2868/17
VG

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

COMUNE DI ARNAD

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00026200 00002082 W06ZR001
00529115 14/02/2017 09:30:49
4578-00088 FD5ACD37985B733F
IDENTIFICATIVO : 01160115547582
0 1 16 011554 758 2

PERIZIA DI STIMA DI VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DENOMINATI ARNO2 – ARNO3 E ARNO5

Frazione Arnad Via Nazionale Regione "Glair".

COMMITTENTE: Struttura Valle d'Aosta - Vallée d'Aoste Structure

TECNICO: Geom. JACCOD Patrick

1 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Le proprietà oggetto della presente stima sono localizzate nel Comune di Arnad, in prossimità della strada Statale n° 26, che rappresenta dal punto di vista della viabilità della Regione Autonoma Valle d'Aosta uno dei più importanti corridoi viari (vedi allegato 1 - cartografia di insieme)

La zona su cui sorgono i fabbricati è posta in una zona pressoché attigua al centro di Arnad e comunque fortemente collegata alla zona più urbanizzata del paese, dopo una fase di espansione del centro abitato (vedi allegato 1 – foto aerea)

Tale zona era in origine occupata da insediamenti industriali trasformatisi nel corso negli anni in artigianali/industriali, ma mantenendo sempre nella sostanza la sua impronta originaria. La zona è stata edificata intorno agli anni 80, con conseguenti modifiche nel corso dei decenni a seguire.

La zona di Arnad, rispetto ai centri più attigui e agli accessi viari dista:

Aosta	40 km
Torino	75 km
Torino (aeroporto di Caselle)	77 km
Milano (aeroporto di Malpensa)	139 km
Milano	145 km
Ginevra	192 km
Verres (stazione ferroviaria)	4 km
Verres (casello autostradale)	4.5 km
Pont Saint Martin (stazione ferroviaria)	10.5 km
Pont Saint Martin (casello autostradale)	10 km

2 - IL QUADRO URBANISTICO:

Il Piano Regolatore Generale del comune di Arnad è stato approvato dalla G.R. con deliberazione n° 246 del 10/02/2015 e dal Consiglio Comunale di Arnad n°12 del 24/02/2012 ed è quindi adeguato al PTP ai sensi dell'art 13 della L.R. 11/98.

L'area su cui sorgono gli immobili è denominata Be4* classificata come destinata ad attività varie e regolata dall'art. 46 delle NTA (allegato 2 – estratto di PRGC)

Per quanto riguarda gli ambiti inedificabili i fabbricati con relativi aree di pertinenza risultano essere:

- cartografia ambiti inedificabili – art. 36 (inondazioni) L.R. 11/98, zona C bassa pericolosità (allegato 2 – ambiti inedificabili)

3 – CONSIDERAZIONI GENERALI PER LA VALUTAZIONE:

I valori adottati nella presente valutazione di stima sul valore degli immobili, tengono conto del mercato immobiliare di riferimento. Non essendo possibile fare una comparazione esatta tra fabbricati è bene rifarsi al mercato di beni immobili simili nella zona della bassa valle. Le indagini di mercato hanno evidenziato come per la compravendita di immobili simili a quelli oggetto di stima i prezzi sono di circa 650 €/mq per gli immobili nuovi, mentre per gli immobili meno recenti in discrete condizioni di utilizzo i prezzi variano da 300 a 600 €/mq a seconda della tipologia, localizzazione e condizione di utilizzo dell'immobile.

4a - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ARNO2:

L'immobile oggetto della presente stima è denominato "stabilimento Machaby" ed è composto da due corpi di fabbrica adiacenti ben individuabili: il primo di modeste dimensioni risulta identificato in un fabbricato a pianta rettangolare, elevato da una parte su due piani fuori terra, il restante a capannone. Il secondo di forma trapezoidale ha un solo piano adibito a tettoia. Esternamente corte esclusiva di mq. 810 circa. Il capannone, è censito al catasto edilizio urbano al foglio n° 29, mappale n°390 sub. 2 (vedi allegato 2 estratto di mappa), si sviluppa su due livelli così distribuiti.

Zona esterna:

- Corte esclusiva

Piano terra:

- Capannone;
- Tettoia;

- Deposito;
- Zona centrale termica;
- Servizi igienici;
- Spogliatoi

Piano primo:

- zona uffici con servizi igienici;

Il tutto così come da accatastamento presso l'NCEU di Aosta (allegato 2 – planimetrie catastali)

L'area esterna, dotata di un'ottima capacità di sosta, è pavimentata con asfalto. Le recinzioni e i cancelli sono realizzati in materiali metallici.

Le caratteristiche costruttive che caratterizzano l'edificio sono:

- struttura portante realizzata in calcestruzzo armato;
- solai in laterocemento;
- murature esterne in blocchi di laterizio intonacate e tinteggiate;
- murature interne in blocchi di calcestruzzo intonacate e tinteggiate;
- copertura a volta a tutto sesto con sovrastante manto di copertura in eternit;
- la porzione adibita ad uffici è dotata di copertura a falde sempre con manto di copertura in eternit;
- pavimentazione zona produttive)in pavimento industriale;
- pavimentazione e uffici in linoleum;
- serramenti esterni in legno con vetro singolo per la zona uffici;
- serramenti esterni capannoni alluminio e vetro;

Nel dettaglio si veda allegato 3 – documentazione fotografica.

Le dotazioni impiantistiche sono:

- elettrico: completamente da rifare in quanto non a norma, in certe parti mancanti e in alcune zone penzolanti dal soffitto;
- riscaldamento: completamente da rifare in quanto non a norma
- idrico: allacciamento all'acquedotto comunale e rete di distribuzione dell'acqua potabile

Nel dettaglio si veda allegato 3 – documentazione fotografica.

Lo stato d'uso dell'immobile:

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sia nella parte edile che in quella impiantistica sono vetuste e necessita di notevoli interventi di ristrutturazione. L'attuale condizione è venutasi a creare nel corso degli anni a causa della mancata realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Necessita di ristrutturazione totale sia per quanto riguarda gli impianti che per quanto riguarda la zona uffici al piano primo.
Dalla zona uffici esiste una scala a pioli che accede ad un sottotetto non censito.
Nella zona capannone si segnala la presenta di un carro ponte .

Nel dettaglio si veda allegato 3 – documentazione fotografica.

4b - CONSISTENZA EDILIZIA DELL'IMMOBILE:

La consistenza edilizia dell'immobile industriale/artigianale sopra ampiamente descritto risulta essere:

ZONA ESTERNA	MQ.
Corte esclusiva	810,00
LOCALI (PIANO TERRA)	MQ.
Centrale termica	10,00
Spogliatoi	30,00
Deposito	40,00
Capannone – tettoia	550,00
TOTALE PT	**630,00**
LOCALI (PIANO PRIMO)	MQ.
Uffici	60,00

4c - LA VALUTAZIONE:

le caratteristiche peculiari dell'immobile risultano essere:
in apprezzamento

- buona accessibilità dell'immobile;

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00026200 00002082 WD6ZR001
00529116 14/02/2017 09:30:54
4578-00088 24B5B5A92C253E1A
IDENTIFICATIVO : 01160115547571
0 1 16 011554 757 1

in deprezzamento

- scarse condizioni d'uso e manutenzione di fabbricati ed impianti;
- contesto industriale/artigianale inutilizzato e dunque necessita di una notevole manutenzione dagli impianti alla struttura portante;

Alla luce delle considerazioni sopra espresse e in considerazione della diversa tipologia di locali che sono presenti nell'immobile il valore di mercato dell'immobile in oggetto (libero e disponibile) risulta essere:

ZONA ESTERNA	MQ.	€/MQ	Totale
Corte esclusiva (zona esterna)	810,00	80,00	64.800,00
LOCALI (piano terra)			
Centrale termica	10,00	250,00	2.500,00
Spogliatoio	30,00	300,00	9.000,00
Deposito	40,00	500,00	20.000,00
Capannone - Tettoia	550,00	250,00	137.500,00
LOCALI (piano primo)			
Uffici	60,00	600,00	36.000,00
TOTALE €			**269.800,00**

5a - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ARNO3:

L'immobile oggetto della presente stima è denominato "stabilimento Echallod" ed è composto da un corpo di fabbrica rettangolare, adibito a capannone dove a nord si eleva su due piani fuori terra con al piano primo uno spazio adibito a uffici e al piano terra da ripostigli. Il capannone, è censito al catasto edilizio urbano al foglio n° 29, mappale n°390 sub. 1 (vedi allegato 2 estratto di mappa), si sviluppa su due livelli così distribuiti.

Zona esterna:

- Corte esclusiva

Piano terra:

- Capannone;
- Zona centrale termica;
- Servizi igienici con spogliatoi;

- depositi

Piano primo:

- zona uffici;

Il tutto così come da accatastamento presso l'NCEU di Aosta (allegato 2 – planimetrie catastali)

L'area esterna, è dotata di una corte esclusiva dotata di un'ottima capacità di sosta, è pavimentata con asfalto. Le recinzioni e i cancelli sono realizzati in materiali metallici.

Le caratteristiche costruttive che caratterizzano l'edificio sono:

- struttura portante realizzata in calcestruzzo armato;
- solai in laterocemento;
- murature esterne in blocchi di laterizio intonacate e tinteggiate;
- murature interne in blocchi di calcestruzzo intonacate e tinteggiate;
- copertura a volta a tutto sesto con sovrastante manto di copertura in eternit;
- la porzione adibita ad uffici è dotata di copertura a falde sempre con manto di copertura in eternit;
- pavimentazione zona produttive)in pavimento industriale;
- pavimentazione e uffici in linoleum;
- serramenti esterni in legno con vetro singolo per la zona uffici;
- serramenti esterni capannoni alluminio e vetro;

Nel dettaglio si veda allegato 3 – documentazione fotografica.

Le dotazioni impiantistiche sono:

- elettrico: quadri elettrici vetusti fuori norma da rifare
- riscaldamento: completamente da rifare in quanto non a norma
- idrico: allacciamento all'acquedotto comunale e rete di distribuzione dell'acqua potabile:

Nel dettaglio si veda allegato 3 – documentazione fotografica.

Lo stato d'uso dell'immobile:

Le condizioni di manutenzione dell'immobile nella parte edile sono in discrete condizioni, invece quelle impiantistiche sono di totale rifacimento. L'attuale condizione è venutasi a creare nel corso degli anni a causa della mancata realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Necessita di una ristrutturazione totale in particolar modo negli impianti.

Nel dettaglio si veda allegato 3 – documentazione fotografica.

