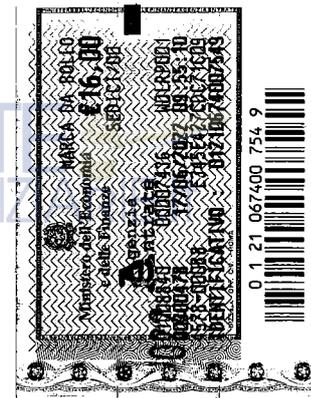


MONICA CARDIN FONTANA  
architetto



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

Lotto edificabile situato in Comune di San Giovanni in Persiceto (BO)  
Inserito nel comparto urbanistico D5.2 "Tiro a Segno"  
LOTTO UMI 27

di proprietà della Società cooperativa  
"CONSORZIO CORECEER SOCIETA' COOPERATIVE" in L.C.A.  
Commissario Liquidatore  
Avv. Pierluigi Bertani D.M. 8/08/2012  
n. 619/2012

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



SAN GIOVANNI IN PERSICETO

Strada Maggiore n.47  
40125 Bologna (Bo)

e-mail:architetto@cardinfontana.it

Partita iva: 01568791204  
C.F: crd mmc 54s50 a944c

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PERIZIA GIURATA DI STIMA

La sottoscritta Dott. Architetto Monica Cardin Fontana, con studio a Bologna (BO), in Strada Maggiore n° 47, iscritto all'Albo professionale degli Architetti di Bologna con il n° 1972 è stata incaricata dal Commissario Liquidatore - Avv. Pierluigi Bertani - della "SOCIETA' COOPERATIVA "CONSORZIO CORECEER SOCIETA' COOPERATIVE" in liquidazione coatta amministrativa, cod. fiscale 00618770374 di eseguire la valutazione di stima di un lotto edificabile ubicato a San Giovanni in Persiceto di proprietà della [REDACTED] in Liquidazione Coatta Amministrativa ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 2520 del Codice Civile e 194 e seguenti del R.D. 16.03.1942, n°267.

La sottoscritta ha preso visione della consistenza degli immobili sulla base delle certificazioni catastali, delle documentazioni riferite allo stato di possesso ed eventuali passaggi di proprietà, nonché della destinazione d'uso, delle norme e delle condizioni previste dai regolamenti edilizi del Comune di San Giovanni in Persiceto, di eventuali convenzioni urbanistiche, della relazione ipo-catastale notarile e precisa:

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta accatastrato al Catasto terreni del Comune di San Giovanni in Persiceto così identificato:

Foglio 90 Particella 2109 - seminativo - classe 2 - mq.121 - R.D. € 1,21 - R.A. € 0,81

Foglio 90 Particella 2120 - seminativo - classe 2 - R.D. € 0,01 - R.A. € 0,01

Foglio 90 Particella 2121 - seminativo - classe 2 - mq.1.844- R.D. € 18,48 - R.A. € 12,38

Foglio 90 Particella 2210 - seminativo - classe 2 - mq.4.488 - R.D. € 44,87 - R.A. € 30,13

Foglio 90 Particella 852 - seminativo - classe 2 - mq.223- R.D. € 2,23 - R.A. € 1,50

Al catasto fabbricati:

Foglio 90 Particella 2211 - categoria D1 rendita €30,00

I mappali 2210-2211-852 per complessivi mq.4.775 sono destinati a cessione pubblica.

### PROVENIENZA DEL BENE

La società Immobilpoint srl, vende e trasferisce alla società Co.re.c.e.e.r.Consorzio Regionale Cooperative Edilizie Emiliano Romagnolo - Soc.Coop. a R.L. area di terreno distinta nel catasto terreni del Comune di San Giovanni in Persiceto al foglio 90 con i mappali 448 (oggi mappale 2210 e 2211) e mappale 852 per un totale di mq. 6.998. Atto di compravendita del Notaio Giorgio Forni del 16/07/2003 rep. N.48794/20823 registrato alla Agenzia delle Entrate a Bologna al nr.36426 e trascritto il 24/07/2003.

Successivamente la Rave srl vende alla società Consorzio Coreceer Società Cooperativa appezzamento di terreno distinto nel Catasto terreni al foglio 90 coi mappali:2120-2109-2121 per un totale di mq.1966. Atto di compravendita del Notaio Paolo Bonoli del 13/11/2009 rep. 59732/27043 registrato alla Agenzia delle Entrate il 25/11/2008 n.33351.

Per maggiori dettagli si veda la Relazione notarile del notaio Forni e del Notaio Bonoli

## INQUADRAMENTO URBANISTICO E CONVENZIONI

Il lotto oggetto di perizia è compreso nel comparto denominato D5.2 – Tiro a Segno, ubicato a San Giovanni in Persiceto, Comune della provincia di Bologna, collocato nel quadrante ricompreso tra via Bologna, via Biagi (SS568 – tangenziale di san Giovanni in Persiceto) e via Massarenti.

Il comparto faceva parte di una previsione di espansione urbanistica determinata dal Piano regolatore Generale piano antecedente la pianificazione urbanistica attualmente vigente e denominato D5.2 – Tiro a segno, per una superficie territoriale pari a 163.178 mq. ed una superficie complessiva SC massima ammessa pari a 62.652 mq. per usi misti.

### Situazione attuale:

Con atto di delibera del Consiglio Comunale del Comune di San Giovanni in Persiceto N.80 del 21/12/2021, variante al Rue N.13 del comparto Tiro a Segno, decreta di adottare la Variante n.13 al vigente Regolamento edilizio(RUE) ai sensi della:

- legge 98/2013 che a causa della crisi economica all'epoca in corso, ha prorogato le convenzioni urbanistiche vigenti di 3 anni ;
- legge 27/2020 ,causa emergenza sanitaria, ha ulteriormente prorogato le convenzioni vigenti per altri 3 anni, quindi il Piano Particolareggiato di iniziativa privata risulta attualmente in vigore.

Attualmente il panorama delle proprietà delle aree costituenti il comparto si compone in buona parte in soggetti o in liquidazione e/o in corso di fallimento.

Pertanto non essendoci più un soggetto attuatore unico per il Comune, la Variante alla strumentazione urbanistica generale RUE atta a suddividere il comparto in Unità minime di Intervento (UMI) viene accettata dal Comune ed è attuabile con titoli edilizi convenzionati dei quali sarà attribuita la realizzazione di porzione delle opere di urbanizzazione previste fino al compimento finale delle opere stesse. (variante al rue n.13 –Comparto Tiro a Segno)

## UBICAZIONE IMMOBILE E CONSISTENZA SUPERFICIALE

Lotto di terreno di superficie fondiaria pari a mq.1965, denominato convenzionalmente "UMI 27", inserito nel comparto "Tiro a segno" a destinazione d'uso commerciale/direzionale con potenzialità edificatoria non residenziale pari a mq. 1.598,20 di Superficie Complessiva così come regolato da specifica convenzione con il Comune.

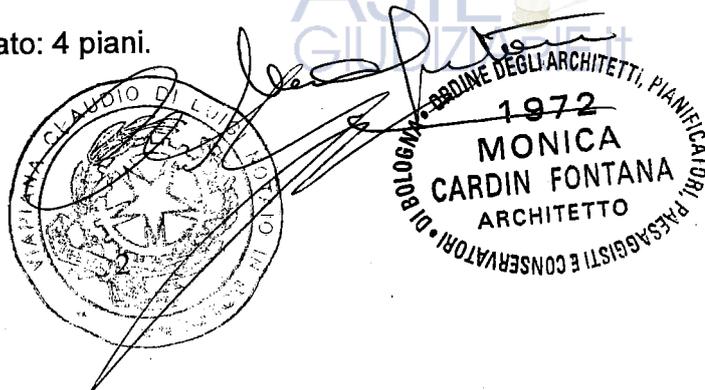
La destinazione d'uso commerciale/direzionale si può trasformare in residenziale (U1 Residenza) attraverso 2 soluzioni :

- 1°) riducendo la capacità edificatoria (SC) del 50% con la corresponsione del contributo di sostenibilità pari a € 200/mq, come da delibera di Consiglio Comunale n.23 del 26/03/2013;
- 2°) riducendo la capacità edificatoria (SC) al 30% senza la corrispondenza di alcun tributo.

