

---

# PERIZIA DI STIMA

LOTTO 4 – unità ubicate all'interno del Centro Commerciale denominato "LIGABUE"  
sito in via Giacomo Matteotti, 1 - Gualtieri (RE)



Treviso, 24 maggio 2022



Professionista certificato in conformità  
alla norma UNI 11558:  
VALUTATORE IMMOBILIARE

---

---

# INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 4 – UNITÀ UBICATE ALL'INTERNO DEL CENTRO COMMERCIALE DENOMINATO "LIGABUE" SITO IN VIA GIACOMO MATTEOTTI, 1 - GUALTIERI (RE)</b> .....	<b>4</b>
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI .....	4
2.1.1	INTRODUZIONE .....	4
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE: .....	5
2.1.3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	6
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE.....	9
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA .....	9
2.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA .....	9
2.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI .....	10
2.2.3	ABUSI EDILIZI.....	11
2.2.4	CONGRUITA' CATASTALE .....	12
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	12
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	12
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' .....	12
2.6	STIMA IMMOBILI .....	13
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	13
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	15
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE .....	16
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	16
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" .....	18
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO" .....	18
<b>ALLEGATO 1:</b>	<b>DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE</b>	
<b>ALLEGATO 2:</b>	<b>ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI</b>	
<b>ALLEGATO 3:</b>	<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	

---

## **1    PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal liquidatore della società CLAREN IMMOBILIARE S.r.L., dott. Diego Cavaliere, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- LOTTO 4 – unità ubicate all'interno del Centro Commerciale denominato "LIGABUE" sito in via Giacomo Matteotti, 1 - Gualtieri (RE)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di gennaio 2022 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco (con esclusione dell'interno del Cinema/multisale che, d'accordo con il committente, non è stato possibile visionare).

Inoltre, d'accordo con il committente, si precisa che:

- non si è proceduto a verificare le proprietà dei beni (e/o le eventuali le relative quote di proprietà dove di pertinenza) né alla verifica della presenza di eventuali pregiudizievoli, considerando quindi gli immobili liberi da qualsiasi vincolo, gravame o limitazione, ed in proprietà secondo quanto indicato nelle visure catastali;
- non si è effettuato l'accesso c/o gli uffici di competenza per ottenere eventuali contratti di locazione che sono stati invece forniti dal Committente.

Infine si precisa che non sono stati considerati nella stima i beni mobili presenti all'interno dei beni oggetto di stima.

*Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare per qualsiasi uso anche commerciale i contenuti del presente documento, comprensivi degli allegati descritti nell'indice, senza autorizzazione specifica della proprietà e/o dei locatari degli immobili.*

## **2 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 4 – unità ubicate all'interno del Centro Commerciale denominato "LIGABUE" sito in Via Giacomo Matteotti, 1 - Gualtieri (RE)**

### **2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

#### **2.1.1 INTRODUZIONE**

Il compendio oggetto di stima comprende varie porzioni con destinazione a prevalenza commerciale, ubicate all'interno del Centro Commerciale denominato "LIGABUE" sito in via Giacomo Matteotti, 1 - Gualtieri (RE).

Il centro commerciale, realizzato circa una decina di anni fa, comprende 29 unità commerciali al piano terra (4 di queste sono in corso di modifica), un cinema multisala al piano primo ed un'ampia autorimessa al piano interrato, oltre a vari spazi tecnici ed a servizio degli impianti, e si presenta in buone condizioni di manutenzione e con finiture tipiche della destinazione d'uso.

Il compendio in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente stima sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE - ufficio catasto, come di seguito indicato:

**Comune di GUALTIERI** – Catasto fabbricati, via Giacomo Matteotti, via Prati, Strada Statale:

Fg. 19 Mn. 1165 sub. 8 – P.T			sup. cat. 25 mq	Area Urbana
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 10– P.T	cat. D/1			Locali Tecnici
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 11– P.T	cat. D/1			Locali Tecnici
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 14– P.T	cat. D/8			Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 15– P.T	cat. D/8			Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 19– P.T,1,2	cat. D/3			Multisala
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 23– P.T	cat. C/1	cons. 167 mq	sup. cat. 176 mq	Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 24– P.T	cat. C/1	cons. 165 mq	sup. cat. 176 mq	Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 25– P.T	cat. C/1	cons. 167 mq	sup. cat. 177 mq	Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 26– P.T	cat. C/1	cons. 165 mq	sup. cat. 183 mq	Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 27– P.T	cat. C/1	cons. 173 mq	sup. cat. 190 mq	Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 28– P.T	cat. D/8			Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 29– P.T	cat. C/1	cons. 165 mq	sup. cat. 183 mq	Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 30– P.T	cat. C/1	cons. 128 mq	sup. cat. 132 mq	Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 31– P.T	cat. C/1	cons. 90 mq	sup. cat. 95 mq	Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 32– P.T	cat. D/8			Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 33– P.T	cat. C/1	cons. 121 mq	sup. cat. 134 mq	Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 34– P.T	cat. C/1	cons. 51 mq	sup. cat. 55 mq	Negozio

Fg. 19 Mn. 1165 sub. 35- P.T	cat. C/1	cons. 65 mq	sup. cat. 66 mq	Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 36- P.T	cat. C/1	cons. 53 mq	sup. cat. 58 mq	Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 37- P.T	cat. C/1	cons. 45 mq	sup. cat. 51 mq	Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 39- P.T	cat. D/8			Pubblico es.
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 41- P.T	cat. C/1	cons. 63 mq	sup. cat. 69 mq	Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 45- P.T	cat. C/1	cons. 96 mq	sup. cat. 104 mq	Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 47- P.T	cat. C/1	cons. 37 mq	sup. cat. 39 mq	Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 48- P.T	cat. C/1	cons. 42 mq	sup. cat. 45 mq	Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 49- P.T	cat. C/1	cons. 156 mq	sup. cat. 166 mq	Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 50- P.T				Unità in corso di definizione
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 51- P.T				Unità in corso di definizione
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 52- P.T				Unità in corso di definizione
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 53- P.T				Unità in corso di definizione
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 54- P.T	cat. C/1	cons. 29 mq	sup. cat. 33 mq	Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 55- P.T	cat. D/8			Vendita

Sono altresì compresi vari Beni Comuni Non Censibili, tra i quali si evidenzia l'autorimessa al piano interrato (identificata al Fg. 19 Mn. 1165 sub. 38).