5b - CONSISTENZA EDILIZIA DELL'IMMOBILE:

La consistenza edilizia dell'immobile industriale/artigianale sopra ampiamente descritto risulta essere:

ZONA ESTERNA	MQ.
Corte esclusiva	460,00
LOCALI (PIANO TERRA)	MQ.
Centrale termica	10,00
Bagni- Spogliatoi	35,00
Deposito	15,00
Capannone	675,00
TOTALE PT	**735,00**
LOCALI (PIANO PRIMO)	MQ.
Uffici	75,00

5c - LA VALUTAZIONE:

Le caratteristiche peculiari dell'immobile risultano essere:

in apprezzamento

- buona accessibilità dell'immobile;

in deprezzamento

- scarse condizioni d'uso e manutenzione di fabbricati ed impianti;
- contesto industriale/artigianale parzialmente ristrutturato e utilizzato;

Alla luce delle considerazioni sopra espresse e in considerazione della diversa tipologia di locali che sono presenti nell'immobile il valore di mercato dell'immobile in oggetto (libero e disponibile) risulta essere:

ZONA ESTERNA	MQ.	€/MQ	Totale
Corte esclusiva	460	80,00	36..800,00
LOCALI (piano terra)			
Centrale termica	10,00	250,00	2.500,00
Bagni- Spogliatoi	35,00	300,00	10.500,00
Ripostiglio	15,00	500,00	7.500,00
Capannone	675,00	300,00	202.500,00
LOCALI (piano primo)			
Uffici	75,00	600,00	45.000,00
TOTALE €			**304.800,00**

6a - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ARNO5:

L'immobile oggetto della presente stima denominato "Giovannetto Marmi" è composto da un corpo di fabbrica rettangolare, adibito a capannone dove a nord si eleva su due piani fuori terra con al piano primo uno spazio adibito a uffici e archivi. E sottostanze zona adibita a depositi e servizi igienici. Il capannone, è censito al catasto edilizio urbano al foglio n° 29, mappale n° 672 sub. 1 (vedi allegato 2 estratto di mappa), si sviluppa su due livelli così distribuiti.

Zona esterna:

- mappali a servizio del capannone;
- corte intorno al fabbricato
- locale per centrale termica;
- Tettoia esterna con rotaie per carro ponte (ad oggi non presente)
- Trasformatore;
- Cabina elettrica

Piano terra:

- Capannone;
- Servizi igienici con spogliatoi;
- Depositi;

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00026200 00002082 W06ZR001
00529117 14/02/2017 09:30:58
4578-00088 C01F613F6E2728E2
IDENTIFICATIVO : 01160115547560
0 1 16 011554 756 0

Piano primo:

- zona uffici;
- Depositi

Il tutto così come da accatastamento presso l'NCEU di Aosta (allegato 2 – planimetrie catastali)

L'area esterna, è dotata di un'ottima capacità di sosta, è pavimentata con asfalto.

Le recinzioni e i cancelli sono realizzati in materiali metallici.

Nella zona esterna sono presenti le rotaie per il carro ponte ed un area di dimensioni notevoli dove depositare materiale (vedi grossi blocchi di marmo).

Area esterna composta da vari mappali di proprietà della committenza, e più specificatamente :

- F. 29 mappale 985 di mq. 710;
- F. 29 mappale 986 di mq. 5;
- F. 29 mappale 987 di mq. 96;
- F. 29 mappale 988 di mq. 7;
- F. 29 mappale 989 di mq. 45;
- F. 29 mappale 990 di mq. 5;

corte del fabbricato di mq. 2240

<u>Le caratteristiche costruttive che caratterizzano l'edificio sono:</u>

- struttura portante e copertura a falde realizzata in calcestruzzo armato prefabbricato;
- divisori interne in pannelli prefabbricati in plastica;
- pavimentazione zona produttive in pavimento industriale;
- serramenti esterni in legno con vetro singolo per la zona uffici;
- serramenti esterni capannoni alluminio e vetro;
- portoni d'entrata tipo sezionali in plastica

Nel dettaglio si veda allegato 3 – documentazione fotografica.

<u>Le dotazioni impiantistiche sono:</u>

- elettrico: quadri elettrici nuovi con all'interno matasse di fili non collegati

- quadro generale di distribuzione, quadri secondari, distribuzione fm, impianto di illuminazione, impianto di messa a terra;
- idrico: allacciamento all'acquedotto comunale e rete di distribuzione dell'acqua potabile:

Nel dettaglio si veda allegato 3 – documentazione fotografica.

Lo stato d'uso dell'immobile:

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sia nella parte edile che in quella impiantistica sono complessivamente scarse. L'attuale condizione è venutasi a creare nel corso degli anni a causa della mancata realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Necessita di una ristrutturazione totale in particolar modo nell'esecuzione di collegamento e di concludere gli impianti già predisposti

6b - CONSISTENZA EDILIZIA DELL'IMMOBILE:

La consistenza edilizia dell'immobile industriale/artigianale sopra ampiamente descritto risulta essere:

ZONA ESTERNA	MQ.
Corti e mappali di proprietà	3.103,00
Locale adibito a Centrale termica	25,00
Tettoia carro ponte	35,00
LOCALI (PIANO TERRA)	MQ.
Bagni-Spogliatoi	40,00
Deposito	45,00
Capannone	1.920,00
TOTALE PT	**2.005,00**
LOCALI (PIANO PRIMO)	MQ.
Uffici	80,00
Depositi	30,00
TOTALE PRIMO	**110,00**

6c - LA VALUTAZIONE:

le caratteristiche peculiari dell'immobile risultano essere:

in apprezzamento

- buona accessibilità dell'immobile;

in deprezzamento

- scarse condizioni d'uso e manutenzione di fabbricati ed impianti;

ZONA ESTERNA/AREE DISGIUNTE	MQ.	€/MQ	Totale
Corti e mappali di proprietà	3.103,00	62,00	192.386,00
Tettoia carro ponte	35,00	50,00	1.750,00
TOTALE			**194.136,00**

ZONA ESTERNA FABBRICATO	MQ.	€/MQ	Totale
Locale adibito a centrale termica	25,00	250,00	6.250,00
LOCALI (piano terra)			
Spogliatoio	40,00	300,00	12.000,00
Depositi	45,00	500,00	22.500,00
Capannone	1.920,00	300,00	576.000,00
LOCALI (piano primo)			
Uffici	80,00	600,00	48.000,00
Depositi	30,00	500,00	15.000,00
TOTALE €			**679.750,00**

6d - CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE:

Il canone di locazione di un fabbricato è stabilito dal gioco della domanda e dell'offerta. È evidente che il canone dipende dal valore del fabbricato poiché ne rappresenta la redditività. Tuttavia il canone non è calcolato applicando al valore del bene il saggio di redditività lordo legato alla destinazione del fabbricato, ma tiene conto esclusivamente del valore del fabbricato.

Complessivamente il saggio di rendimento dei capitali fondiari e la percentuale di incidenza delle quote varia tra i fabbricati in ordinario stato di manutenzione, e tra i fabbricati di oltre 50 anni o in stato di manutenzione non ottimale.

Tenendo conto delle argomentazioni precedentemente espresse, in ordine alle peculiarità del fabbricato, dell'attività svolta e del prodotto, si è ritenuto corretto applicare per l'edificio in oggetto un saggio pari al 4%.

CANONE DI LOCAZIONE € 679.750,00 * 4% = € 27.190,00 annui

Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere la verità.

Aosta, 18 gennaio 2017

Geometra Patrick JACCOD
(n. 1090 Collegio dei geometri della Valle d'Aosta)

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00026200 00002082 W06ZR001
00529118 14/02/2017 09:31:03
4578-00088 Z2840AF7CF06CFE9
IDENTIFICATIVO : 01160115547559
0 1 16 011554 755 9

TRIBUNALE DI AOSTA

Verbale di giuramento di perizia stragiudiziale

282/17 (NON.

In data 14/2/17, nella Cancelleria del Tribunale di Aosta, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il Signor Patrick JACCOD, identificato con documento Carta d'Identità n° AT 8050984 rilasciata dal Comune di Torgnon. Il quale dichiara di essere iscritto a Collegio dei Geometri della Valle d'Aosta al n° 1090.

Esibisce la perizia da lui effettuata in data 18.01.2017 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta giuramento ripetendo le parole: "giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere al verità".

Letto confermato e sottoscritto

IL PERITO

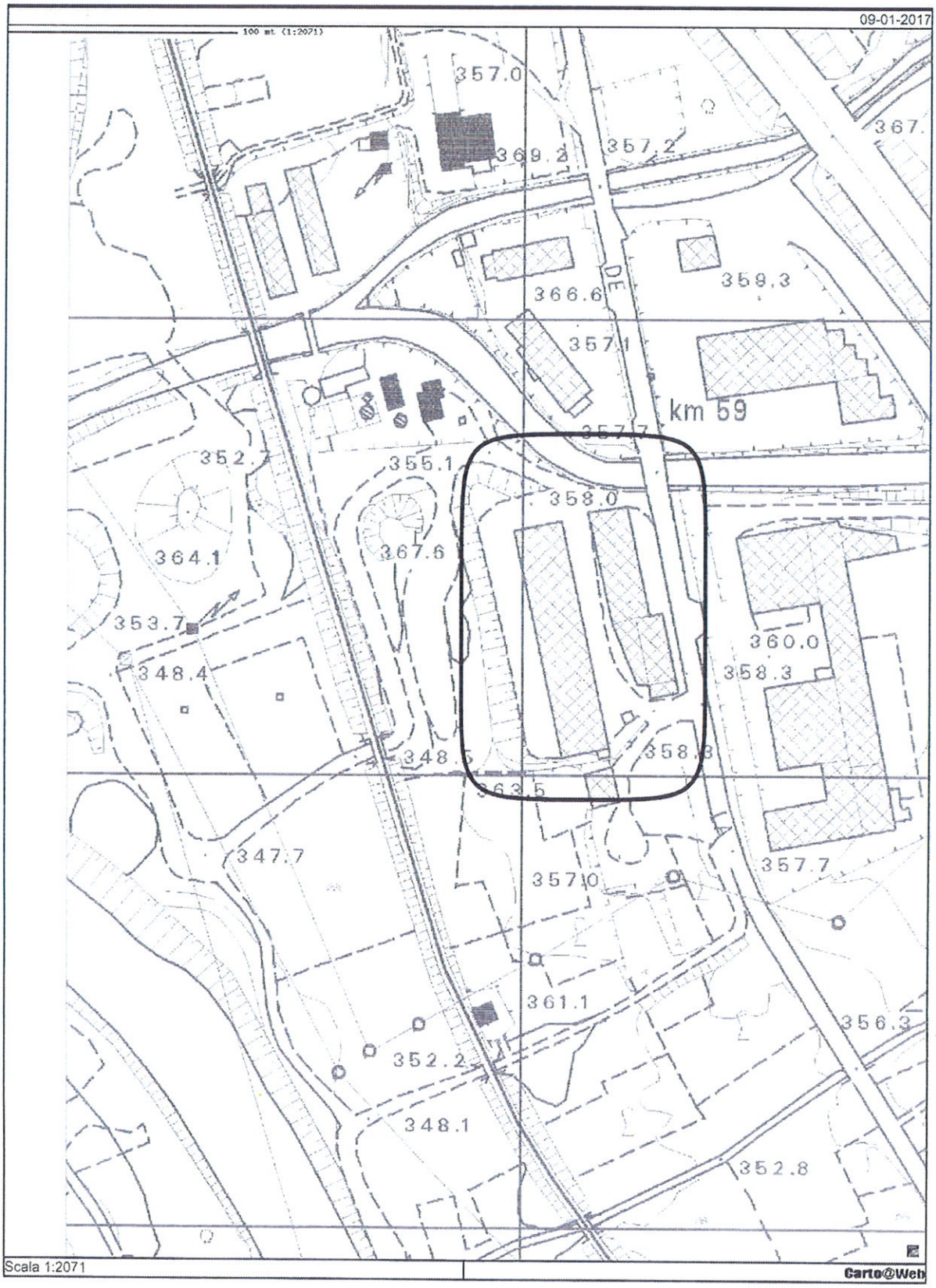
IL CANCELLIERE

IL DIRETTORE AMM.VO
Dott. Giovanni SISTO

2.00

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
00026200 00002082 W06ZR001
00528915 10/02/2017 11:27:01
4578-00087 B6C142D2578D7C29
IDENTIFICATIVO : 01160115551599
0 1 16 011555 159 9