Usi ammessi U4 Esercizi commerciali di vicinato – U7 Pubblici esercizi  
U1 Residenza (salvo riduzione della metratura edificabile)

Numero di piani ammessi per il fabbricato: 4 piani.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## COMPUTO DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI E SUPERFICI DA REALIZZARE

Dovendo stimare il valore del lotto edificabile allo stato attuale e privo di edifici, nonché successivamente allo stato finale comprensivo del costo di realizzazione immobiliare, è opportuno conoscere l'esatta consistenza dimensionale sia in termini di superficie edificabile ammessa, quanto in merito alle superfici vendibili commerciali.

### CONSISTENZA IMMOBILIARE

**Superficie Fondiaria mq. 1.965      Superficie Lorda edificabile mq. 1.598,20**

La superficie edificabile di questo lotto, in base alla Convenzione sottoscritta con il Comune di San Giovanni in Persiceto, può variare in base all'uso e precisamente:

- **Mq. 1.598,20** di superficie ad uso commerciale/direzionale

**Cambiando l'uso da commerciale /direzionale a residenziale :**

- **Mq. 1.598,20x50%= mq.799,10** di superficie residenziale, oltre a un contributo di sostenibilità pari a € 200/mq quindi con una spesa di € 159.820
- **Mq. 1.598,20x30%= mq.479,46** di superficie residenziale senza la corrispondenza di alcun contributo.

Oltre a tutti i vincoli di costo di vendita o di affitto imposti dalla convenzione.

I millesimi a stralcio relativi a questo lotto sono pari a 54,53.

### STIMA IMMOBILIARE DEL TERRENO EDIFICABILE

Il valore di stima viene assunto tenendo conto in modo unitario di ogni incidenza che i terreni hanno nella formazione delle lottizzazioni di cui fanno parte, sia quali aree in previsione di futura cessione, quali le aree a verde, sedi stradali, parcheggi, ecc. di uso pubblico e sia quali aree interessate da eventuali future edificazioni (lotti edificabili), sempre con riferimento ad ogni prescrizione indicata nei Piani Particolareggiati Urbanistici attuativi, con particolare riferimento alla potenzialità edificatoria autorizzata.

Si tiene anche conto dell'ubicazione del terreno in stima, in funzione delle vie di comunicazione della zona.

Si è tenuto conto delle informazioni assunte presso colleghi che normalmente operano in campo immobiliare, nella zona, oltre alla personale esperienza dello scrivente. Si sono inoltre consultati i valori indicati negli osservatori immobiliari di riferimento

Nei valori stimati è da intendersi compresa l'incidenza di ogni parte comune, recinzione, accessi, opere di lottizzazione, ecc..

Il valore unitario di stima espresso in euro/metro quadro, calcolato unitariamente sulla base della superficie catastale e tiene conto di tutte le incidenze e di tutti i fattori che concorrono alla sua formulazione.



3

In particolare, nella formulazione del valore si è tenuta in considerazione la capacità edificatoria autorizzata come riscontrata nella documentazione esaminata, precisando che saranno obbligatoriamente a carico dell'aggiudicatario tutte le necessarie e puntuali verifiche di natura edilizio/urbanistica relative ai terreni edificabili in parola, fatta salva ogni diversa interpretazione che dovesse essere data dalla amministrazione pubblica competente, e da ogni altro ente preposto.

Altresì saranno a carico dell'aggiudicatario ogni onere ed incombente, nessuno escluso, che dovesse essere richiesto dalla Amministrazione Comunale, per ogni eventuale completamento delle opere di urbanizzazione, e da ogni eventuale ulteriore onere correlato al Piano Particolareggiato che interessati terreni edificabili in stima. I valori di stima tengono conto di ogni incidenza relativa ad ogni obbligo urbanistico, nessuno escluso, anche se non espressamente indicato nella presente perizia, che sarà comunque totale carico dell'aggiudicatario.

La valutazione viene effettuata applicando il metodo sintetico comparativo. Sulla base dei dati reperiti e sulla base della conoscenza dell'andamento del mercato immobiliare, è stato possibile determinare quindi il parametro del valore unitario da adottare, con riferimento alle varie prospettazioni di stima effettuate.

La stima viene fatta nello stato di fatto e diritto in cui il terreno si trova e in considerazione che il lotto è un lotto edificabile.

A seguito delle notevolissime modificazioni del mercato immobiliare avvenute da quando il PPIP viene redatto a metà degli anni ottanta e definitivamente approvato all'inizio del 2007, le massicce previsioni di uso direzionale appaiono da tempo completamente obsolete.

La modificazione di tali previsioni avviene tramite un ridimensionamento della capacità edificatoria a fronte di una complete destinazione d'uso residenziale.

Inoltre, in considerazione del particolare andamento depresso del mercato, si procederà anche ad esprimere una valutazione che prenda in considerazione un valore nell'ipotesi di una necessità di immediato realizzo tramite asta.

Pertanto ad oggi si può ritenere congruo che in tale ipotesi (vendita in ipotesi di fallimento) il valore di stima possa essere abbattuto almeno del 40%.



Sulla scorta dei valori medi di mercato delle aree edificabili ad analoga destinazione d'uso, tenendo presente che, presumibilmente, tutta la superficie fabbricabile verrà destinata ad edilizia residenziale, può essere determinata la quantificazione del valore attuale dell'area edificabile in questione come di seguito:

Superficie Lorda libera edificabile ad uso commerciale/direzionale:  
Mq. 1598,20 x € 400,00 mq. = € 639.280,00

**Superficie Lorda libera edificabile ad uso residenziale:**

**1 soluzione :**

Mq. 1598,20x50%= mq.799,10

Mq. 799,10 x€ 400 = € 319.640,00

Mq. 799,10 x € 200 = € 159.820,00

**€ 319.640,00+159.820,00= € 479.460,00**

**2 soluzione**

**Mq 479,46x 400= € 191.748,00**

Facendo una media dei valori e considerando che, a tutt'oggi lo scenario più probabile sia quello di un cambio di destinazione d'uso da commerciale/direzionale a residenziale si ritiene che il prezzo d'asta sia il seguente:

**Prezzo d'asta: € 200.000,00 (Euro duecentomila)**

Bologna, lì 21/06/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In fede  
Dott. Arch. Monica Cardin Fontana



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

E=1673900



N=4944100

2 Particelle: 2109, 2211

Direzione Provinciale di Bologna Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore GALASSO NATALE ANTONINO

Vis. tel. (1,80 euro)

Comune: (BO) SAN GIOVANNI PERSICETO Scala originale: 1:1000 12-Mag-2022 16:30:38  
Foglio: 90 All: B Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri Protocollo pratica T308610/2022

TECNICOOP Soc.coop.va - Via S. Felice, 21 - Bologna - File name: M43 ELEM/PRESO ELAB 5\_09-01-07.DWG - Layout Model - Printed: 17/5/2007



## RELAZIONE TECNICA



## PREMESSA:

## PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di San Giovanni in Persiceto è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 11/05/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 73 del 11/05/2011. Il Piano è stato redatto in forma associata con i Comuni dell'Unione Terre d'Acqua.

Ad oggi sono state approvate le seguenti varianti al PSC:

- Variante n.1, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 26/04/2018 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n°130 del 16/05/2018.
- Variante n. 2, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 27/02/2020 "Procedimento unico, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, per l'approvazione del progetto definitivo della pista ciclabile per il collegamento circolare fra la stazione ferroviaria, il comparto produttivo "Ex Zuccherificio", il comparto residenziale "Accatà", il polo scolastico e la zona ospedaliera – stralcio 2 (tratto 1: via Vecchi – via Fanin; tratto 3: via Benelli – via Accatà; tratto 4: via Sasso – via Palma) e della correlata variante agli strumenti urbanistici vigenti – ratifica".
- Variante n. 3, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 14/05/2020 "Spostamento con interrimento di porzione della linea MT aerea a 15 kV "Amola" in via Bergnana – Valutazioni in ordine alla proposta di Variante urbanistica ai sensi dell'art.3 comma 4 LR n. 10/1993 e s.m.i."
- Variante n. 4, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 30/06/2020 "Approvazione del progetto definitivo per la realizzazione del parco archeologico tematico di età medioevale "Vivere nel Medioevo" a San Giovanni in Persiceto e della correlata variante agli strumenti urbanistici vigenti con relativo procedimento di Vas/Valsat".
- Variante n. 5, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 30/11/2021 "Piano di resilienza consistente nella costruzione di una nuova linea interrata mt a 15 kv per il collegamento tra le linee MT "Decima" e "Rangon" nei Comuni di San Giovanni in Persiceto e Crevalcore - Valutazioni in ordine alla proposta di variante urbanistica ai sensi dell'art. 3 comma 4 l.r. n. 10/1993 e s.m.i."