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

### 2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

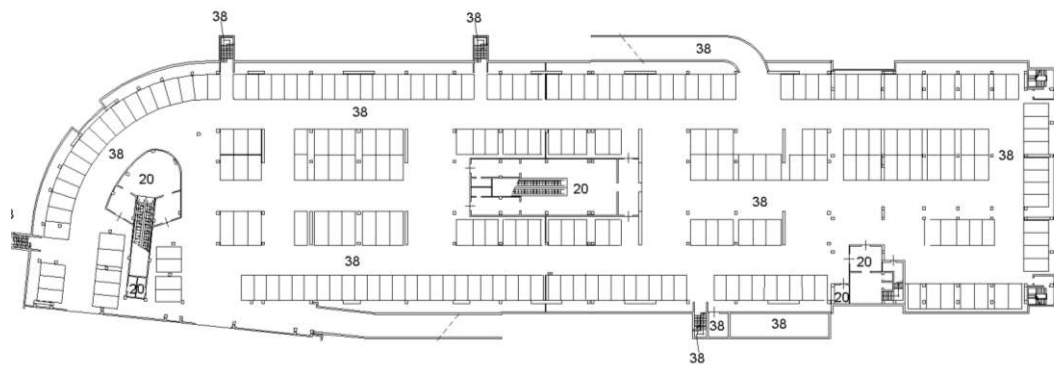
L'accesso al centro commerciale avviene direttamente da via Matteotti attraverso una specifica viabilità che conduce ad un'ampia area parcheggi esterna. E' altresì presente un'ampia autorimessa al piano interrato.

Si precisa che, da quanto verificato, il centro commerciale non dispone di grande attrazione sebbene comprenda un cinema multisala, marchi ben segnalati sulla facciata, spazi comuni di qualità con particolare riguardo alla galleria commerciale attrezzata da varie scale mobili e illuminata anche da luce naturale, buone finiture generali e buona estetica, sinergia con l'adiacente supermercato "Famila" e presenza di una soddisfacente viabilità ed area parcheggio.

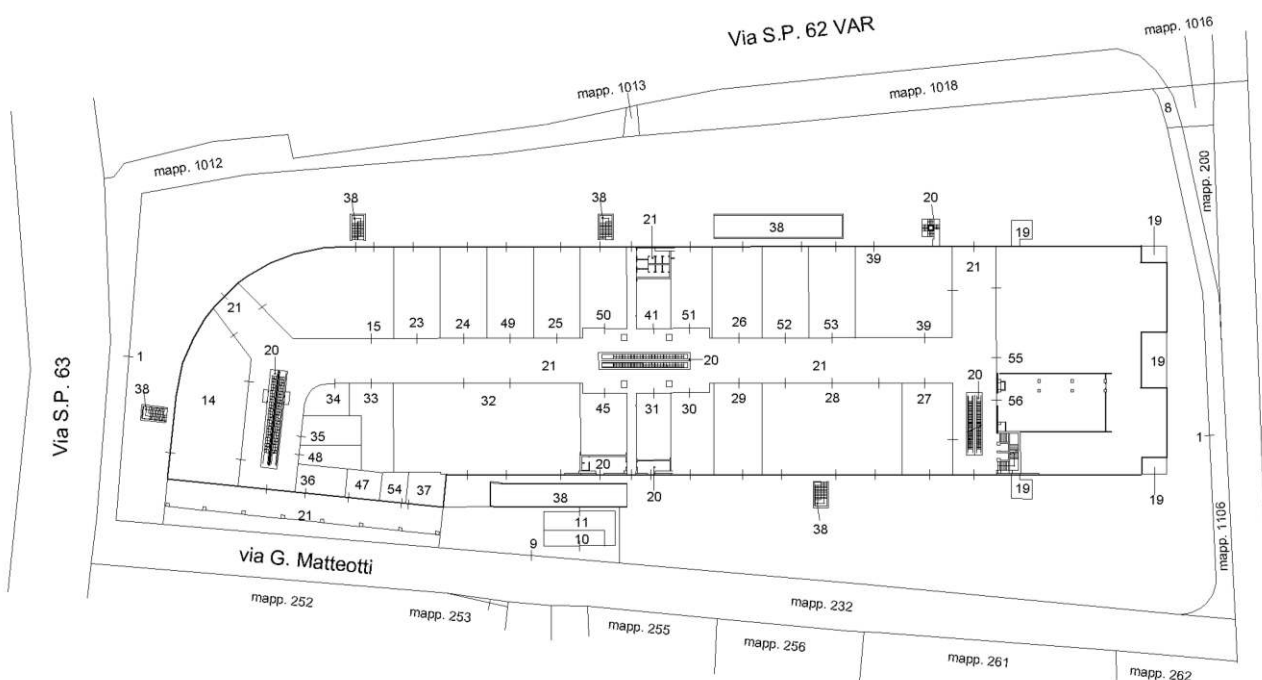
Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è caratterizzato da fondazioni in cemento armato e struttura in cemento armato prefabbricato.

Per quanto riguarda il layout distributivo, il compendio comprende 29 unità commerciali al piano terra (in 4 di queste erano presenti lavorazioni interne in corso, durante il sopralluogo effettuato), un cinema multisala al piano primo ed un'ampia autorimessa al piano interrato, oltre a vari spazi tecnici ed a servizio degli impianti.

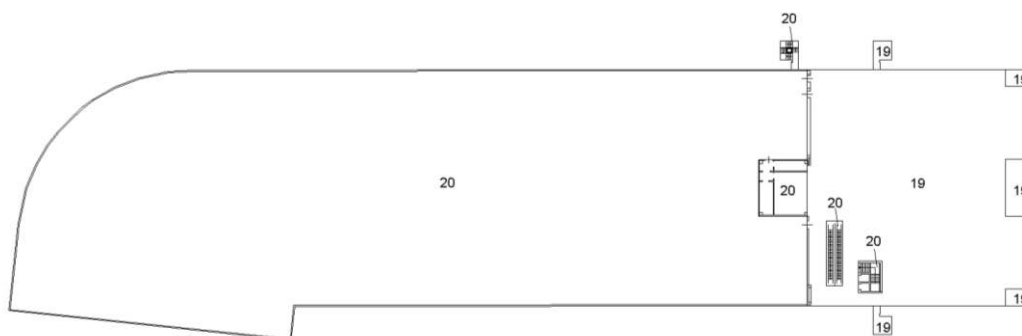
Si riportano di seguito le planimetrie generali dei beni oggetto di stima:



Pianta Piano Interrato – PLANIMETRIA CATASTALE



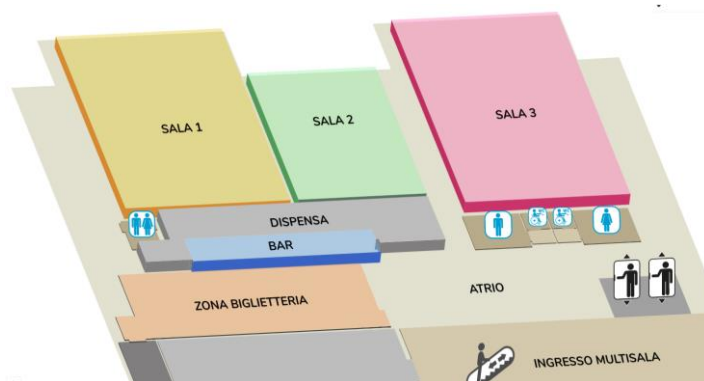
Pianta Piano Terra – PLANIMETRIA CATASTALE



Pianta Piano Primo – PLANIMETRIA CATASTALE



*Pianta Piano Terra (pianta unità presenti in sito – non aggiornata)*



*Pianta Piano Primo (pianta unità presenti in sito – non aggiornata)*

Per quanto riguarda il layout distributivo e per i dettagli di tutte le planimetrie catastali dei singoli beni, si faccia riferimento alla documentazione riportata in ALLEGATO 2.