ALLEGATO 1

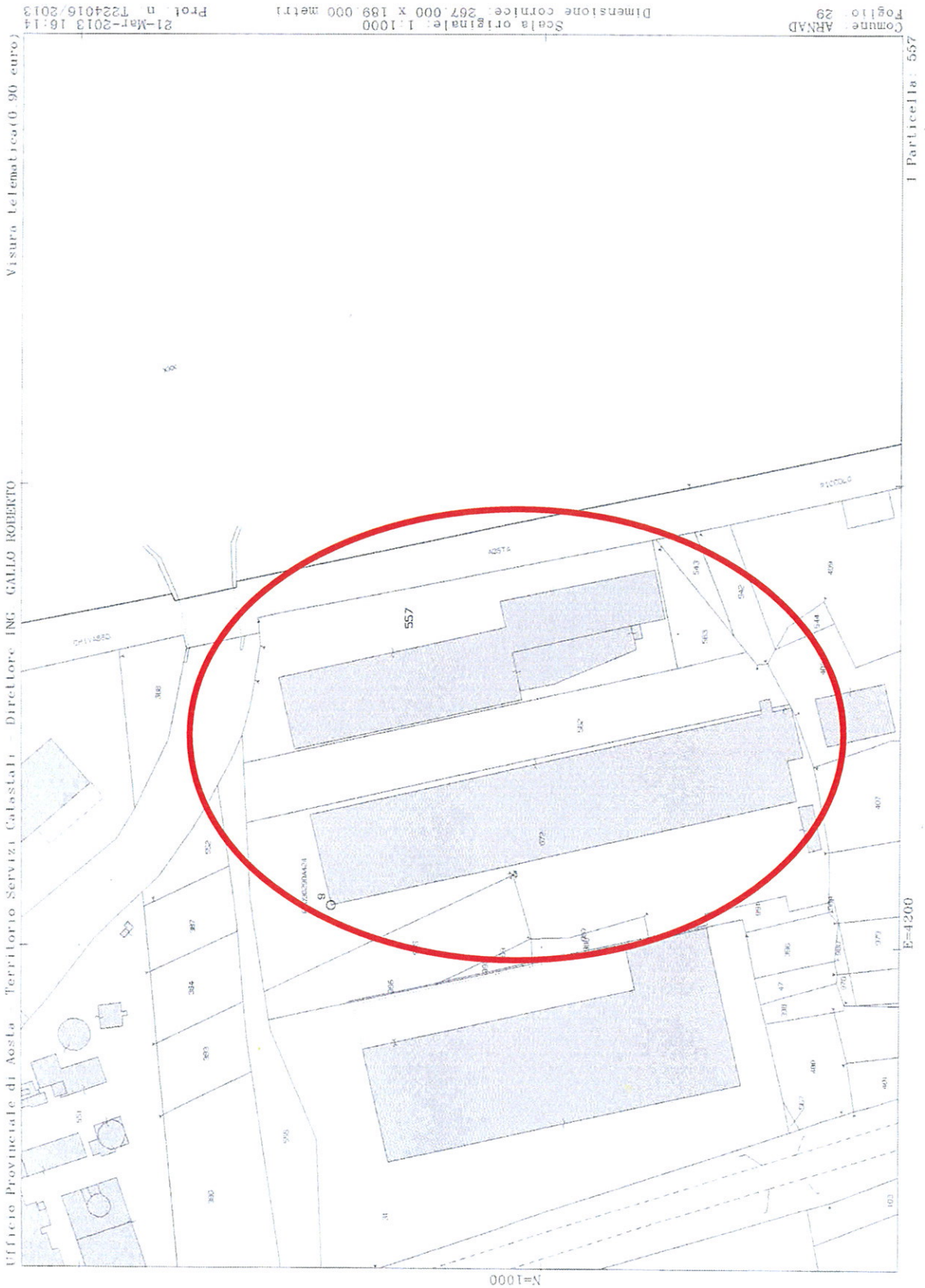


Cartografia d'insieme (CTR)

Foto Aerea

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
00026200 00002082 W06ZR001
00528916 10/02/2017 11:27:06
4578-00087 B603D077F7583D55
IDENTIFICATIVO : 01160115551587
0 1 16 011555 158 7

ALLEGATO 2



Estratto di mappa catastale – Zona Be4

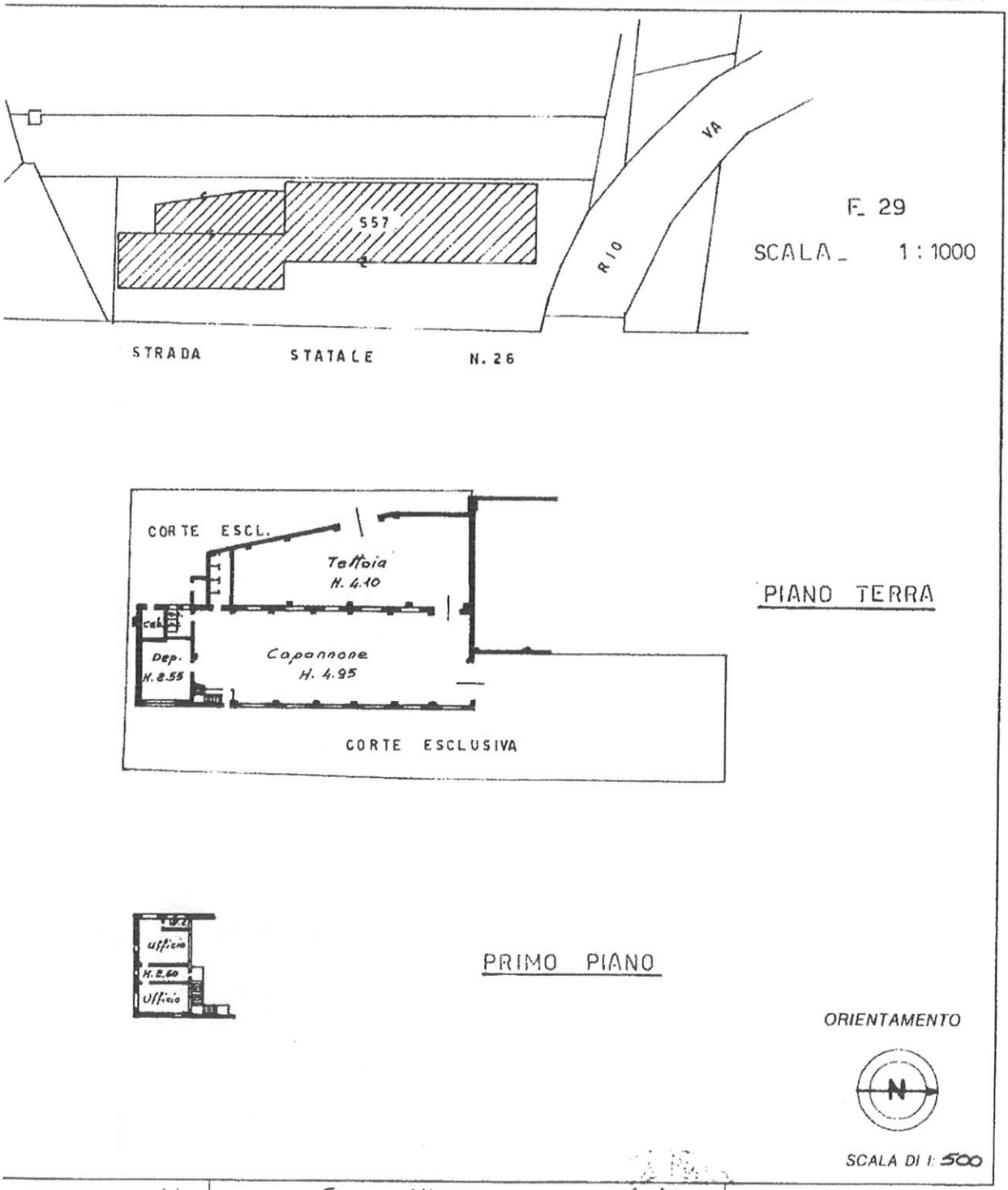
presentazione: 10/06/1994 - Data: 29/07/2009 - n. AO0133956 - Richiedente STRUTTURE VALLE D'AOSTA

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ARNAD via S. STATALE N. 26 civ.



chiarazione di N.C.
enuncia di variazione
Planimetria in atti
Identificativi catastali
29
390 sub. 2

Compilata dal Geom. NICCO
(Titolo, cognome e nome)
ROBERTO
Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di AOSTA n. 484
data 18/2/94 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO
6 GIU. 1994
1759