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di San Giovanni in Persiceto è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 07/04/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 73 del 11/05/2011. Il Piano è stato redatto in forma associata con i Comuni dell'Unione Terre d'Acqua.

Ad oggi sono state approvate le seguenti varianti al RUE:

- Variante n. 1, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 29/01/2013 "Variante per modifiche normative e cartografiche";
- Variante n. 2, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 27/08/2013 "Variante ai sensi del DPR 160/2010 richiesta dall'azienda agricola F.lli Caretti s.s.";
- Variante n. 3, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 14/10/2014 "Variante per l'adeguamento dello strumento alla L.R. 15/2013, per adeguamenti della cartografia e per accoglimento di specifiche richieste di privati";
- Variante n. 4, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 28/07/2015 "Variante ai sensi del DPR 160/2010 richiesta dalla ditta Trascavi Srl";

- Variante n. 5, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 28/09/2017 “Variante normativa per la definizione degli usi ammessi all'interno di due aree di interesse pubblico”;
- Variante n. 6, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 21/01/2019 “Variante ai sensi dell’art. 53 della LR 24/2017 richiesta della ditta Montirone Srl”;
- Variante n. 7, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.48 del 25/07/2019 “Ambito produttivo del capoluogo”;
- Variante n. 8, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 30/01/2020 “Variante n.3/2018 al Piano Particolareggiato per l’attuazione del Comparto C2.2 Sasso sub B”
- Variante n. 9, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 27/02/2020 “Procedimento unico, ai sensi dell’art. 53 della L.R. 24/2017, per l’approvazione del progetto definitivo della pista ciclabile per il collegamento circolare fra la stazione ferroviaria, il comparto produttivo “Ex Zuccherificio”, il comparto residenziale “Accatà”, il polo scolastico e la zona ospedaliera – stralcio 2 (tratto 1: via Vecchi – via Fanin; tratto 3: via Benelli – via Accatà; tratto 4: via Sasso – via Palma) e della correlata variante agli strumenti urbanistici vigenti – ratifica”.
- Variante n. 10, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 30/06/2020 “Approvazione del progetto definitivo per la realizzazione del parco archeologico tematico di età medioevale “Vivere nel Medioevale” a San Giovanni in Persiceto e della correlata variante agli strumenti urbanistici vigenti con relativo procedimento di Vas/Valsat”.
- Variante n. 11, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 29/04/2021 “Variante al RUE n. 11 – Passaggio a consolidato di Comparti conclusi e delle aree addivenute patrimonio pubblico – Controdeduzioni e approvazione”
- Variante n.12, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 25/02/2021 “Procedimento unico art. 53 L.R. 24/2017 – Approvazione della variante agli strumenti urbanistici (RUE), con relativo procedimento di Vas-Valsat, per l’intervento di ampliamento del fabbricato sede dell’Associazione carnevalesca ‘Mazzagatti’ sito in via Bassa 21/C- Ratifica”



## COMPARTO TIRO A SEGNO

### *Inquadramento*

Il Comparto denominato "D5.2 - Tiro a Segno" si colloca nel quadrante ricompreso tra via via Bologna, via Biagi (SS 568 – tangenziale di San Giovanni in Persiceto) e via Massarenti.

Il Comparto era una previsione di espansione urbanistica determinata dal Piano Regolatore Ggenerale antecedente la pianificazione urbanistica attualmente vigente e denominato "D5.2 – Tiro a Segno", per una superficie territoriale pari a 163.178 mq ed una Superficie Complessiva SC massima ammessa pari a 62.652 mq per usi misti.

Inquadramento comparto Tiro a Segno



### **Piano Particolareggiato - prima approvazione**

Il piano particolareggiato di iniziativa privata è stato approvato con delibera di consiglio comunale n. 97 del 27/09/2007 e la relativa convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data 13/02/2008, rep. 58698 racc. 26175, Notaio Paolo Bonoli, da n. 11 soggetti attuatori poi costituitisi nel "Consorzio Tiro a Segno".

Il piano particolareggiato approvato prevedeva la realizzazione del comparto in due fasi:

1. una prima fase attuabile sancita con la firma della convenzione stessa, per una superficie territoriale pari a mq 124.187, ed una SC massima pari a 33.344,93 mq a destinazione residenziale;
2. una seconda fase, attuabile in un secondo momento, per una superficie territoriale pari a mq 38.991, ed una SC massima pari a 29.307,07 mq a destinazione direzionale/commerciale.

In merito agli standard urbanistici il progetto prevedeva la realizzazione dei parcheggi pubblici, del verde pubblico e di un fabbricato scolastico su un'area ricavata nell'ambito del comparto stesso. Lo stesso progetto tuttavia evidenziava una carenza di parcheggi pubblici, demandandone il reperimento nella seconda fase attuativa, mentre per quanto riguarda il verde pubblico lo stesso si costituiva anche sulla base dell'apporto di aree a protezione ambientale, non adatte alla fruibilità.

In merito all'assetto generale del Piano Particolareggiato approvato si riporta di seguito stralcio della Tav. 5.1 'Planimetria con l'individuazione degli stralci funzionali'.

Il progetto di attuazione del Piano Particolareggiato prevedeva per tutto il comparto la suddivisione dei lotti e la definizione delle Unità Minime di Intervento (UMI) per i lotti ricompresi nel primo stralcio.

Tav. 5.1 'Planimetria con l'individuazione degli stralci funzionali'

in azzurro il primo stralcio; in arancio il secondo stralcio



### **Attuazione del Piano Particolareggiato e Accordi**

Il piano particolareggiato ha subito nel corso del tempo piccole varianti non sostanziali inerenti la suddivisione delle Unità Minime di Intervento (UMI) approvati con delibere di Giunta Comunale al fine di agevolare l'attuazione del Comparto.

La complessità del Comparto e il periodo di realizzazione hanno fatto sì che per l'attuazione dello stesso sia stato necessario stipulare degli accordi con i soggetti attuatori allo scopo di perseguire degli obiettivi di pubblica utilità definiti nel Piano Particolareggiato, come la realizzazione di un edificio scolastico e il suo successivo ampliamento e come il completamento di uno stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione, anche se gli stessi in alcuni casi non si sono rivelati di aiuto per l'avanzamento della realizzazione del comparto.

Accordi stipulati:

1. Accordo ex art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. approvato con delibera di Giunta Comunale n. 179 del 08/10/2009 per lo scomputo degli oneri di secondaria e del costo di costruzione a fronte della realizzazione della Scuola Romagnoli sottoscritto in data 06/11/2009, rep. 17323;
2. Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 252 del 23/12/2010 per la realizzazione a cura e spese dell'attuatore dell'opera di rilevante interesse per la collettività costituita dagli stralci successivi della scuola Romagnoli (scuola materna primaria), a seguito della trasformazione di preesistente capacità edificatoria "Direzionale" in "Residenziale", sottoscritto in data 15/03/2011, rep. 17578. Il presente accordo è stato recepito nel RUE all'art. 39 in merito alla possibilità per alcuni lotti di trasformazione della capacità direzionale in capacità edificatoria residenziale, ma non è mai stato attuato da parte dei soggetti attuatori;
3. Accordo attuativo per la realizzazione di opere di urbanizzazione urgenti in relazione alla convenzione urbanistica relativa al Comparto denominato D5.2 "Tiro a Segno", approvato con delibera di Giunta Comunale n. 104 del 16/12/2016 e sottoscritto in data 27/01/2017, rep. 18242;
4. Atto integrativo dell'Accordo attuativo repertorio n. 18242 del 27/01/2017, relativo al Comparto D5.2 "Tiro a Segno" approvato con delibera di Giunta Comunale n. 57 del 04/05/2017 e sottoscritto in data 15/05/2017, rep. 18265.

### **Opere di Urbanizzazione - primo stralcio**

Il progetto delle opere di urbanizzazione è stato rilasciato con Permesso di Costruire n. 532/2007 prot. 32571 del 16/07/2008 e in data 15/07/2009 al protocollo n. 35696 è stata data comunicazione di inizio lavori.

Al protocollo n. 41373 del 15/09/2008 è stata presentata dai soggetti attuatori idonea garanzia fideiussoria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per un importo pari ad € 8.345.298,57.

Le opere di urbanizzazione riguardavano la realizzazione delle strade, comprese di servizi e sotto-servizi, delle vie: Pasolini, Fenoglio, Silone, Moravia, Rigoni-Stern, Ginzburg e Rodari. Venivano inoltre previste le opere inerenti le vasche di laminazione, i parcheggi pubblici e gli arredi del progetto woonef.