Complessivamente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e con buone finiture tipiche della destinazione d'uso dell'immobile.

In generale l'immobile è caratterizzato da pareti in muratura intonacate e/o in cartongesso e dipinte con pittura lavabile.

Le pavimentazioni sono in ceramiche con formato di media dimensioni e di buona qualità e tipologia.

Ogni negozio o struttura di vendita, presenta internamente finiture differenti in accordo con il brand rappresentato. In generale tutte le unità si presentano in buono stato e con buone finiture.

Esistono quattro unità in corso di ridefinizione in quanto attualmente libere e non occupate. Inoltre, durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di lavori in corso per la divisione dell'ex sub. 43 nelle due nuove unità subb. 55 e 56.

Gli impianti elettrici sono tipici per le attività attualmente in essere all'interno dei locali.



---

Anche gli impianti di climatizzazione sono sostanzialmente indipendenti e personalizzati per ogni singola unità. Si precisa essere presenti anche pannelli per solare termico in copertura, oltre ai vari macchinari impiantistici.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica delle singole unità, si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dei beni, il loro stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che gli stessi abbiano costi di gestione energetica di media entità e che appartengano quindi ad una classe intermedia sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), comprensiva dei locali accessori, è pari a:

- 6.836,00 mq per le aree vendita e commerciali e locali accessori;
- 2.229,00 mq per l'area multisala cinematografica e locali accessori.

#### 2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

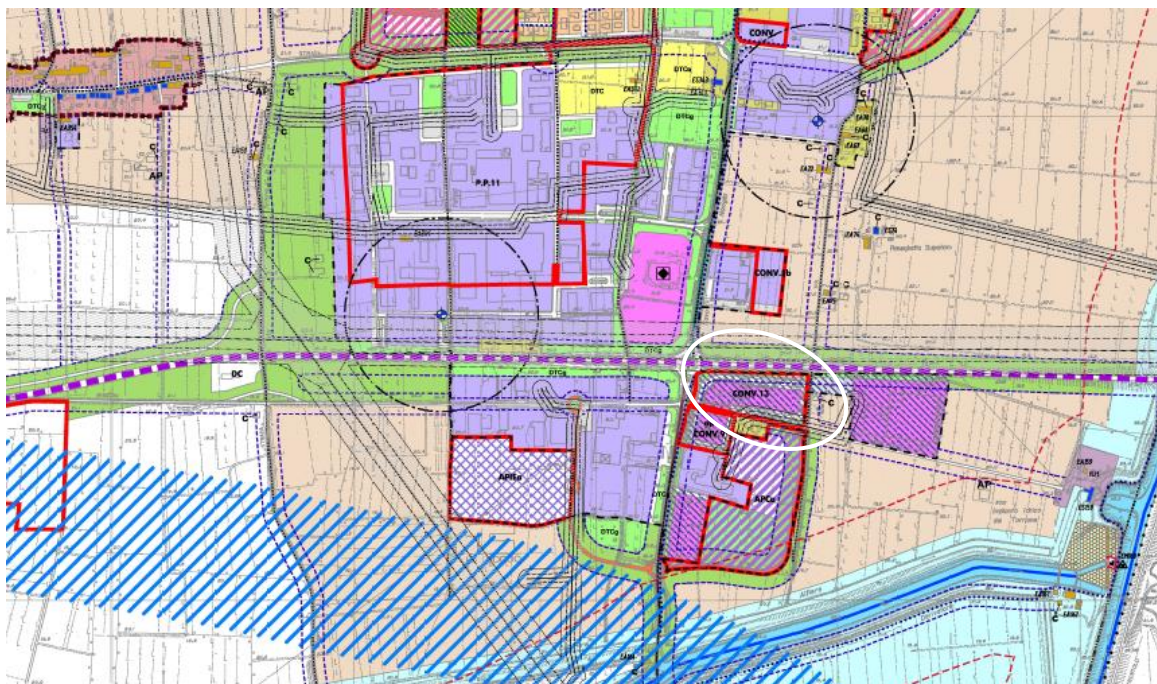
In considerazione della vetustà nonché della tipologia di attività esercitate negli immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli isolanti, le murature, le coperture ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi.


Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

## **2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

### 2.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Si evidenzia che, con riferimento al Piano Urbanistico disponibile sul sito ufficiale del comune e come da indicazioni dei tecnici comunale, che l'immobile ricade in ZTO "AP2" (sub ambiti per attività commerciali e terziarie di rilievo comunali consolidate), come da estratto di seguito riportato:



 AP2 - Sub ambiti per attivita' commerciali e terziarie di rilievo comunale consolidati (Art. 36.2)

ESTRATTO Piano Urbanistico VIGENTE - tavola 4A

## 2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

Come indicato in premessa, in base alla documentazione fornita dal committente, si evidenziano i seguenti titoli autorizzativi:

- PDC N. 16/2008 - REALIZZAZIONE INSEDIAMENTO COMMERCIALE RICREATIVO CONV. 13;
- PDC N. 17/2008 - REALIZZAZIONE INSEDIAMENTO COMMERCIALE RICREATIVO CONV. 9;
- DIA N. 59/2009 - SANATORIA RIMOZIONE MANTO DI COPERTURA;
- VALUTAZIONE PREVENTIVA N. 104 /2010;
- PDC N. 32/2011 - VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 17 /2010;
- PDC N. 36/2011 - VARIANTE A PDC 16 /2008;
- DIA N. 59/2011 - VARIANTE AL PDC N. 17 /2008;
- SCIA N. 125/2011 - VARIANTE A PDC N. 32 /2011;
- SCIA N. 44/2016 - VARIANTE OPERE DI URBANIZZAZIONE;
- CILA N. 112/2018 - IMPIANTO FOTOVOLTAICO;
- SCIA N. 14/2012 - VARIANTE A PDC N.36 /2012 COPERTURA;
- SCIA N. 15/2012 - VARIANTE IN CORSO D'OPERA A PDC N. 36 /2011;
- SCIA N. 19/2012 - VARIANTE IN CORSO D'OPERA A PDC 36 /2011 RIVISITAZIONE ELEMENTI DI PROSPETTO CON CONSEGUENTI VARIANTI OPERE DI URBANIZZAZIONE;
- SCIA N. 26/2012 - VARIANTE IN CORSO D'OPERA PDC N. 36 /2011 U.I. 18 E 22;
- SCIA N. 32/2012 - VARIANTE IN CORSO D'OPERA PDC N. 36 /2011 E SUCCESSIVE VARIANTI;
- SCIA N. 58/2012 - VARIANTE DISTRIBUZIONE INTERNA E SPOSTAMENTO PORTA D'ACCESSO U.I. 14;
- SCIA N. 13 /2013 VARIANTE U.I. 13;
- SCIA N. 27/2013 - VARIANTE IN CORSO D'OPERA SUB 22;
- SCIA N. 47/2013 - DIVERSO POSIZIONAMENTO CONTROSOFFITTI E VERIFICA STANDARD SUB 22;
- PDC N. 2/2014 REALIZZAZIONE COPERTURA DEL PERCORSO PEDONALE E VARIANTE PROSPETTICA SUI RIVESTIMENTI DECORATIVI VARIANTE A PDC N. 16 /2009 E N. 36 /2012;
- PDC N. 2/2014;
- SCIA 14/2014 - VARIANTE IN CORSO D'OPERA PDC N. 46 /2011 U. I. 8 + AGIBILITA';

- 
- SCIA N. 156/2014 - VARIANTE IN CORSO D'OPERA A PDC N. 16 /2019 E PDC N. 2 /2014 COPERTURA CON INTEGRATO IMPIANTO FOTOVOLTAICO;
  - CILA 171/2014 - REALIZZAZIONE CHIUSURA PARZIALE DI APERTURA, PASSERELLA PER MANUTENZIONE IMPIANTI;
  - SCIA N. 39/2015 - OPERE INTERNE E DI COMPLETAMENTO U. I. 14;
  - SCIA N. 65/2015 - VARIANTE IN CORSO D'OPERA PDC N. 36 /2011 U.I. 20 +AGIBILITA';
  - CILA N. 84/2015 - SANATORIA U.I. 14;
  - SCIA N. 45/2016 - SANATORIA PER VARIANTI OPERE DI URBANIZZAZIONE;
  - CILA N. 119/2016 - SANATORIA MODIFICHE INTERNE U.I. 24 +AGIBILITA';
  - CILA N. 120/2016 - CAMBIO DESTINAZIONE D'USO U.I. 28 + AGIBILITA';
  - PDC N. 6/2017 - COMPLETAMENTO OPERE AUTORIZZATE CON PDC N. 2 /2014 PER LA REALIZZAZIONE DI COPERTURA DEL PERCORSO PEDONALE CON POSIZIONAMENTO IMPIANTO FOTOVOLTAICO;
  - CILA N. 125/2017 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA U.I. 5 + AGIBILITA';
  - CILA N. 33/2018 - MODIFIHE INTERNE U. I. 14;
  - SCIA N. 34/2018 - CAMBIO DESTINAZIONE D'USO PORZIONE MAGAZZINO U. I. 14;
  - CILA N. 55/2018 - SANATORIA PER FRAZIONAMENTO E OPERE INTERNE U. I. 14;
  - CILA N. 19/2020 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA U. I. 14;
  - SCIA N. 189/2021 - CAMBIO D'USO CON AUMENTO C.U. U. I. 14;
  - AGIBILITA' N. 2 /2022 - U. I. 14;
  - CILA N. 40/2022 - MODIFICA DISTRIBUZIONE INTERNA U.I. 16;
  - CONVENZIONE 9 – 13;
  - AGIBILITA' PROT. 6108 /2015 - U.I. 14;
  - CONVENZIONE N. 9;
  - CONFERENZA DEI SERVIZI;
  - COLLAUDO CONVENZIONE N. 13;
  - VOLTURA CONVENZIONE N. 9;
  - OPERE DI URBANIZZAZIONE;
  - AGIBILITA' U.I. 27;
  - AGIBILITA' SUB 15 – 28;
  - AGIBILITA' CABINA ELETTRICA;
  - AGIBILITA' N. 13 /2012 - AUTORIMESSA INTERRATA SUB. 17;
  - AGIBILITA' SUB - 23 - 24 – 26;
  - AGIBILITA' MULTISALA;
  - AGIBILITA' U.I. 13;
  - AGIBILITA' N. 7/2013 U.I. 13;
  - AGIBILITA' PTOT N. 3882 /2012 - RELATIVO ALLE U.I. 1 - 6 - 15 - 17 -18 -19 22 - 23 - 26 – 29.

### 2.2.3 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, ed in base alla sola documentazione disponibile indicata al paragrafo precedente, si è rilevato quanto segue:

- **Presenza di alcune difformità di layout interno**, con particolare riferimento alle unità in corso di trasformazione interna precedentemente indicate.  
Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, accatastamenti, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni precedentemente descritte non è di rilevante entità e comunque risulta già considerato nei valori unitari indicati al paragrafo 2.6.4.

#### 2.2.4 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

### 2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

In base alle informazioni rese disponibili dal committente, attualmente gli immobili locati sono di seguito indicati:

Sub.	INQUILINO	TIPO	DATA DI STIPULA	DURATA	RINNOVI	RECESSO PATTIZIO	CANONE MENSILE	CADENZA CANONE
14	TAKKO FASHION ITALIA SRL	Locazione Commerciale	23/11/2011	6+ulteriori rinnovi di 6 anni	Automatici, salvo disdette	No	5000	Trimestrale anticipato
15	DEICHMANN CALZATURE SRL trimestrali oneri+ affitto	Locazione Commerciale	26/10/2011	6+6 e successivi rinnovi	Automatici, salvo disdette	6 Mesi	6041 + IVA	Trimestrale anticipato
19	UCI ITALIA SPA (già UCI NORD SRL)	Affitto d'azienda	9/5/2013	9 anni con rinnovo tacito per 5+5 salvo disdetta UCI 12 mesi preavviso	Automatici, salvo disdette	No	10.000 + IVA (minimo)	Mensile posticipato
25	TEDI COMMERCIO SRL	Locazione Commerciale	nd	6+ulteriori rinnovi di 6 anni con decorrenza dal 20/05/2020	Automatici, salvo disdette	Si, 6 mesi preavviso (solo dopo il decorso dei	4917	Mensile anticipato
27	GUALTIERI KO S.R.L. ("SUSHIKO")	Affitto d'azienda	18/01/2016	6 anni + rinnovo automatico 4 anni	automatico il primo rinnovo poi cessa	Si, 12 mesi preavviso	2.500 + IVA	Mensile anticipato
28	PEPCO	Locazione Commerciale	14/02/2022 (IN CORSO DI REGISTRAZIONE)	6+ulteriore rinnovo di 6 anni	Primo automatico	Si, 6 mesi preavviso (solo dopo il decorso dei	5000	Mensile anticipato
32	GAME7 ATHLETICS S.R.L trimestrali oneri+ affitto	Locazione Commerciale	26/04/2012	9 anni+rinnovi di 6 anni in 6 anni	Automatici, salvo disdette	Si, 6 mesi preavviso	5000	Trimestrale anticipato
35	BIZZARRI LUCA IMPRESA INDIVIDUALE	Locazione Commerciale	13/09/2016	6+6, senza rinnovi	Primo automatico	No	1250 + IVA (minimo)	Mensile anticipato
45	STROILI ORO	Affitto d'azienda	9/09/2015	5 anni senza rinnovo	No	Si, 24 mesi preavviso	8% (No minimi)	Mensile posticipato
47	RIPARAZIONI EXPRESS DI FICO NERITAN	Locazione Commerciale	31/12/2015	6+6, senza rinnovi	Primo automatico	No	430+IVA	Mensile anticipato
49	INTERPROF	Affitto d'azienda	30/09/2017	5 anni senza rinnovo	No	No	4% fatturato (NO MINIMI)	Mensile posticipato