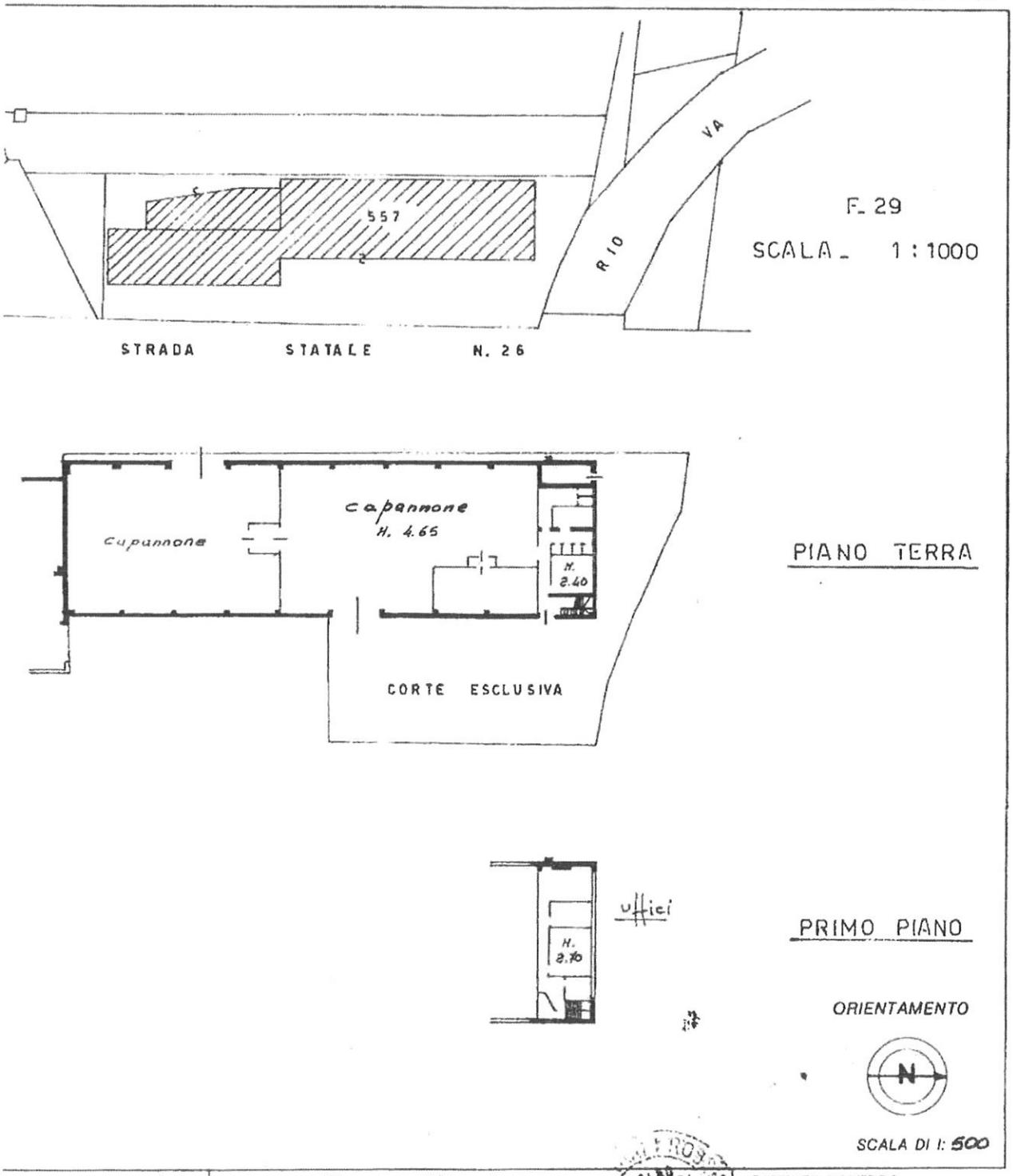
Planimetrie catastali ARNOD 2 F. 29 mappale 390 sub. 2

MODULARIO
f. rio rond 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN (CEU)
LIRE 500

animetria di u.i.u. in Comune di ARNAD via S. STATALE N. 26 civ.



hiarazione di N.C. L.I
nuncia di variazione
Planimetria in atti
Identificativi catastali
29
390 sub. 1

Compilata dal Geom. NICCO
(Titolo, cognome e nome)
ROBERTO
Iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di AOSTA n. 484
data 18/3/94 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Planimetrie catastali ARNOD 3 F. 29 mappale 390 sub. 1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Aosta

Dichiarazione protocollo n. AO0067507 del 28/04/2009

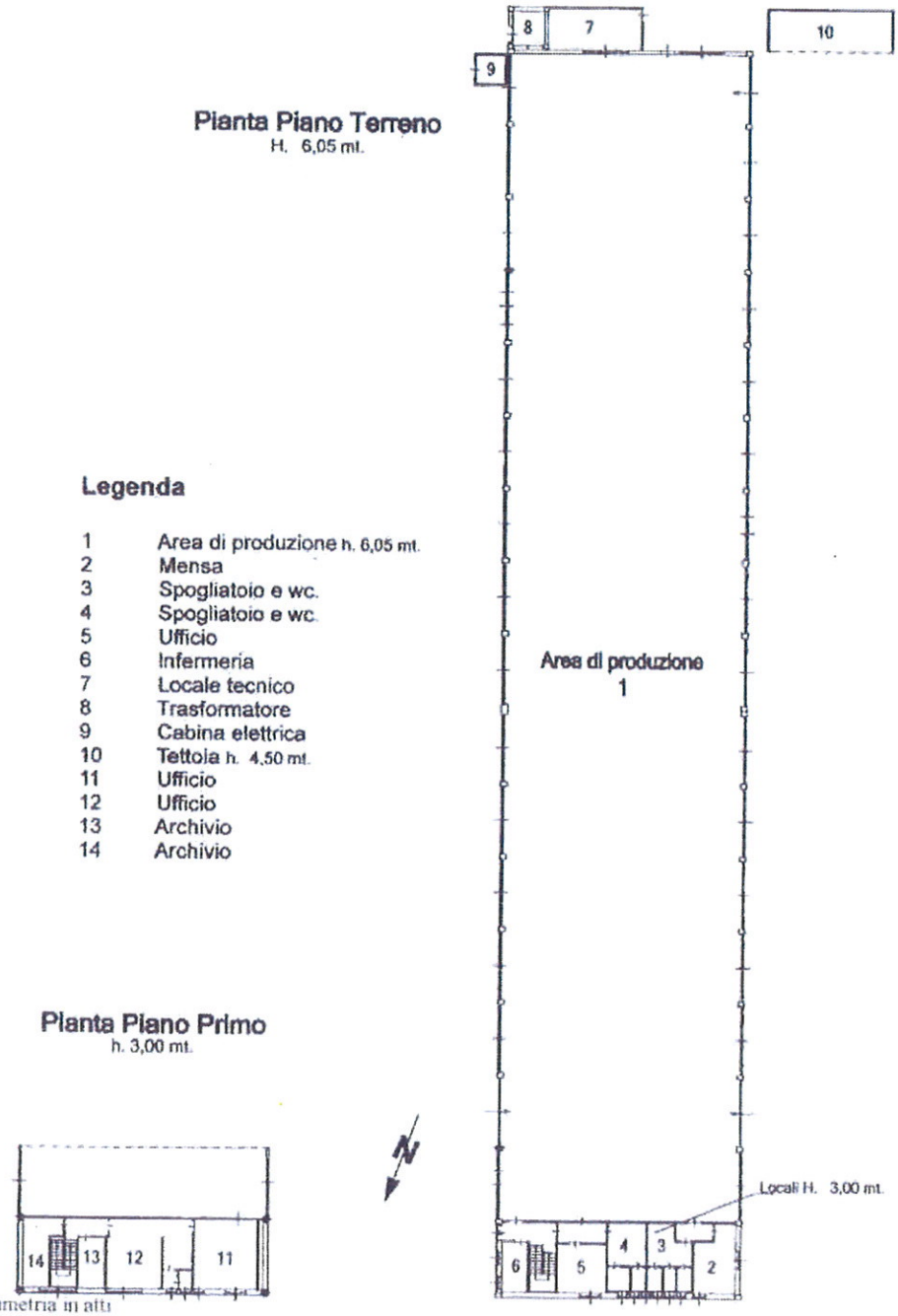
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arnad

Frazione Glair civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 29
Particella: 672
Subalterno: 1

Compilata da:
Duc Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Aosta N. 843

Scheda n. 1 Scala 1:500

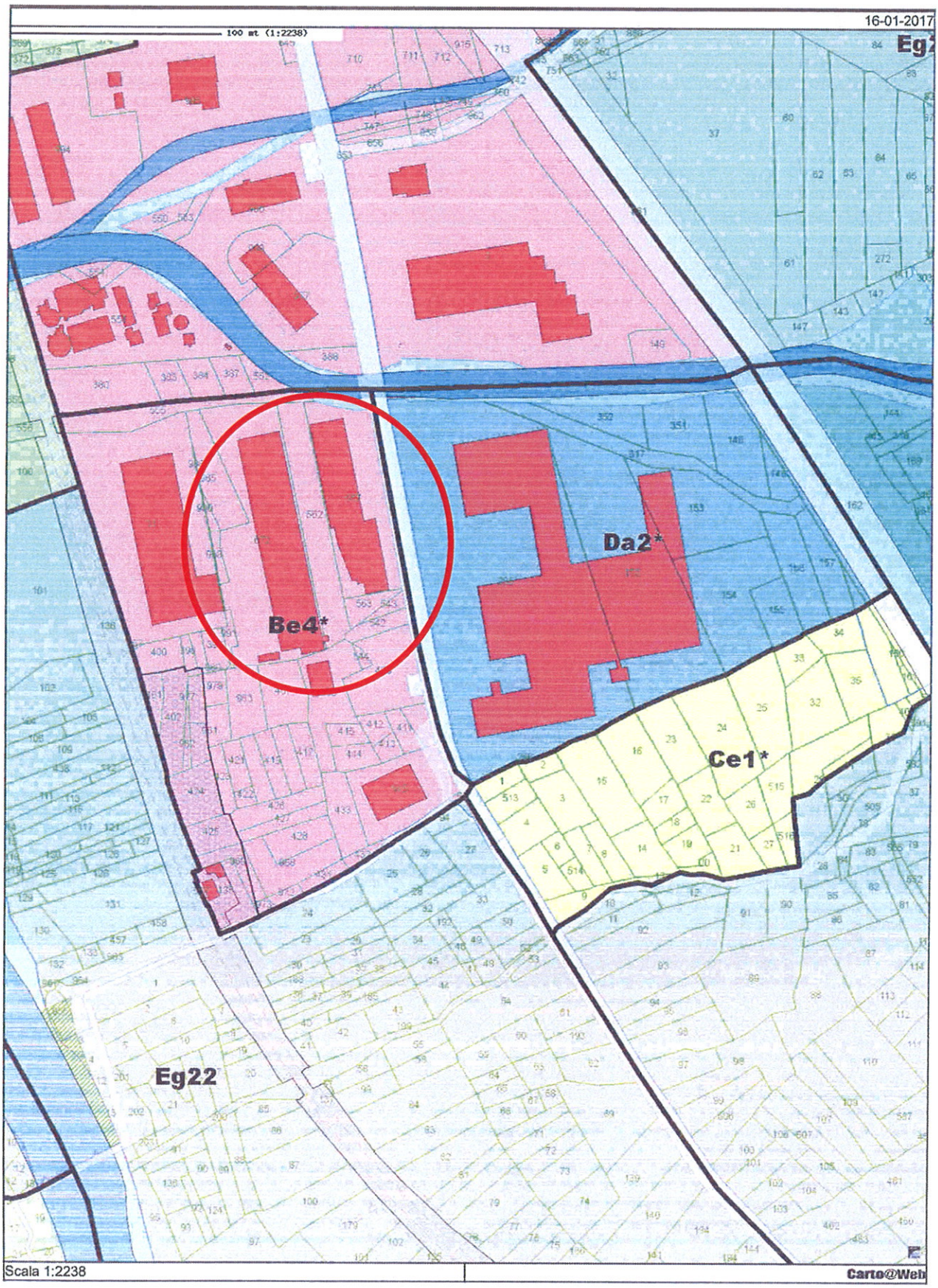


Legenda

1 Area di produzione h. 6,05 mt.
2 Mensa
3 Spogliatoio e wc.
4 Spogliatoio e wc.
5 Ufficio
6 Infermeria
7 Locale tecnico
8 Trasformatore
9 Cabina elettrica
10 Tettoia h. 4,50 mt.
11 Ufficio
12 Ufficio
13 Archivio
14 Archivio