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate in parte.

### **Situazione attuale**

Ai sensi della L. 98/2013, che, a causa della crisi economica all'epoca in corso, ha prorogato le convenzioni urbanistiche vigenti di 3 anni ed inoltre ai sensi della L. 27/2020, che, a causa dell'emergenza sanitaria, ha ulteriormente prorogato le convenzioni vigenti per altri 3 anni, il Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo al Comparto "Tiro a Segno" risulta attualmente vigente.

Il Consorzio Tiro a Segno, che è stato costituito quale soggetto attuatore del comparto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi previste, è stato dichiarato fallito dal Tribunale di Bologna con sentenza n. 24 del 2015 e successivamente si sono susseguiti i fallimenti di n. 9 società sulle n. 11 totali, costituenti il consorzio stesso e firmatarie della Convenzione urbanistica;

Attualmente il panorama delle proprietà in essere delle aree costituenti il comparto si compone in buona parte di soggetti in liquidazione e/o i corso di fallimento (economicamente inattivi) il cui unico obiettivo è volto alla vendita delle aree edificabili per il reperimento di fondi economici, ed in piccola parte di nuovi operatori

economici entrati a seguito dell'acquisizione delle aree per tramite delle aste fallimentari, che si propongono con la richiesta di mettere a frutto i propri investimenti (realizzare le capacità edificatorie) e contestualmente con la volontà di realizzare le opere di urbanizzazione pertinenti.

Pertanto non essendoci più un soggetto attuatore (interlocutore) unico per il Comune, e comunque constatando l'impossibilità di ricostruirne uno unico in ragione dell'inattività economica della maggioranza;

Dato atto che a seguito dell'Accordo sottoscritto nel 2017 (sopracitato) i soggetti proponenti non sono riusciti ad ottemperare compiutamente/efficacemente alla redazione di una Variante al Piano Particolareggiato in grado di suddividere lo stesso in stralci funzionali attuativi, state anche le difficoltà nel dialogare con le numerose e diversificate proprietà;

Considerato che nuovi interlocutori hanno infine manifestato l'interesse (protocollo n. 39869-39870-39872 del 18/09/2019 e successive integrazioni, in ultimo protocollo n. 48614 del 30/11/2021) ad attuare alcuni lotti liberi del comparto dei quali hanno acquisito la proprietà, facendosi carico del completamento delle opere di urbanizzazione prioritarie;

Pertanto, alla luce di tutto quanto premesso, si ritiene condivisibile la proposta di Variante alla strumentazione urbanistica generale di RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) proposta, atta a suddividere il comparto in Unità Minime di Intervento, attuabili con titoli edilizi convenzionati a ciascuno dei quali sarà attribuita la realizzazione di porzione delle opere di urbanizzazione fino al compimento finale delle opere stesse.



## VARIANTE N. 13 AL RUE

La cartografia di RUE vigente individua il comparto "Tiro a Segno", come ambito "AC\_2\*\*\* - Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione", ricomprendendo anche alcune aree derivanti dal comparto "Predio Romita" (già attuato) con lo scopo di raggiungere il reperimento degli standard urbanistici necessari al comparto "Tiro a Segno".

Nell'ambito della pianificazione del Piano Strutturale Comunale vigente (PSC) l'area del comparto "Tiro a Segno" viene classificata tra gli "Ambiti a prevalente destinazione residenziale in corso di attuazione" ai sensi dell'art. 30 del PSC, mentre rispetto al sistema dei vincoli si ha che le aree del comparto sono generalmente interessate da:

- Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso di cui all'art. 77Bis del PSC;
- Elettrodotti, di cui all'art. 72 del PSC;
- viabilità storica, di cui all'art. 28 delle PSC;
- canali storici, di cui all'art. 29 del PSC;
- zone aeroportuali, di cui all'art. 65 del PSC.

Per quanto riguarda il disegno del piano particolareggiato vigente si sottolinea che elaborati di piano relativi al Comparto "Tiro a Segno" riportano un confine di comparto nell'ambito del quale si evidenziano delle aree, e quindi delle proprietà, che non sono interessate dal processo attuativo.

Preso atto delle premesse sopra riportate si espone nuovamente lo scopo della presente variante:

introdurre una nuova modalità attuativa per il Comparto "Tiro a Segno", volta a sbloccare la situazione di stasi che si è cristallizzata nel tempo a seguito del fallimento della maggior parte dei soggetti economici coinvolti e determinando anche un danno per l'assetto urbano dell'area che in buona parte versa nello stato di cantiere, nonostante le numerose abitazioni ivi realizzate, nonché la presenza di un polo scolastico che nel corso tempo si è notevolmente espanso costituendo un servizio importante per tutto il territorio. Tale nuova modalità attuativa si traduce nell'individuazione di Unità Minime di Intervento attuabili con titoli edilizi convenzionati a ciascuno dei quali sarà attribuita la realizzazione di porzione delle opere di urbanizzazione fino al compimento finale delle opere stesse.

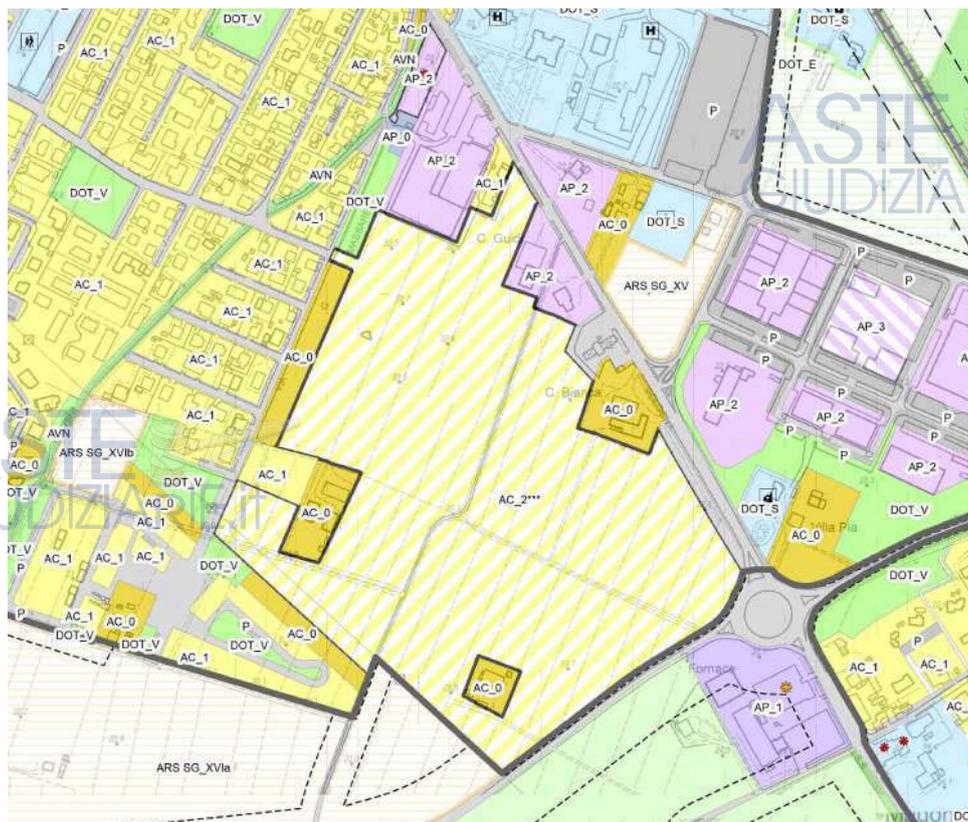
La Variante di RUE quindi proposta si compone di una modifica cartografica e di una modifica normativa.