### 2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla luce di quanto indicato in premessa, non si è proceduto alla verifica delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, considerando quindi gli immobili nella presente stima liberi da qualsiasi vincolo e limitazione.

### 2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

---

Alla luce di quanto indicato in premessa, non si è proceduto alla verifica della proprietà/provenienza, considerando quindi gli immobili nella presente stima in piena proprietà.

## **2.6 STIMA IMMOBILI**

### **2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE**

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
  - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
  - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
  - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
  - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato. Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- 
- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
    - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
    - scegliere il saggio di capitalizzazione;
    - capitalizzare il canone annuo netto;
    - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimeposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.  
Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.  
Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.
- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.  
Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- 
- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

#### 2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

Si precisa che il potenziale impiego del metodo della capitalizzazione del reddito generalmente applicabile in situazioni similari, non garantisce un'adeguata rappresentatività del valore dei beni, in considerazione:

- della presenza di varie unità attualmente non locate e quindi della probabile scarsa rappresentatività del reddito generabile dalle stesse nonché dalle altre unità;
- del fatto che, da quanto verificato, il centro commerciale non dispone di grande attrazione sebbene comprenda un cinema multisala, marchi ben segnalati sulla facciata, spazi comuni di qualità con particolare riguardo alla galleria commerciale attrezzata da varie scale mobili e illuminata anche da luce naturale, buone finiture generali e buona estetica, sinergia con l'adiacente supermercato "Famila" e presenza di una soddisfacente viabilità ed area parcheggio.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

---

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

#### 2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

#### 2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

---

<i>Negozi e aree vendita su centro commerciale</i>	<i>500,00 – 800,00 €/mq</i>
<i>Multisala cinematografica su centro commerciale</i>	<i>300,00 – 550,00 €/mq</i>

---

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.3.



Si precisa che i valori delle aree esterne, dei parcheggi, dei BCNC e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:	
Comune di GUALTIERI – Catasto fabbricati, via Giacomo Matteotti, via Prati, Strada Statale:	
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 8 – P.T	sup. cat. 25 mq Area Urbana
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 10– P.T	cat. D/1 Locali Tecnici
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 11– P.T	cat. D/1 Locali Tecnici
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 14– P.T	cat. D/8 Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 15– P.T	cat. D/8 Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 19– P.T,1,2	cat. D/3 Multisala
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 23– P.T	cat. C/1 cons. 167 mq sup. cat. 176 mq Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 24– P.T	cat. C/1 cons. 165 mq sup. cat. 176 mq Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 25– P.T	cat. C/1 cons. 167 mq sup. cat. 177 mq Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 26– P.T	cat. C/1 cons. 165 mq sup. cat. 183 mq Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 27– P.T	cat. C/1 cons. 173 mq sup. cat. 190 mq Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 28– P.T	cat. D/8 Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 29– P.T	cat. C/1 cons. 165 mq sup. cat. 183 mq Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 30– P.T	cat. C/1 cons. 128 mq sup. cat. 132 mq Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 31– P.T	cat. C/1 cons. 90 mq sup. cat. 95 mq Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 32– P.T	cat. D/8 Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 33– P.T	cat. C/1 cons. 121 mq sup. cat. 134 mq Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 34– P.T	cat. C/1 cons. 51 mq sup. cat. 55 mq Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 35– P.T	cat. C/1 cons. 65 mq sup. cat. 66 mq Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 36– P.T	cat. C/1 cons. 53 mq sup. cat. 58 mq Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 37– P.T	cat. C/1 cons. 45 mq sup. cat. 51 mq Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 39– P.T	cat. D/8 Pubblico es.
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 41– P.T	cat. C/1 cons. 63 mq sup. cat. 69 mq Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 45– P.T	cat. C/1 cons. 96 mq sup. cat. 104 mq Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 47– P.T	cat. C/1 cons. 37 mq sup. cat. 39 mq Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 48– P.T	cat. C/1 cons. 42 mq sup. cat. 45 mq Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 49– P.T	cat. C/1 cons. 156 mq sup. cat. 166 mq Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 50– P.T	Unità in corso di definizione
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 51– P.T	Unità in corso di definizione
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 52– P.T	Unità in corso di definizione
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 53– P.T	Unità in corso di definizione
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 54– P.T	cat. C/1 cons. 29 mq sup. cat. 33 mq Negozio
Fg. 19 Mn. 1165 sub. 55– P.T	cat. D/8 Vendita

NEGOZI E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.4)	6.836,0 mq	500,0 €/mq	€	3.418.000
---	------------	------------	---	-----------

SPAZI A DESTINAZIONE CINEMA E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.4)	2.229,0 mq	300,0 €/mq	€	668.700
--	------------	------------	---	---------

<b>VALORE STIMATO</b>			€	<b>4.086.700</b>
-----------------------	--	--	---	------------------

---

#### VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **4.086.700,00 € (QUATTROMILIONIOTTANTA-SEIMILASETTECENTOEURO)**

#### VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, l'ubicazione e le condizioni dei beni) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione del bene oggetto di stima è pari arrotondato a **2.860.600,00 € (DUEMILIONIOTTOCENTOESSANTAMILASEICENTOEURO)**.