: 29/07/2009 - n. AO0133961 - Richiedente STRUTTURE VALLE D'AOSTA

Planimetrie catastali ARNOD 5 F. 29 mappale 672sub. 1



Estratto di PRGC – Zona Be4

Art. 46 (Sottozone di tipo "B")

1. Nella tavola *"P4 - Cartografia della zonizzazione, dei servizi e della viabilità del PRG"* sono delimitate le sottozone di tipo B ovvero le parti del territorio comunale costituite dagli insediamenti residenziali, artigianali, commerciali, turistici, terziari, totalmente o parzialmente edificati.
2. Le tabelle di cui all'allegato NTAtab individuano le condizioni minime d'intervento, le modalità di intervento, gli usi e le attività consentite e gli ulteriori parametri edilizi, differenziati in riferimento alle sottozone di tipo Ba a prevalente destinazione residenziale, Bb a prevalente destinazione artigianale e Be a destinazione mista.
3. Per gli edifici pubblici o di interesse generale le tabelle di cui al precedente comma definiscono la densità fondiaria massima, l'altezza massima e il numero massimo dei piani ammessi in caso di intervento. [210]
4. Il calcolo della superficie urbanistica (Sur) ammissibile sui lotti edificabili è definito all'articolo 24 del Regolamento Edilizio.
5. Nelle sottozone di tipo Ba il limite massimo di superficie urbanistica (Sur) per singolo fabbricato a destinazione residenziale, sul lotto asservito all'edificazione, è indicato nelle tabelle relative ad ogni sottozona.
6. Al fine della riqualificazione delle componenti ambientali e della salvaguardia della leggibilità del paesaggio caratterizzante gli insediamenti individuati come sottozone di tipo B, si osservano le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 23 delle NTA.
7. I fabbricati devono presentare tipologie edilizie e materiali coerenti con il contesto ambientale di appartenenza avendo come fine la valorizzazione dei caratteri preesistenti che conferiscono valore all'insediamento, la riqualificazione degli elementi di degrado o di contrasto e, nel caso di nuova costruzione, la riproposizione dei caratteri qualitativi prevalenti per garantire continuità visiva dell'agglomerato. In tale ottica gli interventi devono rapportarsi alla situazione geomorfologica locale, ai caratteri edilizi ed urbanistici presenti in ogni sottozona con specifico riferimento alle dimensioni ed all'articolazione volumetrica dei fabbricati, alla forma ed all'orientamento dei tetti, ai materiali di finitura e agli impianti tecnologici.
8. Le aree pertinenziali ai fabbricati e gli spazi pubblici devono essere funzionalmente ed esteticamente sistemati in relazione alla specifica destinazione d'uso ed all'esigenza di migliore inserimento ambientale.
9. Nelle sottozone di tipo Ba, Bb e Be, per gli interventi di recupero su fabbricati esistenti, anche con ampliamento planivolumetrico, non comportanti mutamento di destinazione d'uso o senza aumento di unità immobiliari o di capacità ricettiva, non è richiesto alcun incremento della dotazione di aree di parcheggio e di verde private aggiuntive a quelle esistenti, ad esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento planivolumetrico riferiti alle destinazioni di cui alle categorie "e" e "f" indicate all'art. 10 delle NTA per le quali viene richiesta la seguente dotazione aggiuntiva:

   a) spazi di parcheggio = 30% della superficie destinata alle attività produttive o alla vendita, con minimo di 1 posto auto, calcolati sulla sola superficie oggetto di ampliamento; per medie strutture di vendita pari al 50% della superficie di vendita, calcolati sull'intera superficie di vendita;

[210] *DCR 24 marzo 1999 n. 517/XI*

b) spazi di verde = 20% della superficie utile agibile (SUA) destinata alle attività produttive o alla vendita; calcolati sulla sola superficie oggetto di ampliamento.

10. Nelle sottozone di tipo Ba, Bb e Be, negli interventi di recupero su fabbricati esistenti, comportanti mutamento di destinazione d'uso anche in assenza di interventi edilizi o nel caso di aumento di unità immobiliari o di capacità ricettiva, o nel caso di interventi di nuova costruzione, le quantità minime di aree destinate a parcheggio privato sono di seguito definite in relazione alle diverse categorie di destinazioni d'uso di cui all'art. 10 delle NTA:

a) categorie "d", residenza principale, e "dbis1", residenza temporanea: nel caso di interventi di recupero, 1 posto auto per ogni unità residenziale aggiuntiva alla situazione esistente; nel caso di interventi di nuova costruzione, per ogni unità residenziale, 1 posto auto coperto e 1 scoperto, quest'ultimo liberamente accessibile da strada veicolare esterna alla proprietà;

b) categoria "e", destinazioni per attività produttive artigianali o artigianali di servizio: nel caso di interventi di recupero, superficie pari al 30% della superficie utile agibile (SUA) destinata alle attività, calcolata sull'intera superficie oggetto di intervento o di mutamento di destinazione d'uso o per ogni nuova unità; nel caso di interventi di nuova costruzione, superficie pari al 50% della superficie utile agibile (SUA) destinata alle attività; in entrambi i casi calcolata al lordo degli spazi di manovra e di accesso, con un minimo di due posti auto;

c) categoria "f", destinazioni per attività commerciali: per gli esercizi di vicinato, nel caso di interventi di recupero, superficie pari al 30% della superficie di vendita, calcolata sull'intera superficie oggetto di intervento o di mutamento di destinazione d'uso o per ogni nuova unità, con un minimo di 2 posti auto; nel caso di interventi di nuova costruzione, pari alla superficie di vendita, con un minimo di 2 posti auto; negli interventi di recupero e di nuova costruzione, per le medie strutture di vendita di minori dimensioni pari alla superficie di vendita; in ogni caso le superfici sono calcolate al lordo degli spazi di manovra e di accesso;

d) categoria "g", destinazioni turistiche e ricettive, nel caso di interventi di nuova costruzione: di strutture ricettive alberghiere ("g1", "g2"), 1 posto auto per camera da letto più 2 posti auto per le attività gestionali; per strutture ricettive extralberghiere di tipo "g3" case per ferie, "g4" ostelli per la gioventù, "g7" esercizi di affittacamere e "g12" case e appartamenti per vacanza: 1 posto auto ogni 2 posti letto; per aziende della ristorazione: 1 posto auto ogni 3 coperti più 2 posti auto per le attività gestionali; per bar e altre infrastrutture per usi e attività turistiche: superficie pari a quella destinata alle attività, calcolata al lordo degli spazi di manovra e di accesso, con un minimo di 4 posti auto; nel caso di interventi di recupero, le superfici sopra richieste vengono ridotte del 50%.

11. Nelle sottozone di tipo Ba, Bb e Be, negli interventi di recupero su fabbricati esistenti, comportanti mutamento di destinazione d'uso anche in assenza di interventi edilizi o nel caso di aumento di unità immobiliari o di capacità ricettiva, o nel caso di interventi di nuova costruzione, le quantità minime di aree destinate a verde privato sono di seguito definite in relazione alle diverse categorie di destinazioni d'uso di cui all'art. 10 delle NTA:

a) categorie "d", residenza principale, e "dbis1", residenza temporanea, superficie pari al 30% della superficie dell'unità residenziale nel caso di interventi di recupero; pari al 30% della superficie del lotto per interventi di nuova costruzione;

b) categoria "e", destinazioni per attività produttive artigianali o di servizio, e categoria "f", destinazioni commerciali: superficie pari al 20% dell'intera superficie utile agibile (SUA) destinata all'attività produttiva o alla vendita nel caso di interventi di recupero; pari al 20% della superficie del lotto per interventi di nuova costruzione;

c) categoria "g", destinazioni turistico-ricettive alberghiere ("g1", "g2") ed extralberghiere

("g3", "g4", "g7", "g12"): superficie pari al 20% della superficie utile agibile (SUA) destinata all'attività nel caso di interventi di recupero; pari al 30% della superficie del lotto per interventi di nuova costruzione;

d) categoria "g", destinazioni aziende della ristorazione e bar ("g10"), e altre infrastrutture per usi e attività turistiche ("g13"): superficie pari al 20% della superficie utile agibile (SUA) destinata all'attività nel caso di interventi di recupero; pari al 20% della superficie del lotto per interventi di nuova costruzione.

12. Al fine di favorire il pieno e funzionale recupero del patrimonio edilizio esistente per destinazioni residenziali, artigianali, commerciali, ricettive, turistiche e del terziario in genere, qualora gli spazi di parcheggio privato richiesti al precedente comma 10 non siano oggettivamente reperibili sul lotto di pertinenza del fabbricato, è ammesso, esclusivamente in via subordinata, il loro reperimento anche su altre aree localizzate all'interno della medesima sottozona; tale condizione deve essere dimostrata, l'individuazione e l'accessibilità dell'area di parcheggio sono graficamente specificate negli elaborati allegati nella richiesta del titolo abilitativo; l'area di parcheggio deve essere asservita alla nuova unità residenziale.

13. Nelle sottozone di tipo Ba, Bb e Be, al fine di favorire il pieno e funzionale recupero del patrimonio edilizio esistente per destinazioni residenziali, artigianali, commerciali, ricettive, turistiche e del terziario in genere, qualora gli spazi di verde privato richiesti al precedente comma 11 non siano oggettivamente reperibili sul lotto di pertinenza del fabbricato, l'intervento edilizio è ammesso anche in assenza di tale dotazione aggiuntiva; tale condizione deve essere dimostrata negli elaborati allegati alla domanda di richiesta del titolo abilitativo.

14. Negli interventi di recupero di fabbricati esistenti nelle sottozone di tipo Bb, al fine di assicurare la piena applicazione dei parametri di densità fondiaria e di superficie coperta assegnati alla sottozona di riferimento, qualora la superficie necessaria a garantire la dotazione dei servizi privati richiesti e di quelli pubblici, di cui all'art. 12 delle NTA, ecceda la superficie libera presente sul lotto, è ammessa la riduzione della sola superficie di spazi di verde nella misura strettamente disponibile.