### La variante cartografica

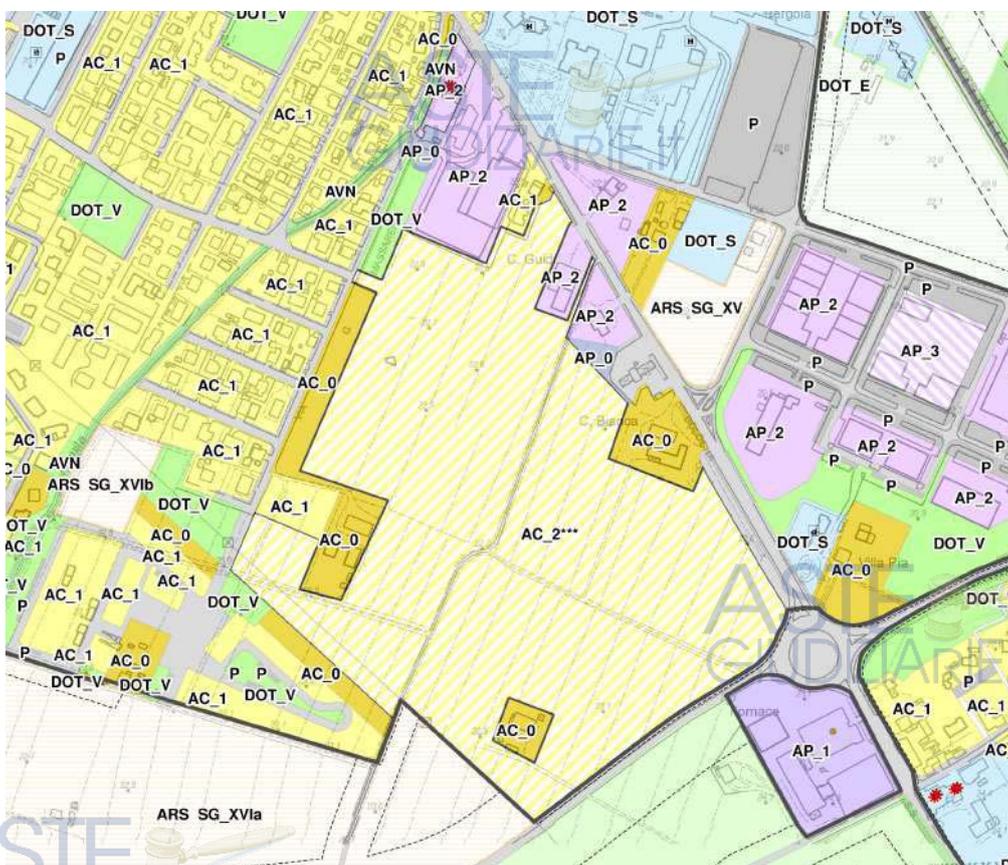
La Variante cartografica si traduce nella modifica dalla Tavola T3 del RUE, nell'ambito della quale viene ridisegnato il confine del Comparto "Tiro a Segno" riconducendo al tessuto consolidato alcune aree marginali che non sono coinvolte nell'ambito dell'attuazione del comparto stesso (così come già indicato negli elaborati di piano particolareggiato) ed introducendo nell'ambito del comparto le aree corrispondenti al tratto di via Ghisilieri (già di proprietà pubblica) sulle quali si estendono le opere di urbanizzazione.

A seguire si riportano gli stralci cartografici rappresentativi dello stato vigente della pianificazione urbanistica e della relativa proposta di variante. Si aggiungono inoltre gli stralci relativi alla pianificazione di PSC (non oggetto di variante) finalizzati a rappresentare l'inquadramento vigente delle aree.

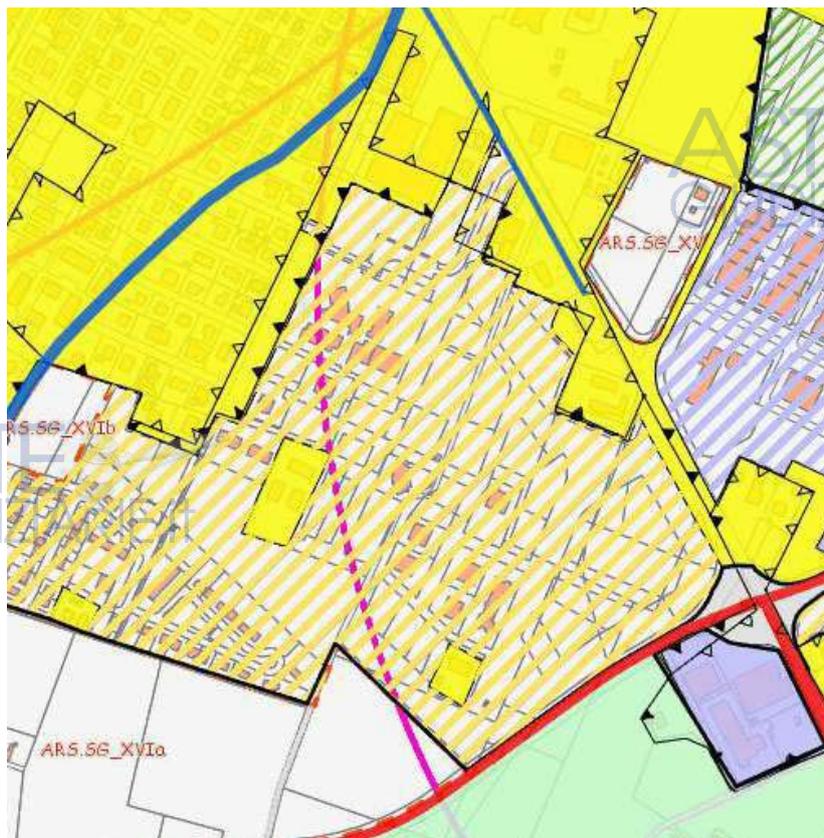
Tav. E del RUE – vigente



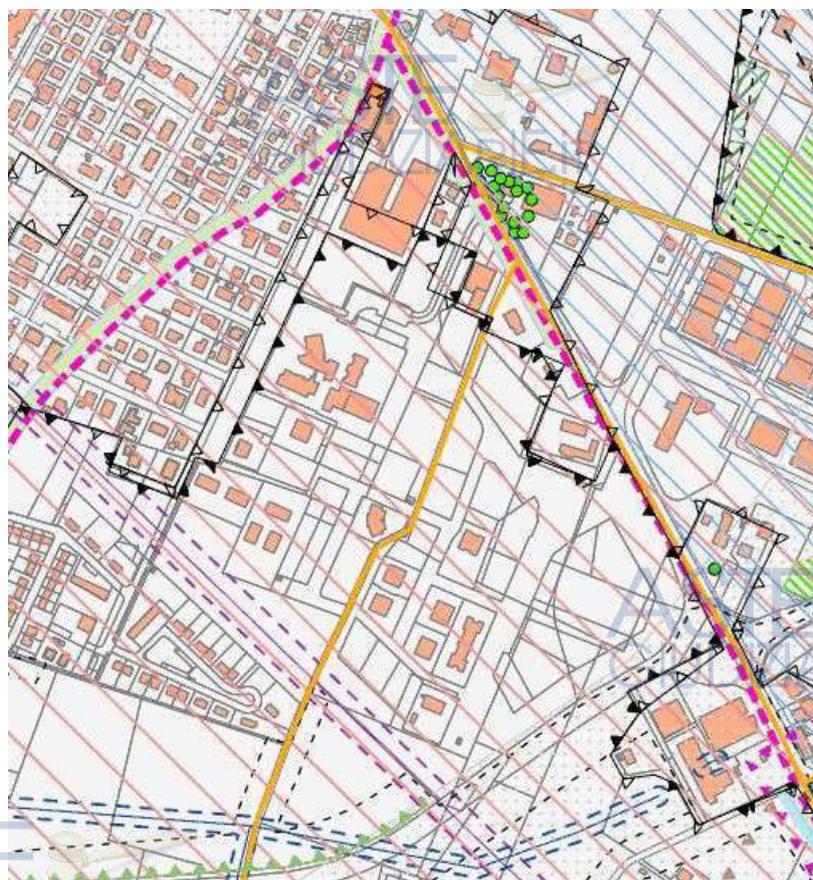
Tav. E del RUE – proposta di variante



Tav. 1B (Classificazione del Territorio ed Assetto delle Infrastrutture) del PSC - vigente



Tav. 2E (Tavola dei Vincoli) del PSC - vigente



## La variante normativa

La Variante normativa si traduce nella modifica dell'art. 39 del RUE, per la parte relativa all'ambito AC2\_\*\*\*, introducendo:

- le regole di base per l'attuazione dello specifico ambito;
- uno schema grafico di individuazione delle diverse Unità Minime di Intervento (UMI);
- una tabella riepilogativa delle caratteristiche urbanistiche proprie di ogni singola UMI.

La proposta di variante normativa è riportata nell'Allegato 1 alla presente relazione.