**ALLEGATO 1**  
**Documentazione estratta c/o**  
**ufficio tecnico comunale**



## Comune di Gualtieri

(Provincia di Reggio Emilia)

5° Servizio

Edilizia Privata e Pianificazione

prot. generale n. 2714 del 18/03/2014  
prot.SUE nr. 24

PRATICA n. 2014/2

Permesso di costruire  
nr. 2 del 29/05/2014

### PERMESSO DI COSTRUIRE NON ONEROSO

(artt. 17, 18, 19 Legge Regionale 30 luglio 2013 n. 15)

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

**Vista** la domanda in atti al n. 2714 di protocollo presentata in data 18/03/2014

- dalla Ditta **CLAREN IMMOBILIARE SRL**

con sede a MONTEBELLUNA (TV) in VIA FELTRINA SUD N. 250 P.I. 03009950241,

intesa ad ottenere il permesso di costruire per i seguenti lavori: **REALIZZAZIONE COPERTURA DEL PERCORSO PEDONALE E VARIANTE PROSPETTICA SUI RIVESTIMENTI DECORATIVI IN VARIANTE A P.C. N. 16/2009 E N. 36/2012** da eseguirsi in **VIA PRATI** su edificio così censito in Catasto: foglio 19, mappale 1165, subalterno 21;

**Visti** gli elaborati progettuali a firma del tecnico : ZANGUIO Arch. RENATO P.Iva ZNGRNT55C07L840A con sede in VICENZA (VI) in CONTRA' CARPAGNON N. 1, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia;

**Vista** l'attestazione del richiedente, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 28/12/2000, n. 445, da cui risulta il titolo di legittimazione alla presentazione del permesso di costruire ai sensi dell'art. 19, comma 1 della Legge Regionale 15/2013, essendo indicato il titolo di proprietà;

**Vista** la dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del Codice penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al Regolamento Edilizio, alle norme di sicurezza ed igienico – sanitarie;

**Visti** gli elaborati progettuali e i documenti allegati alla domanda del permesso di costruire;

**Visto** il D.P.R. 06.06.2001 n. 380, in particolare la Parte II, Capo I *Disposizioni di carattere generale*; Capo II *Disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica*; Capo III *Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico*; Capo IV *Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche*; Capo V *Norme per la sicurezza degli impianti*; Capo VI *Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici*;

**Viste** le vigenti norme poste a tutela dei beni culturali, architettonici e paesaggistico-ambientali e, in particolare, il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

**Viste** le vigenti norme in materia di circolazione stradale, polizia locale, sicurezza sul lavoro e nei cantieri temporanei e mobili, igiene urbana e le disposizioni aventi specifica attinenza con gli interventi in oggetto;

**Richiamato** il Decreto Ministeriale 14 gennaio 2008, recante "Nuove norme tecniche per le costruzioni";

**Vista** la L.R. n.19/2008, recante "Norme per la riduzione del rischio sismico" e s.m.i.;

**Vista** la DGR 121/2010 "Atto di indirizzo recante individuazione degli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e delle varianti, riguardanti parti strutturali, che non rivestono carattere sostanziale e definizione della documentazione attinente alla riduzione del

Ufficio Tecnico - Tel. 0522/221825 - Fax 0522/828444  
E-mail [d.corradini@comune.gualtieri.re.it](mailto:d.corradini@comune.gualtieri.re.it)

Orario apertura al pubblico:

Martedì - Venerdì 10,30 - 12,45

Giovedì 16,00 - 18,00

Sabato 08,30 - 12,45

IL RESPONSABILE DEL 5° SERVIZIO  
(Geom. Daniele Corradini)



<b>Servizio tecnico comunale</b> prot. generale n. 2714 del 18/03/2014 prot.SUE nr. 24	PRATICA n. 2014/2	<b>Ufficio Edilizia privata</b> Permesso di costruire nr. 2 del 29/05/2014
--	-------------------	--

rischio sismico necessaria per il rilascio del permesso di costruire e per la denuncia di inizio attività, ai sensi degli articoli 9, comma 4, e 10, comma 3, della l.r. n. 19 del 2008”;

**Vista** la DGR 687/2011 “Atto di indirizzo recante l'individuazione degli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e delle varianti in corso d'opera, riguardanti parti strutturali, che non rivestono carattere sostanziale, ai sensi dell' articolo 9, comma 4 della l.r. n. 19 del 2008”;

**Vista** la DGR 1878/2011 ad oggetto “Approvazione dell’atto di indirizzo recante la Modulistica Unificata Regionale relativa ai procedimenti in materia sismica (MUR)”;

**Dato atto** che in data 18/03/2014 è stata depositata asseverazione a firma del progettista architettonico Arch. Renato Zanguio, redatta conformemente al modulo MUR A.1/D.1 allegato alla D.G.R. 1878/2011, attestante che l'intervento oggetto del presente Permesso di Costruire riguarda Interventi Privi di Rilevanza per la Pubblica Incolumità ai fini sismici (IPRiPI), relativamente ai lavori di rivestimento decorativo facciate esistenti e corpi scala;

**Dato atto** che in data 18/03/2014 è stata depositata asseverazione a firma del progettista architettonico Arch. Renato Zanguio e del progettista strutturale Ing. Dario Gagliandi, redatta conformemente al modulo MUR A.1/D.1 allegato alla D.G.R. 1878/2011, attestante che i lavori oggetto del presente Permesso di Costruire rientrano tra quelli per cui è necessaria l'autorizzazione sismica che si riserva di presentare prima dell'inizio lavori, relativamente alle opere di realizzazione copertura del percorso pedonale;

**Visti** gli strumenti urbanistici vigenti;

**Visto** il Regolamento Edilizio comunale vigente;

**Visto** il parere del Responsabile del Procedimento;

**Vista** la L.R. 21.10.2004, n. 23 recante “Vigilanza e controllo dell’attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all’art. 32 del d.l. 30 settembre 2003 n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003 n. 326”;

**Vista** la L.R. 30.07.2013, n. 15 recante “Semplificazione della disciplina edilizia”;

**Visto** l’art. 107, comma 3, lett. f), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

## R I L A S C I A

- alla Ditta **CLAREN IMMOBILIARE SRL**  
con sede a MONTEBELLUNA (TV) in VIA FELTRINA SUD N. 250 P.I. 003009950241,

il permesso di costruire le seguenti opere: **REALIZZAZIONE COPERTURA DEL PERCORSO PEDONALE E VARIANTE PROSPETTICA SUI RIVESTIMENTI DECORATIVI IN VARIANTE A P.C. N. 16/2009 E N. 36/2012** da eseguirsi in **VIA PRATI** su edificio così censito in Catasto: foglio 19, mappale 1165, subalterno 21 secondo gli allegati grafici di progetto a firma Arch. Renato Zanguio, debitamente vistati, di seguito elencati:

- TAV. 02 – PIANTA COPERTURA – SEZIONE A;
- TAV. 03 – PROSPETTI

e fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi, con le seguenti prescrizioni:

*prima dell'inizio lavori relativi alla realizzazione della copertura del percorso pedonale, dovrà essere presentata ed ottenuta l'autorizzazione sismica.*

Ufficio Tecnico - Tel. 0522/221825 - Fax 0522/828444  
E-mail [d.corradini@comune.gualtieri.re.it](mailto:d.corradini@comune.gualtieri.re.it)

Orario apertura al pubblico:

Martedì - Venerdì 10,30 - 12,45  
Giovedì 16,00 - 18,00  
Sabato 08,30 - 12,45

Pag. 2

IL RESPONSABILE DEL 5° SERVIZIO  
/Geom. Daniela Corradini/



Servizio tecnico comunale  
prot. generale n. 2714 del 18/03/2014  
prot.SUE nr. 24

PRATICA n. 2014/2

Ufficio Edilizia privata  
Permesso di costruire  
nr. 2 del 29/05/2014

**OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL TITOLARE**

Nell'attuazione dei lavori dovranno essere osservate le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;

- il presente atto di permesso di costruire deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera, a disposizione degli organi di controllo.