15. Nelle sottozone di tipo Bb, oltre alla dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico, indicata agli articoli 12 e 13 delle NTA, e a quella richiesta per le aree di parcheggio privato indicate ai precedenti commi 9 e 10, gli interventi di recupero su fabbricati esistenti e quelli di nuova costruzione sono attuabili purché gli spazi e le attrezzature di tipo privato rispettino le condizioni di seguito specificate[211]:

   a) accessibilità veicolare adeguata ai flussi attesi assicurata per gli insediamenti generatori di intenso traffico pesante, da adeguate derivazioni da strade principali;
   b) viabilità interna rapportata alle esigenze di movimentazione;
   c) spazi attrezzati e opportunamente schermati con barriere vegetali per lo stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime.

16. Nelle sottozone di tipo Bb, nel caso di nuovi insediamenti di tipo terziario in genere e commerciali, ad esclusione delle grandi strutture di vendita e di quelle medie di maggiori dimensioni, anche associati ad insediamenti industriali e/o artigianali, resta fermo l'obbligo di riservare agli insediamenti commerciali e in genere, del terziario, le superfici a parcheggio e di verde singolarmente non inferiori al 50% della superficie di vendita o di terziario.

17. Nelle sottozone di tipo Bb, le quantità minime di spazi di verde attrezzato, di rispetto e di parcheggio di uso pubblico per grandi strutture di vendita e quelle medie di maggiori

[211] *NAPTP, art. 25, commi 4 e 5*

dimensioni[212], sono pari a:

a) spazi di verde attrezzato cento per cento della superficie di vendita;

b) spazi di parcheggio di uso pubblico cento per cento della superficie di vendita per gli esercizi alimentari e misti, trenta per cento per gli esercizi non alimentari.

18. Nelle sottozone di tipo Bb, la superficie relativa al deposito all'aperto di materiali primi e lavorati[213], funzionali al processo produttivo, è assimilata alla superficie coperta.

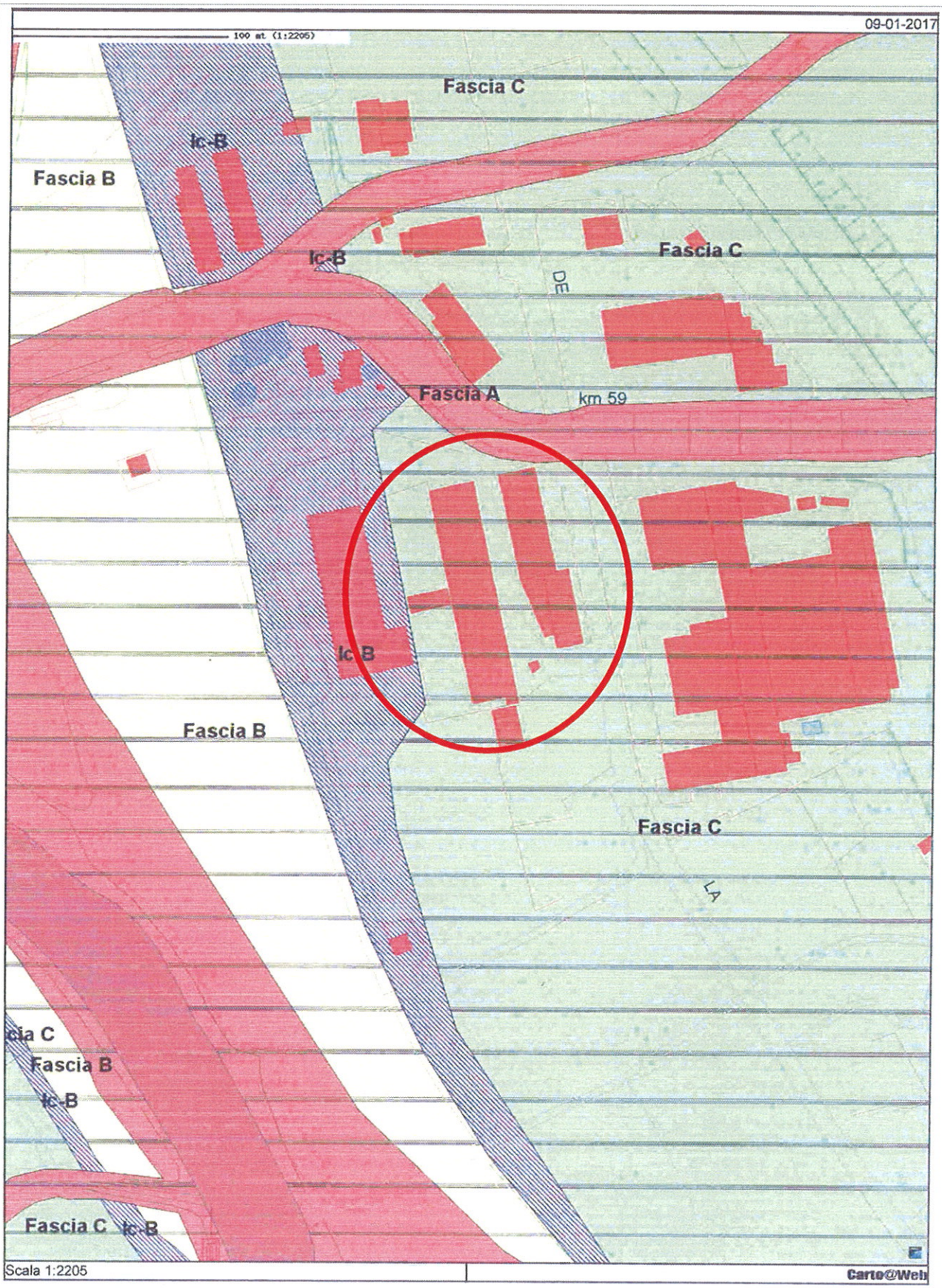
19. Ai fini dell'ammissibilità degli interventi nelle sottozone di tipo B si applicano inoltre le disposizioni relative agli equilibri funzionali di cui agli artt. da 11 a 16 delle NTA.

20. Per attività di ristorazione e di bar in atto o previste nelle sottozone di tipo B è consentita la realizzazione di spazi coperti con struttura leggera (dehors) sulla base delle indicazioni dimensionali e tipologiche previste nel Regolamento edilizio.

---

[212] *LR 07.06.1999 n. 12, DCR 12 gennaio 2000, n. 1088/XI, art. 3, comma 1;*

[213] *NAPTP, art. 25, comma 5, lettera f)*



Ambiti inedificabili – art. 36 (inondazioni) L.R. 11/98
Fascia C bassa pericolosità