## CONCLUSIONI

La Variante proposta non aumenta la capacità edificatorie in gioco, non espande i confini di comparto introducendo nuove aree e pertanto si può dare atto che la stessa:

- rientra nei casi elencati al comma 6 dell'art. 19 della L.R. 24/2017 di esclusione dalla procedura di sostenibilità ambientale e territoriale;
- ai sensi del comma 3ter dell'art. 51 della L.R. 15/2013 e del comma 3 dell'art. 37 della L.R. 24/2017, è stato riportato lo stralcio della Tavola dei Vincoli delle parti di territorio interessate dalla presente variante.
- ai fini della L.R. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico", le modifiche proposte non incidono sulla densità edilizia degli ambiti interessati e risultano quindi compatibili con le previsioni pianificatorie del RUE vigente quanto alle condizioni di pericolosità locale degli aspetti geologici ed idraulici del territorio.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Art. 39

**Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali  
sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione (AC\_2)**

1. Nelle aree AC\_2, edificabili sulla base di piani urbanistici attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del PSC, anche se non attuati, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata fissata per la loro validità ed efficacia nella delibera di approvazione degli strumenti stessi ovvero dalla convenzione stipulata o dalla legislazione in materia.
2. Allo scadere del termine fissato in convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:
  - qualora le opere di urbanizzazione non siano completate, fermo restando l'obbligo di cessione delle stesse al Comune, si dovrà procedere alla approvazione di una variante allo strumento urbanistico attuativo che ridefinisca i termini ed i contenuti del piano stesso, con riferimento agli stessi parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo originario. Il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedere non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie. Sino alla approvazione di tale variante sarà sospeso il rilascio dei titoli abilitativi volti all'espressione dei diritti edificatori risultanti dallo strumento urbanistico scaduto;
  - qualora le opere di urbanizzazione siano state completate, lo strumento urbanistico attuativo potrà ritenersi ultimato, restando comunque validi tutti i parametri urbanistici ed edilizi fissati dallo strumento urbanistico attuativo, facendo per questi riferimento alle medesime modalità di calcolo vigenti all'epoca della stipula della relativa convenzione urbanistica, per il completamento del piano, nei lotti eventualmente ancora liberi o da completare, salvo che per sopravvenute ragioni di pubblico interesse l'Amministrazione non ritenga opportuno dettare una diversa disciplina urbanistica.
3. **Modalità di attuazione:**  
Nelle aree AC\_2 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID). Sono ammesse varianti progettuali agli strumenti urbanistici attuativi, mantenendo fermi i parametri urbanistico-edilizi in base ai quali sono stati originariamente redatti. Per le varianti agli strumenti urbanistici attuativi, il valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e le superfici delle aree da cedere non potranno essere inferiori a quanto originariamente definito dallo strumento urbanistico attuativo o dal PRG vigente all'epoca dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, salvo che non vengano proporzionalmente ridotte le capacità edificatorie. Le aree AC\_2 potranno essere utilizzate come aree di atterraggio di capacità edificatoria generata in ambiti o aree aventi usi ad esse compatibili (ARS, ARR, AC\_0, AC\_1 e AC\_3) ove tale meccanismo sia previsto dalla specifica disciplina. Tale capacità edificatoria potrà essere espressa solo a seguito di una variante allo strumento urbanistico attuativo vigente sull'area AC\_2, con la quale prevedere anche l'adeguamento degli standard alla nuova capacità edificatoria sulla base della normativa che disciplina lo strumento urbanistico stesso. Per le operazioni di perequazione tra aree ed ambiti con disciplina urbanistica diversa, si definisce il seguente parametro di conversione:  
usi residenziali:  $SC$  (superficie complessiva) =  $SU$  (superficie utile) x 1,35  
altri usi:  $SC$  (superficie complessiva) =  $SU$  (superficie utile)
4. Nelle aree AC\_2 sono individuate le seguenti "condizioni particolari":
  - Con specifico riferimento per un'area del comparto Villa Conti del previgente PRG, in Comune di San Giovanni in Persiceto, identificate nel RUE con la sigla AC\_2\*, sono fatti salvi i contenuti del relativo Piano Particolareggiato approvato ancorché non convenzionato alla data di approvazione del PSC, trattandosi della porzione di un comparto molto esteso, oggetto di una complicata progettazione unitaria, che è giunta all'approvazione per l'intero ambito esteso ma non al convenzionamento per tutti i sub-comparti. L'attuazione di tali sub-comparti è subordinata alla stipula della convenzione.
  - Con specifico riferimento per l'area del comparto Villa Conti del previgente PRG, in Comune di San Giovanni in Persiceto, identificata nel RUE con la sigla AC\_2\*\*, oggetto di un accordo ex art. 18 della LR 20/2000 approvato con Del. G.C. n. 252 del 23/12/2010, sono ammesse

varianti al Piano Particolareggiato approvato e convenzionato, recependo le condizioni ed i parametri urbanistico-edilizi definiti dall'accordo citato ed in particolare:

Usi ammessi:

- U.1 Residenza
- U.4 Esercizi commerciali di vicinato
- U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari, solo in caso di trasferimento di una struttura esistente nel medesimo centro abitato ed avente il medesimo uso
- U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
- U.7 Pubblici esercizi
- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi
- U.31 Distributori di carburanti

Parametri urbanistico-edilizi:

- SU+60%SA max per uso U.1 = 7.336 mq, di cui 1.956 mq destinata a edilizia convenzionata
- SU+60%SA max per tutti gli altri usi = 815 mq complessivi
- H max = 14 mt
- Verde pubblico min. = 8.151 mq
- Parcheggi Pubblici min. = 1.060 mq

Le condizioni particolari di cui al presente punto sono subordinate alla stipula dell'accordo sopra citato prima della data di approvazione del PSC.

- Con specifico riferimento per l'area corrispondente ai comparti Tiro a Segno e parte del comparto Predio Romita del previgente PRG, in Comune di San Giovanni in Persiceto, identificata nel RUE con la sigla AC\_2\*\*\*, oggetto di un Piano Particolareggiato approvato, convenzionato e vigente, si prevede l'attuazione con Unità Minime di Intervento (UMI) come individuate nelle schede portanti i dati necessari relativamente all'area di intervento, la superficie edificabile, la destinazione d'uso, ed i millesimi in base ai quali verrà determinata la quota di competenza delle U1 da realizzare e più precisamente: foglio, mappale, superficie fondiaria, edificabilità, numero di piani, usi ammessi, ripartizione millesimale, allegate al presente articolo.

L'attuazione è disciplinata come segue:

1. le opere di urbanizzazione del comparto devono essere definite in un progetto (comprensivo dei pareri degli enti competenti) funzionale all'ultimazione/completamento delle opere già realizzate, alla quantificazione degli standard adeguati e all'organizzazione dei collegamenti con la viabilità esistente;
2. dovranno essere individuati gli standard di Verde Pubblico e Parcheggi Pubblici, per la capacità edificatoria dell'intero comparto, anche attraverso la rimodulazione delle sezioni stradali, ottenendo una transizione dal sistema di woonerf (attualmente impostato) ad una soluzione più consona al reperimento di maggior alberature e posti auto, a favore della sostenibilità urbana;
3. il comparto si attua attraverso permessi di costruire convenzionati: ogni titolo abilitativo dovrà disciplinare l'attuazione dell'Unità Minima di Intervento (UMI) e delle relative opere di urbanizzazione primaria da realizzare, nel rispetto di un elenco di priorità stabilito in sede di progetto (Punto 1);
4. ogni UMI dovrà eseguire quota-parte delle opere di urbanizzazione come definite ed approvate dal Comune le quali dovranno essere funzionali ed organiche sia alle opere già esistenti sia all'UMI oggetto intervento;
5. i soggetti attuatori/le proprietà oltre alla realizzazione a propria cura e spese della quota parte spettante delle opere di urbanizzazione primaria, sono obbligati alla disponibilità e successiva cessione gratuita al Comune delle aree delle opere di urbanizzazione;
6. le UMI interessate da edilizia residenziale sociale possono proporre l'adeguamento della quantificazione ai parametri previsti dal PSC nel rispetto dell'art. 2 delle NTA. La quota di edificabilità che non sarà più soggetta ad ERS dovrà corrispondere un contributo pari ad 1/5 del valore delle aree edificabili vigente al momento della presentazione del Permesso di Costruire;
7. le UMI originariamente a destinazione commerciale/direzionale (25, 26, 27, 28) possono trasformare la destinazione d'uso della UMI in residenziale (U.1 Residenza) riducendo la capacità edificatoria (SC) del 50% con la corresponsione del contributo di sostenibilità pari a 200 €/mq, come da delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 26/03/2013, oppure

riducendo la capacità edificatoria (SC) al 30% senza la corrispondenza di alcun contributo.