In ogni cantiere deve essere esposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di m. 1,00x0,50 nel quale devono essere indicati: il Titolare e gli estremi dell'autorizzazione, il Direttore dei Lavori specificando se trattasi di opera in economia, l'Assuntore dei Lavori con posizione INAIL, INPS e Cassa Edile specificando se trattasi di lavori in economia, l'Impresa installatrice ed il Progettista degli impianti, ove previsto per Legge, il Responsabile della sicurezza, l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento, la data di inizio dei lavori.

Il cantiere deve essere per quanto possibile recintato, in modo da non pregiudicare gli spazi circostanti, pubblici o privati. All'uopo dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni diurne e notturne, ecc.) atte ad eliminare qualsiasi pregiudizio alla circolazione ed a terzi.

L'eventuale materiale di risulta da demolizioni e/o scavi deve essere consegnato a discarica autorizzata.

Qualora venga fatto uso di gru, ponteggi, o vengano impiegate particolari macchine operatrici, tutte le operazioni di carico e scarico devono avvenire all'interno del cantiere stesso. Per eventuali operazioni che insistano su area pubblica deve essere presentata specifica richiesta.

**TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

**Il termine di fine lavori rimane quello stabilito dal permesso di costruire originario.**

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza del permesso di costruire, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche, con le quali il permesso di costruire stesso sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata dell'interessato. Alla comunicazione deve essere allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che, a decorrere dalla data di inizio lavori, non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche. Decorso i predetti termini il Permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

**CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il presente permesso di costruire è rilasciato a favore del/i richiedenti senza pregiudizio dei diritti di terzi e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando. Il presente permesso è irrevocabile; si intenderà decaduto con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine sopra fissato.

Del rilascio del presente Permesso di Costruire verrà data notizia all'Albo Pretorio.

Ai sensi dell'art. 27 della Legge Regionale 15/2013, i soggetti interessati possono prendere visione, presso lo Sportello Unico dell'Edilizia, del Permesso rilasciato e dei relativi elaborati progettuali, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di

Ufficio Tecnico - Tel. 0522/221825 - Fax 0522/828444  
E-mail [d.corradini@comune.gualtieri.re.it](mailto:d.corradini@comune.gualtieri.re.it)

Orario apertura al pubblico:

Martedì - Venerdì 10,30 - 12,45  
16,00 - 18,00  
Giovedì 08,30 - 12,45  
Sabato

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Geom. Daniele Corradini



Servizio tecnico comunale  
 prot. generale n. 2714 del 18/03/2014  
 prot.SUE nr. 24

PRATICA n. 2014/2

Ufficio Edilizia privata  
 Permessi di costruire  
 nr. 2 del 29/05/2014

legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.

Addì, 29/05/2014



IL RESPONSABILE DEL 5° SERVIZIO  
 - **geom. Daniele CORRADINI** -

**RELATA DI NOTIFICA**

La Ditta sottoscritta si obbliga alla esecuzione ed alla osservanza di tutte le prescrizioni ed adempimenti contenuti nella presente. Da atto inoltre, con la presente, di aver ricevuto copia della permesso di costruire e degli atti allegati alla stessa.

Addì \_\_\_\_\_

10 GIU 2014

firma per ricevuta

Il funzionario comunale

Ufficio Tecnico - Tel. 0522/221825 - Fax 0522/828444  
 E-mail [d.corradini@comune.gualtieri.re.it](mailto:d.corradini@comune.gualtieri.re.it)

Orario apertura al pubblico:

Martedì - Venerdì  
 Giovedì  
 Sabato

10,30 - 12,45  
 16,00 - 18,00  
 08,30 - 12,45

Pag. 4





## Comune di Gualtieri

(Provincia di Reggio Emilia)

5° Servizio

Edilizia Privata e Pianificazione

prot. generale n. 11100 del 02/11/2017  
prot.SUE nr. 133

PRATICA n. 2017/6

Permesso di costruire  
nr. 6 del 14/05/2018

### PERMESSO DI COSTRUIRE NON ONEROSO (artt. 17, 18, 19 Legge Regionale 30 luglio 2013 n. 15)

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

**Vista** la domanda in atti al n. 11100 di protocollo presentata in data 02/11/2017

- dalla Ditta **CLAREN IMMOBILIARE SRL**

con sede a MONTEBELLUNA (TV) in VIA FELTRINA SUD N. 250 P.I. 03009950241

intesa ad ottenere il permesso di costruire per i seguenti lavori: **COMPLETAMENTO OPERE AUTORIZZATE CON PDC N. 2/2014 PER LA REALIZZAZIONE DI COPERTURA DEL PERCORSO PEDONALE, CON POSIZIONAMENTO DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO**, da eseguirsi a Gualtieri in **VIA PRATI** su terreno così censito in Catasto: foglio 19, mappale 1165, subalterno 21;

**Visti** gli elaborati progettuali a firma del tecnico : ZANGUIO Arch. RENATO p. Iva ZNGRNT55C07L840A con sede in VICENZA (VI) in CONTRA' S.MARCO N. 35, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Venezia;

**Vista** l'attestazione del richiedente, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 28/12/2000, n. 445, da cui risulta il titolo di legittimazione alla presentazione del permesso di costruire ai sensi dell'art. 19, comma 1 della Legge Regionale 15/2013, essendo indicato il titolo di proprietà;

**Vista** la dichiarazione del progettista abilitato che, ai sensi dell'art. 481 del Codice penale, assevera la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, al Regolamento Edilizio, alle norme di sicurezza ed igienico - sanitarie;

**Visti** gli elaborati progettuali e i documenti allegati alla domanda del permesso di costruire;

**Vista** la documentazione integrativa, riguardante il rispetto delle norme sismiche, presentata in data 07/12/2017, acquisita al protocollo comunale con il n. 12328 e in data 20/03/2018, acquisita al protocollo comunale con il n. 3153;

**Vista** la documentazione sostitutiva, presentata in data 22/02/2018 ed acquisita al protocollo comunale con il n. 2097.