ALLEGATO 3

Documentazione fotografica

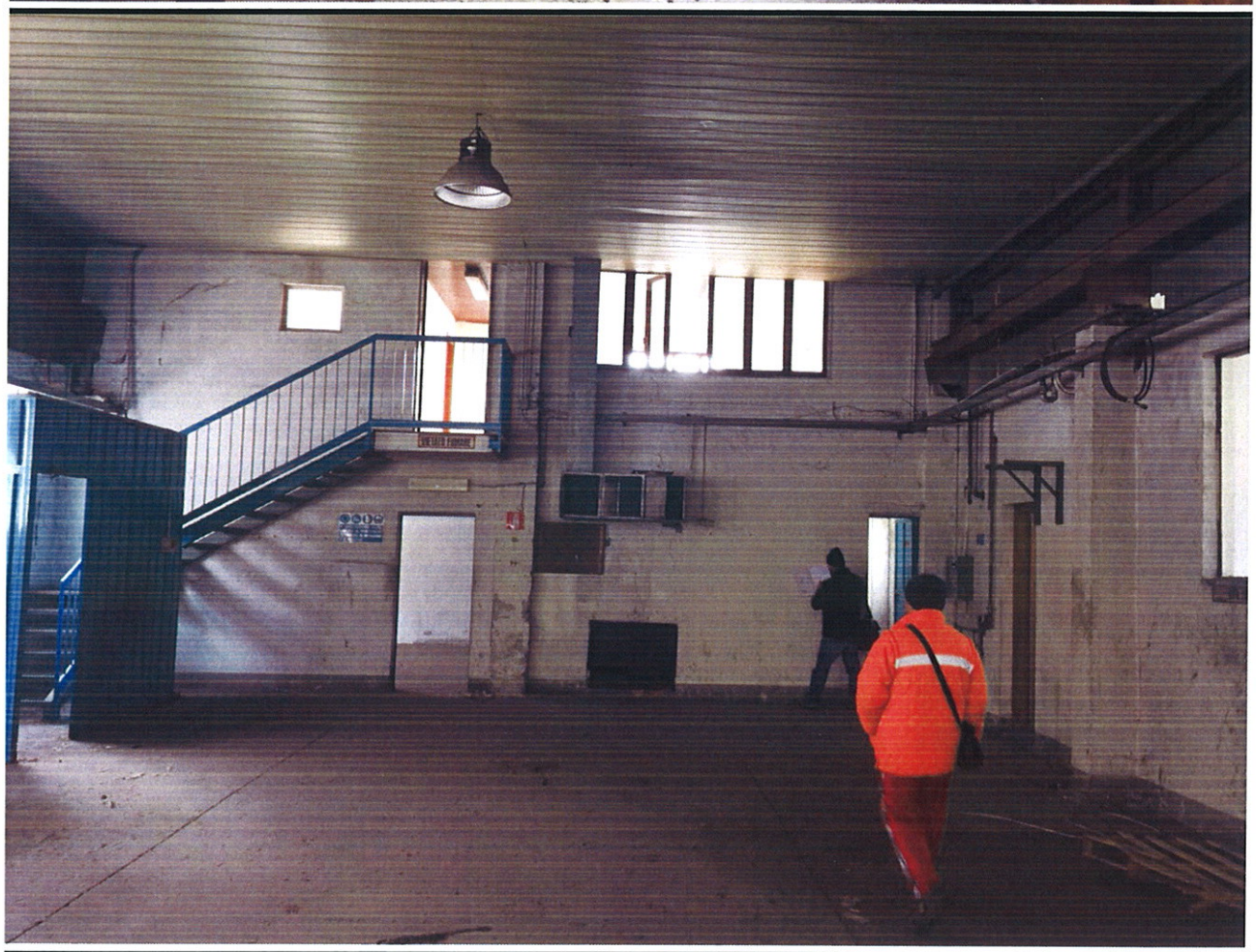
ARNOD2

5 1 2017

5 1 2017

5 1 2017

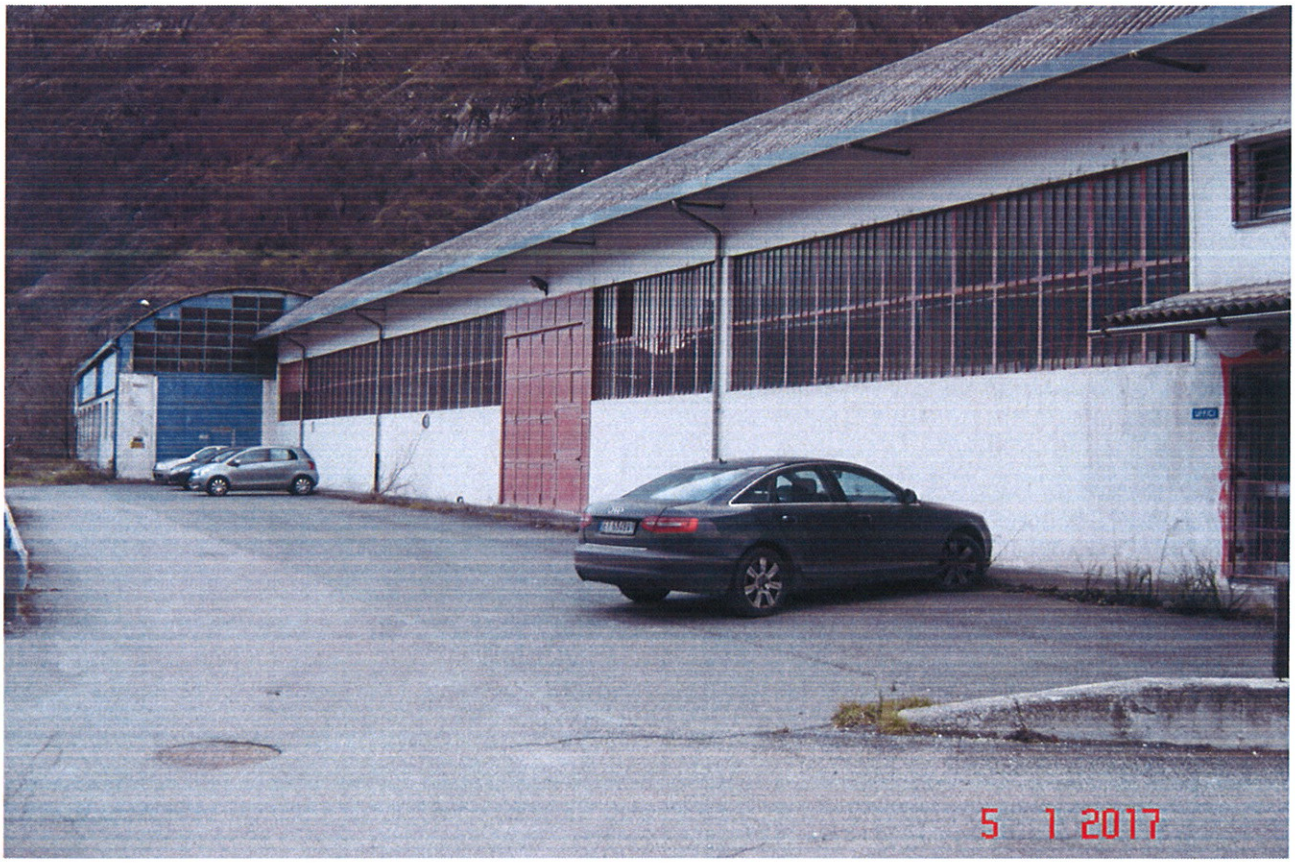
5 1 2017



ALLEGATO 3

Documentazione fotografica

ARNOD3


5 1 2017

Imp. F.lli Bial
& C. s.n.c.
5 1 2017

5 1 2017

INTERRUTTORE
GENERALE

2.00

ALLEGATO 3

Documentazione fotografica

ARNOD5

5 1 2017

5 1 2017