#### SCHEDA UNITÀ MINIME DI INTERVENTO

~~e convenzionato solo in parte, alla data di approvazione del PSC, sono ammesse varianti allo stesso Piano Particolareggiato approvato, recependo i contenuti dell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 approvato con Del. G.C. n. 252 del 23/12/2010 relativo alle parti del comparto non convenzionate, che ammettono, in particolare:~~

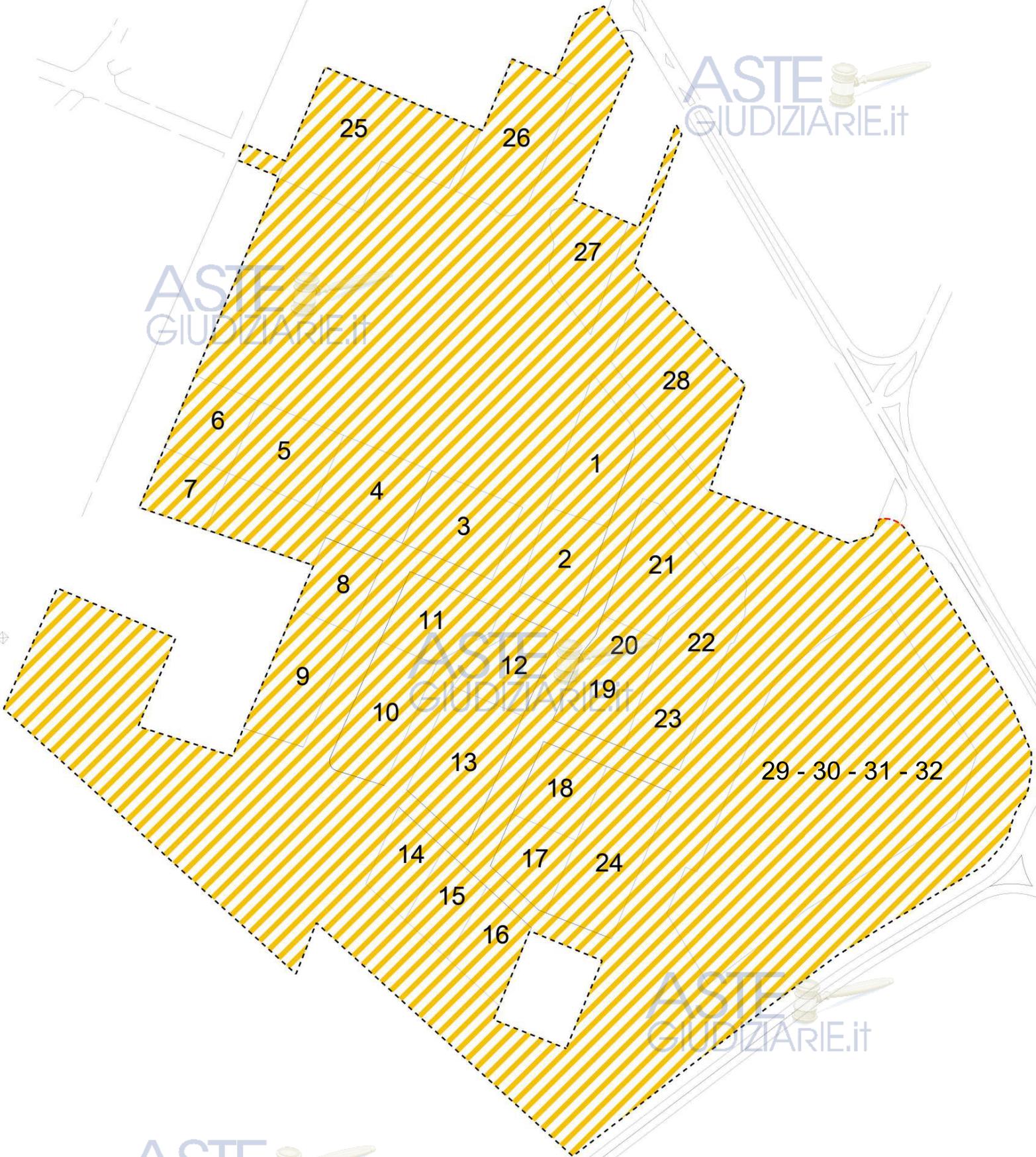
~~Usi ammessi:~~

- ~~—— U.1 Residenza~~
- ~~—— U.4 Esercizi commerciali di vicinato~~
- ~~—— U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari, solo in caso di trasferimento di una struttura esistente nel medesimo centro abitato ed avente il medesimo uso~~
- ~~—— U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari~~
- ~~—— U.7 Pubblici esercizi~~
- ~~—— U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi~~
- ~~—— U.31 Distributori di carburanti~~

~~Parametri urbanistico-edilizi:~~

- ~~—— SU+60%SA max per uso U.1 = 27.807 mq~~
- ~~—— SU+60%SA max per tutti gli altri usi = 1500 mq complessivi~~
- ~~—— H max = 14 mt~~
- ~~—— Verde pubblico, attrezzature di interesse collettivo e parcheggi pubblici, nelle quantità e modalità definite dall'accordo citato.~~
- ~~—— Le condizioni particolari di cui al presente punto sono subordinate alla stipula dell'accordo sopra citato prima della data di approvazione del PSC.~~

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



<b>UMI 1</b>	
Foglio	102
Mappali	190
Superficie fondiaria	2.285
SC residenziale libera	949,48
SC residenziale convenzionata	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	4
Usi ammessi	U.1 Residenza
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI</b>	
<b>ORIGINARIA SC</b>	<b>MILLESIMI I stralcio</b>
949,48	15,15

<b>UMI 2</b>	
Foglio	102
Mappali	191
Superficie fondiaria	1.782
SC residenziale libera	1.500,00
SC residenziale convenzionata	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	4
Usi ammessi	U.1 Residenza
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI</b>	
<b>ORIGINARIA SC</b>	<b>MILLESIMI I stralcio</b>
1.500,00	23,94

<b>UMI 3</b>	
Foglio	90
Mappali	2112, 2117, 2108
Superficie fondiaria	2.349
SC residenziale libera	2.299,90
SC residenziale convenzionata	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	10
Usi ammessi	U.1 Residenza
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI</b>	
<b>ORIGINARIA SC</b>	<b>MILLESIMI I stralcio</b>
2.299,90	36,71

<b>UMI 4</b>	
Foglio	90
Mappali	2099, 2104, 2107, 2111
Superficie fondiaria	2.292
SC residenziale libera	0,00
SC residenziale convenzionata	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	5
Usi ammessi	U.1 Residenza
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI</b>	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio
0,00	0,00

<b>UMI 5</b>	
Foglio	90
Superficie fondiaria	2.187
Mappali	2375
SC residenziale libera	1.149,90
SC residenziale convenzionata	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	5
Usi ammessi	U.1 Residenza
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI ASSOLTI</b>	

<b>UMI 6</b>	
Foglio	90
Mappali	2097, 2100
Superficie fondiaria	1.528
SC residenziale libera	452,90
SC residenziale convenzionata	697,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	7
Usi ammessi	U.1 Residenza
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI</b>	
ORIGINARIA SC	MILLESIMI I stralcio
1.149,90	18,35

<b>UMI 7</b>	
Foglio	90
Mappali	2200, 2136
Superficie fondiaria	1.479
SC residenziale libera	0,00
SC residenziale convenzionata	1 149,90
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	7
Usi ammessi	U.1 Residenza
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI ASSOLTI</b>	

<b>UMI 8</b>		
Foglio	90	101
Mappali	2113	247, 250
Superficie Fondiaria	1.482	
SC residenziale libera	442,75	
SC residenziale convenzionata	358,21	
SC commerciale direzionale	0,00	
Numero di piani	4	
Usi ammessi	U.1 Residenza	
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI</b>		
<b>ORIGINARIA SC</b>	<b>MILLESIMI I stralcio</b>	
800,96	12,78	

<b>UMI 9</b>	
Foglio	101
Mappali	248 251
Superficie Fondiaria	2.426
SC residenziale libera	506,80
SC residenziale convenzionata	779,95
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	4
Usi ammessi	U.1 Residenza
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI</b>	
<b>ORIGINARIA SC</b>	<b>MILLESIMI I stralcio</b>
1.286,75	20,54

<b>UMI 10</b>	
Foglio	101
Mappali	253, 256
Superficie Fondiaria	2.479
SC residenziale libera	1.930,12
SC residenziale convenzionata	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	6
Usi ammessi	U.1 Residenza
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI</b>	
<b>ORIGINARIA SC</b>	<b>MILLESIMI I stralcio</b>
1.930,12	30,81

