore di mercato del fabbricato da realizzare	Superficie commerciale costruibile mq.	Importo €/mq.	Valore €
	9.000,00	625,00	5.625.000,00

Costo di costruzione del fabbricato realizzare	Descrizione	Superficie Lorda mq.	Importo €/mq	Importo totale €
	Costo delle opere	9.000,00	437,50	€ 3.937.500,00
	Profitto imprenditore	12.5 % del costo delle opere		€ 492.187,50
	Oneri finanziari	4.0% x 12/12		€ 177.187,50
	TOTALE			€ 4.606.875,00

Valore del cespite da realizzare	€ 5.625.000,00
Costo di costruzione del fabbricato da realizzare	€ 4.606.875,00
Valore di trasformazione da attualizzare	€ 1.018.125,00
Fattore di attualizzazione $1/q^n$	0,94 (arrotondato)
VALORE DI TRASFORMAZIONE €	€ 957.037,50

Valore di trasformazione del terreno = € 957.037,50

6.2.3. *Valore medio*

Pertanto viste le valutazioni sopra esposte e verificato che la differenza tra le due valutazioni è alquanto contenuta, per ottenere la giusta valutazione del valore di mercato del cespite oggetto di stima si procederà alla media aritmetica dei due valori ottenuti.

$$= (\text{Valore di mercato per confronto} + \text{Valore di trasformazione}) / 2 = \\ (1.071.900,00 + 957.037,50) / 2 = € 1.014.468,75$$

$$\text{Arrotondamento prudenziale} = - € 14.468,75,00$$

Valore di MERCATO = € 1.000.000,00. Diconsì unmilione dieuro.

Per completare il rapporto di valutazione è necessario rispondere a quanto richiesto dal responsabile del procedimento (vedi scopo della stima) in particolare al valore del cespite in caso di vendita tramite asta pubblica - "valore per pronto realizzo".

Poiché la procedura pubblica ha bisogno di stimoli per essere appetibile è necessario abbattere il valore di mercato di circa il 15% considerando anche che il pagamento di norma avviene molto velocemente dopo l'aggiudicazione (pronto realizzo).

Pertanto il valore dell'immobile con con vendita tramite procedura denominata "asta pubblica" alla data del 06 febbraio 2017 è il seguente:

$$€ 1.000.000,00 \text{ (valore di mercato)} - 15\% \text{ (€ 150.000,00)}$$

$$= € 850.000,00.$$

Valore del lotto di terreno per esperimento con asta pubblica = € 850.000,00.

Diconsì ottocentocinquantamila euro.

7) Conclusioni

Con la compilazione dei precedenti articoli lo scrivente ritiene di aver adempito a quanto richiesto dal responsabile del procedimento.

Faenza li 06 febbraio 2017.

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO

(Ing. Davide Parmeggiani)



IL PERITO
(Geom. Giorgio Garavini)



Allegati:

tavole e normativa di PRG vigente;

tavole e normativa di PSC vigente;

tavole e normativa del RUE adottato;

planimetria catastale della particella (estratto di mappa in scala 1/2000);

visura catastale;

tabella valori immobiliari (OMI);

parere di invarianza idraulica del Consorzio di Bonifica.

fotografie del cespite;