5 1 2017

VERALCO
PUNTO DI RACCOLTA
5 1 2017

5 1 2017

5 1 2017

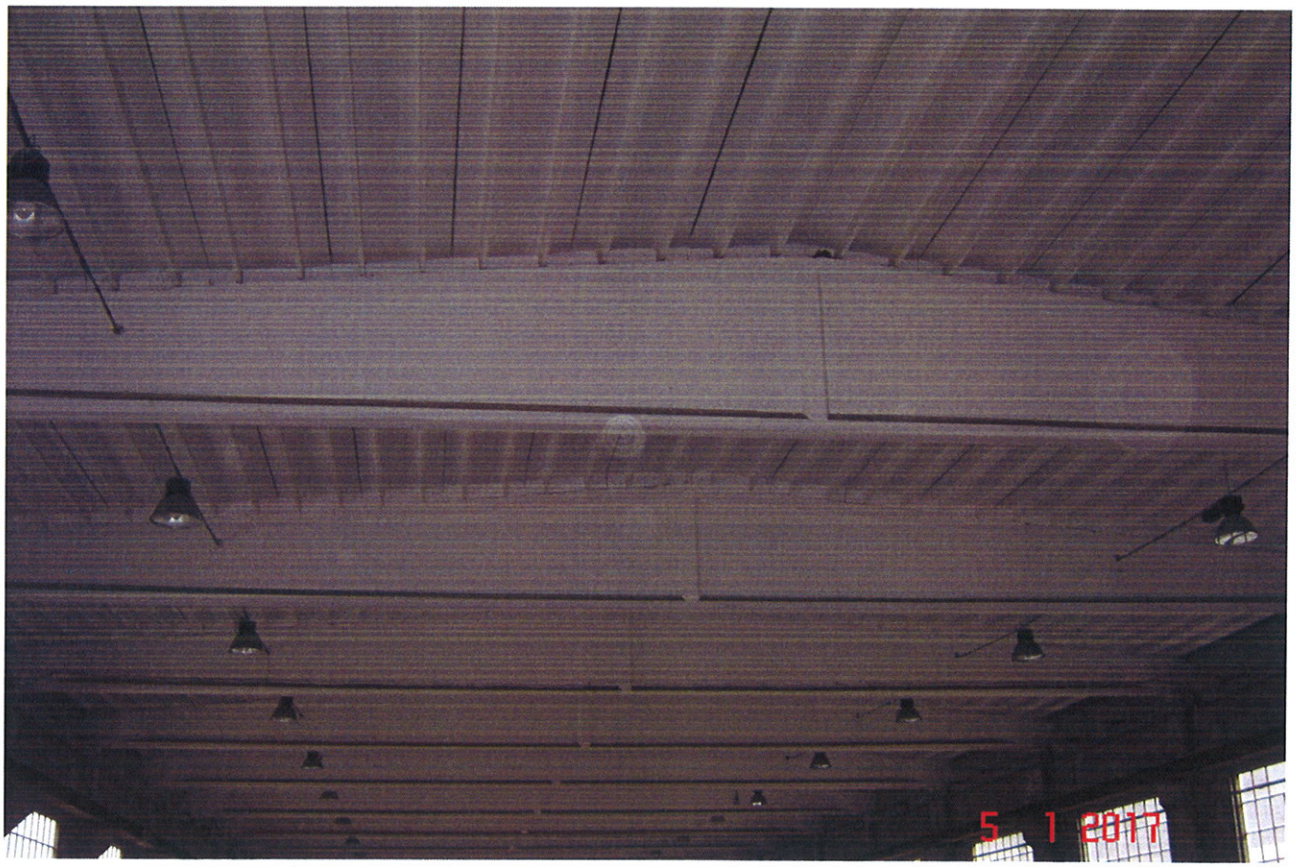
5 1 2017

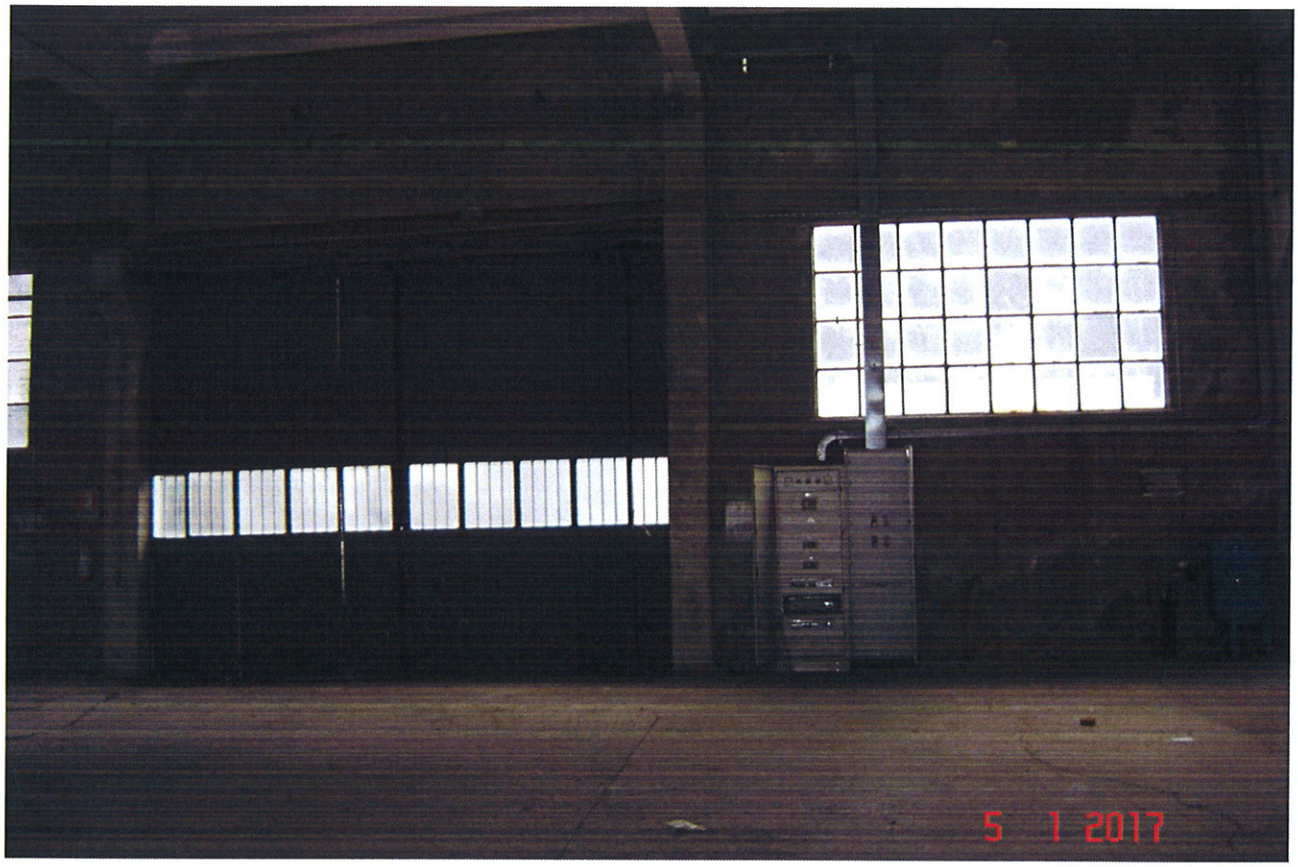
5 1 2017

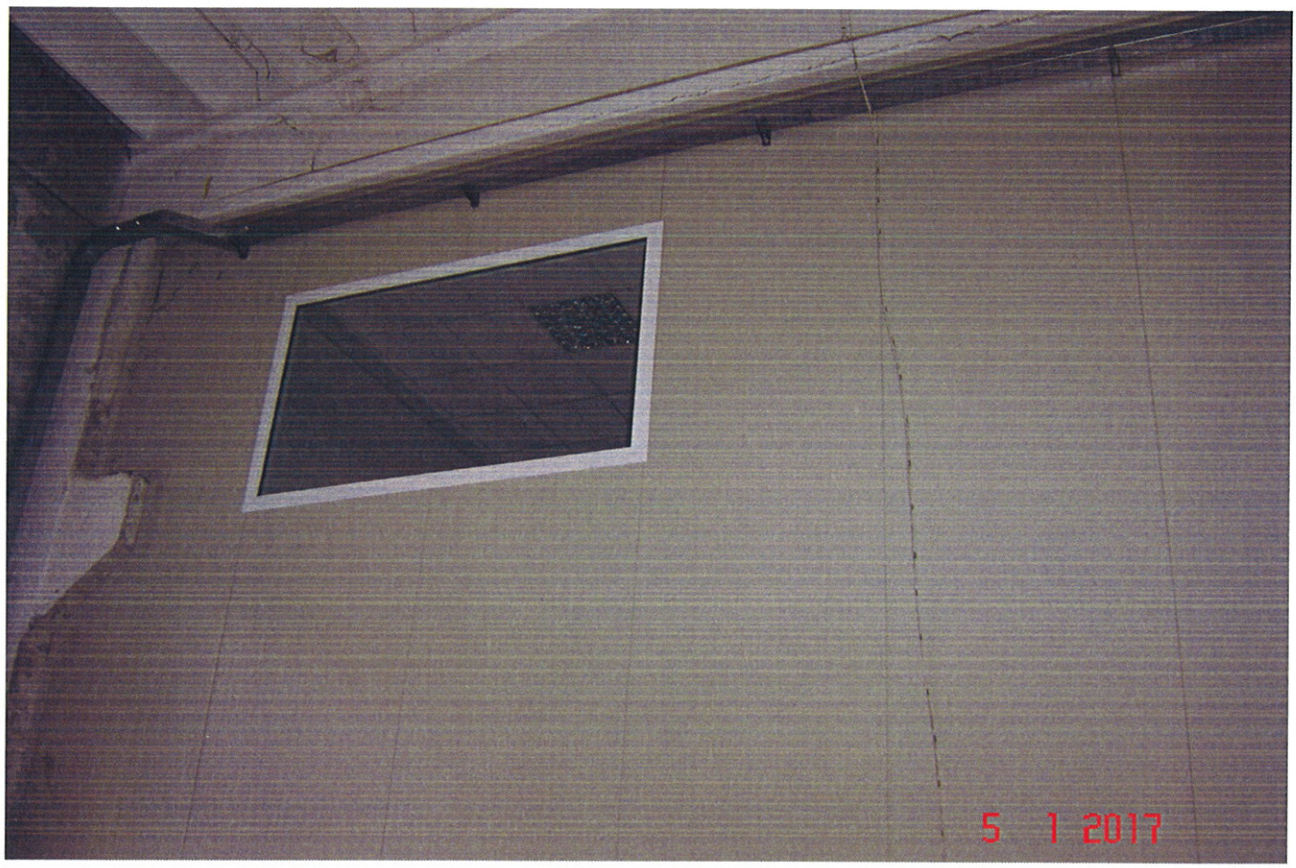
5 1 2017

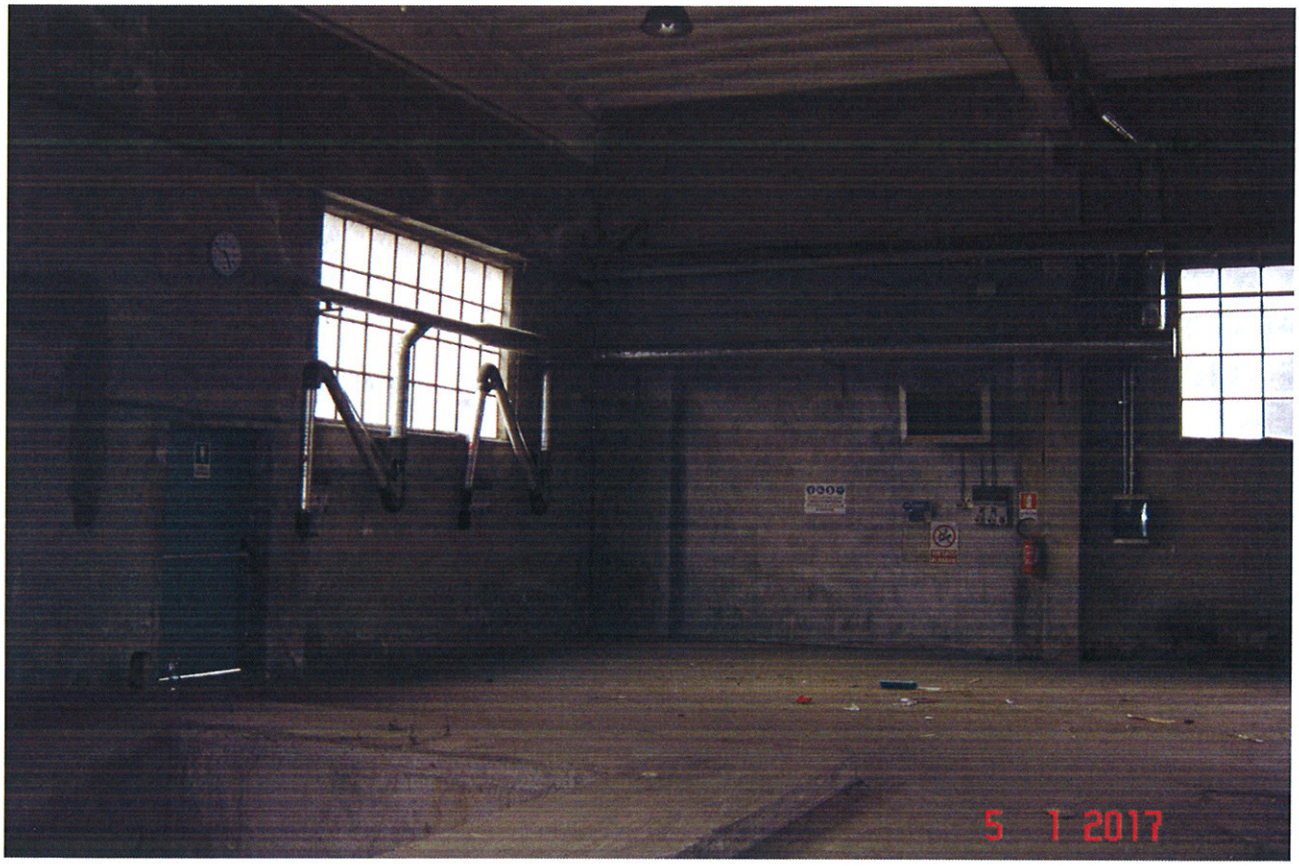
5 1 2017

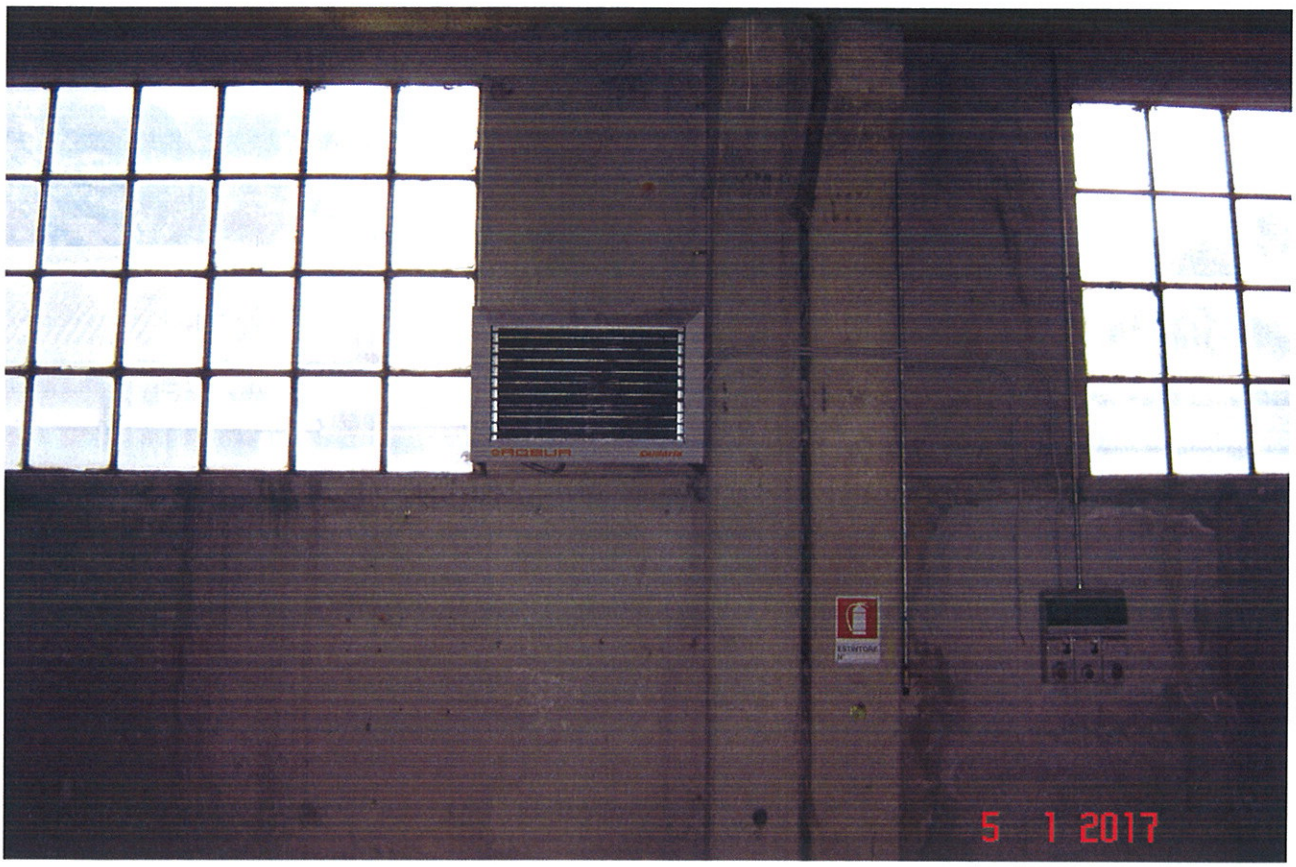
5 1 2017


5 1 2017


5 1 2017


5 1 2017


5 1 2017


5 1 2017