<b>UMI 11</b>	
Foglio	101
Mappali	542
Superficie Fondiaria	1.979
SC residenziale libera	0,00
SC residenziale convenzionata	1.182,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	7
Usi ammessi	U.1 Residenza
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI</b>	
<b>ORIGINARIA SC</b>	<b>MILLESIMI I stralcio</b>
1.182,00	18,87

<b>UMI 12</b>	
Foglio	102
Mappali	192, 230, 248, 258
Superficie fondiaria	1.701
SC residenziale libera	823,23
SC residenziale convenzionata	263,52
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	5
Usi ammessi	U.1 Residenza
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI</b>	
<b>ORIGINARIA SC</b>	<b>MILLESIMI I stralcio</b>
1.086,75	17,35

<b>UMI 13</b>	
Foglio	102
Mappali	309, 310
Superficie Fondiaria	3.020
SC residenziale libera	2.227,75
SC residenziale convenzionata	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	7
Usi ammessi	U.1 Residenza
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI ASSOLTI</b>	

<b>UMI 14</b>	
Foglio	102
Mappali	232
Superficie fondiaria	1.376
SC residenziale libera	585,35
SC residenziale convenzionata	900,83
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	5
Usi ammessi	U.1 Residenza
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI</b>	
<b>ORIGINARIA SC</b>	<b>MILLESIMI I stralcio</b>
1.486,18	23,72

<b>UMI 15</b>	
Foglio	102
Mappali	233
Superficie fondiaria	1.393
SC residenziale libera	585,35
SC residenziale convenzionata	900,83
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	5
Usi ammessi	U.1 Residenza
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI</b>	
<b>ORIGINARIA SC</b>	<b>MILLESIMI I stralcio</b>
1.486,18	23,72

<b>UMI 16</b>	
Foglio	102
Mappali	234, 245
Superficie fondiaria	1.584
SC residenziale libera	585,35
SC residenziale convenzionata	900,85
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	5
Usi ammessi	U.1 Residenza
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI</b>	
<b>ORIGINARIA SC</b>	<b>MILLESIMI I stralcio</b>
1.486,20	23,72

<b>UMI 17</b>	
Foglio	102
Mappali	235
Superficie Fondiaria	1.490
SC residenziale libera	1.114,65
SC residenziale convenzionata	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	6
Usi ammessi	U.1 Residenza
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI ASSOLTI</b>	

<b>UMI 18</b>	
Foglio	102
Mappali	236
Superficie Fondiaria	1.655
SC residenziale libera	1.116,17
SC residenziale convenzionata	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	6
Usi ammessi	U.1 Residenza
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI ASSOLTI</b>	

<b>UMI 19-20</b>	
Foglio	102
Mappali	302
Superficie Fondiaria	2.485
SC residenziale libera	2.313,87
SC residenziale convenzionata	0,00
SC commerciale direzionale	0,00
Numero di piani	6
Usi ammessi	U.1 Residenza
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI ASSOLTI</b>	

<b>UMI 21</b>		
Foglio		102
Mappali		195, 199, 299
Superficie fondiaria		2.580
SC residenziale libera		2.313,87
SC residenziale convenzionata		0,00
SC commerciale direzionale		0,00
Numero di piani		6
Usi ammessi	U.1 Residenza	
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI</b>		
<b>ORIGINARIA SC</b>	<b>MILLESIMI I stralcio</b>	
2.313,87		36,93

<b>UMI 22-23</b>		
Foglio		102
Mappali		196, 197, 200, 201, 239
Superficie fondiaria		2.052 1.595
SC residenziale libera		UMI 22: 607,55 UMI 23: 607,57
SC residenziale convenzionata		UMI 22: 935,00 UMI 23: 935,03
SC commerciale direzionale		0,00
Numero di piani		7
Usi ammessi	U.1 Residenza	
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI</b>		
<b>ORIGINARIA SC</b>	<b>MILLESIMI I stralcio</b>	
1.542,55		24,62
1.542,60		24,62

<b>UMI 24</b>		
Foglio		102
Mappali		303
Superficie Fondiaria		3.355
SC residenziale libera		2.229,26
SC residenziale convenzionata		0,00
SC commerciale direzionale		0,00
Numero di piani		7
Usi ammessi	U.1 Residenza	
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI ASSOLTI</b>		

<b>UMI 25</b>	
Foglio	90
Mappali	2093
Superficie fondiaria	4.745
SC residenziale libera	0,00
SC residenziale convenzionata	0,00
SC commerciale direzionale	3.523,86
Numero di piani	6
Usi ammessi	U.4 Esercizi commerciali di vicinato U.7 Pubblici esercizi U.11 Piccoli Uffici e studi professionali U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI</b>	
<b>ORIGINARIA SC</b>	<b>MILLESIMI I stralcio</b>
3.523,86	56,24
<b>ORIGINARIA SC COMMERCIALE DIREZIONALE</b>	<b>MILLESIMI II stralcio</b>
3.523,86	120,24

<b>UMI 26</b>	
Foglio	90
Mappali	2105
Superficie fondiaria	3.079
SC residenziale libera	0,00
SC residenziale convenzionata	0,00
SC commerciale direzionale	2.716,67
Numero di piani	6
Usi ammessi	U.4 Esercizi commerciali di vicinato U.7 Pubblici esercizi U.11 Piccoli Uffici e studi professionali U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI</b>	
<b>ORIGINARIA SC</b>	<b>MILLESIMI I stralcio</b>
2.716,67	43,36
<b>ORIGINARIA SC COMMERCIALE DIREZIONALE</b>	<b>MILLESIMI II stralcio</b>
2.716,67	92,70

<b>UMI 27</b>	
Foglio	90
Mappali	2109, 2121
Superficie fondiaria	1.965
SC residenziale libera	0,00
SC residenziale convenzionata	0,00
SC commerciale direzionale	1.598,20
Numero di piani	4
Usi ammessi	U.4 Esercizi commerciali di vicinato U.7 Pubblici esercizi

	U.11 Piccoli Uffici e studi professionali U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI</b>	
<b>ORIGINARIA SC</b>	<b>MILLESIMI I stralcio</b>
1.598,20	25,51
<b>ORIGINARIA SC COMMERCIALE DIREZIONALE</b>	<b>MILLESIMI II stralcio</b>
1.598,20	54,53
<b>UMI 28</b>	
Foglio	102
Mappali	189
Superficie fondiaria	4.198
SC residenziale libera	0,00
SC residenziale convenzionata	0,00
SC commerciale direzionale	4.727,25
Numero di piani	7
Usi ammessi	U.4 Esercizi commerciali di vicinato U.7 Pubblici esercizi U.11 Piccoli Uffici e studi professionali U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
<b>IMPEGNI CONVENZIONALI</b>	
<b>ORIGINARIA SC</b>	<b>MILLESIMI I stralcio</b>
4.727,25	75,45
<b>ORIGINARIA SC COMMERCIALE DIREZIONALE</b>	<b>MILLESIMI II stralcio</b>
4.727,25	161,30

<b>UMI 29-30-31-32</b>	
Foglio	102
Mappali	203, 204, 205 (parte), 206 (parte), 207, 210 (parte), 256, 257, 214,215, 208, 212, 216, 223, 227, 228,229, 242, 219, 222, 226, 240, 241, 202, 209, 213, 217, 218, 221, 225, 188, 243, 306 (parte), 307, 308, 224, 182, 180 (parte), 285, 284 (parte)
Superficie Fondiaria	mq. 36.180
SC residenziale libera	0,00
SC residenziale conv.	0,00
SC non residenziale	mq. 16.741,09
Numero di piani fuori terra	n. 2
Usi ammessi	U.4 Esercizi commerciali di vicinato U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari, solo in caso di trasferimento di una struttura esistente nel medesimo centro abitato e avente il medesimo uso U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari U.7 Pubblici esercizi U.11 Piccoli uffici e studi professionali U.12 Attività terziaria e direzionale U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone U.31 Distributori di carburanti
<b>ORIGINARIA SC</b>	<b>MILLESIMI I stralcio</b>

4.305,47	68,72
4.564,53	72,86
6.831,66	109,05
1.039,43	16,59
<b>ORIGINARIA SC COMMERCIALE DIREZIONALE</b>	<b>MILLESIMI II stralcio</b>
4.305,47	146,91
4.564,53	155,75
6.831,66	233,10
1.039,43	35,47