**Accertato** che l'intervento non comporta il versamento del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 32 comma 1 lett. f della L.R. 15/2013 e s.m.i.;

**Visto** il D.P.R. 06.06.2001 n. 380, in particolare la Parte II, Capo I *Disposizioni di carattere generale*; Capo II *Disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica*; Capo III *Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico*; Capo IV *Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche*; Capo V *Norme per la sicurezza degli impianti*; Capo VI *Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici*;

**Viste** le vigenti norme poste a tutela dei beni culturali, architettonici e paesaggistico-ambientali e, in particolare, il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

**Viste** le vigenti norme in materia di circolazione stradale, polizia locale, sicurezza sul lavoro e nei cantieri temporanei e mobili, igiene urbana e le disposizioni aventi specifica attinenza con gli interventi in oggetto;

**Richiamato** il Decreto Ministeriale 14 gennaio 2008, recante "Nuove norme tecniche per le costruzioni";

**Vista** la L.R. n.19/2008, recante "Norme per la riduzione del rischio sismico" e s.m.i.;

**Vista** la DGR 121/2010 "Atto di indirizzo recante individuazione degli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e delle varianti in corso d'opera, riguardanti parti strutturali, che non rivestono carattere sostanziale e definizione della documentazione attinente alla riduzione del rischio sismico necessaria per il rilascio del permesso di costruire e per la denuncia di inizio attività, ai sensi degli articoli 9, comma 4, e 10, comma 3, della l.r. n. 19 del 2008";

**Vista** la DGR 1878/2011 ad oggetto "Approvazione dell'atto di indirizzo recante la Modulistica Unificata Regionale relativa ai procedimenti in materia sismica (MUR)";

**Vista** la DGR 2272/2016 "Atto di indirizzo recante l'individuazione degli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e delle varianti in corso d'opera, riguardanti parti strutturali, che non rivestono carattere sostanziale, ai sensi dell'articolo 9, comma 4, della L.R. n. 19 del 2008".

Ufficio Tecnico - Tel. 0522/221825 - Fax 0522/828444  
E-mail [f.carluccio@comune.gualtieri.re.it](mailto:f.carluccio@comune.gualtieri.re.it)

Orario apertura al pubblico:

Lunedì - Venerdì	10,00 - 12,45
Giovedì	16,00 - 18,00
Sabato	08,30 - 12,45

Pag. 1



**Servizio tecnico comunale**  
 prot. generale n. 11100 del 02/11/2017  
 prot.SUE nr. 133

PRATICA n. 2017/6

**Ufficio Edilizia privata**  
 Permesso di costruire  
 nr. 6 del 14/05/2018

**Dato atto** che in data 07/12/2017 è stata depositata asseverazione a firma del progettista architettonico Arch. Renato Zanguio, redatta conformemente al modulo MUR.A.1/D.1 D allegato alla D.G.R. 1878/2011, attestante che l'intervento oggetto del presente Permesso di Costruire riguarda Interventi Privi di Rilevanza per la Pubblica Incolumità ai fini sismici (IPRiPI), poi integrata con i corretti elaborati tecnici allegati in data 20/03/2018 prot. n. 3153.

**Visto** il parere favorevole rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Reggio Emilia – Area III – Prevenzione, prot. n. 6508 del 02/05/2018 Pratica n. 40985 trasmesso dal SUAP Bassa Reggiana con nota pervenuta agli atti in data 12/05/2018 al prot. n. 5212.

**Vista** la deliberazione della Giunta Comunale n. 63 del 10/05/2018 all'oggetto: "Approvazione in linea tecnica di progetto per completamento e variante della copertura del percorso pedonale nel comparto denominato "CONV 13" del previgente PRG, posto in Gualtieri Via Matteotti".

**Visti** gli strumenti urbanistici vigenti;

**Visto** il Regolamento Edilizio comunale vigente;

**Visto** il parere del Responsabile del Procedimento;

**Vista** la L.R. 21.10.2004, n. 23 recante "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'art. 32 del d.l. 30 settembre 2003 n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003 n. 326";

**Vista** la L.R. 30.07.2013, n. 15 recante "Semplificazione della disciplina edilizia";

**Visto** l'art. 107, comma 3, lett. f), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**R I L A S C I A**

- dalla Ditta **CLAREN IMMOBILIARE SRL**

con sede a MONTEBELLUNA (TV) in VIA FELTRINA SUD N. 250 P.I. 03009950241,

il permesso di costruire le seguenti opere: **COMPLETAMENTO OPERE AUTORIZZATE CON PDC N. 2/2014 PER LA REALIZZAZIONE DI COPERTURA DEL PERCORSO PEDONALE, CON POSIZIONAMENTO DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO**, da eseguirsi a Gualtieri in **VIA PRATI**, secondo gli allegati grafici di progetto a firma dell'Arch. Renato Zanguio, e comunque nel rispetto di leggi, regolamenti vigenti, condizioni e prescrizioni tutte contenute nella presente e negli atti che, allegati ad essa, ne fanno parte integrante:

- TAV. 01 Estratto di P.R.G. ed inquadramento catastale;
- TAV. 02 Stato di fatto – Pianta copertura – sezione AA;
- TAV. 03 Stato di fatto – Prospetti;
- TAV. 04 Stato di progetto – Pianta copertura – Sezione AA;
- TAV. 05 Stato di progetto – Prospetti;
- TAV. 06 Sovrapposizioni – Pianta copertura – Sezione AA;
- TAV. 07 Sovrapposizioni – Prospetti;
- Relazione tecnico descrittiva;

**OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL TITOLARE**

Nell'attuazione dei lavori dovranno essere osservate le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;
- il presente atto di permesso di costruire deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera, a disposizione degli organi di controllo.

In ogni cantiere deve essere esposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di m. 1,00x0,50 nel quale devono essere indicati: il Titolare e gli estremi dell'autorizzazione, il Direttore dei Lavori specificando se trattasi di opera in economia, l'Assuntore dei Lavori con posizione INAIL, INPS e Cassa Edile specificando se trattasi di lavori in economia, l'Impresa installatrice ed il Progettista degli impianti, ove previsto per Legge, il Responsabile della sicurezza, l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento, la data di inizio dei lavori.

Il cantiere deve essere per quanto possibile recintato, in modo da non pregiudicare gli spazi circostanti, pubblici o privati. All'uopo dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni diurne e notturne, ecc.) atte ad eliminare qualsiasi pregiudizio alla circolazione ed a terzi.

L'eventuale materiale di risulta da demolizioni e/o scavi deve essere consegnato a discarica autorizzata.

Ufficio Tecnico - Tel. 0522/221825 - Fax 0522/828444  
 E-mail [fcarluccio@comune.gualtieri.re.it](mailto:fcarluccio@comune.gualtieri.re.it)

Orario apertura al pubblico:  
 Lunedì - Venerdì 10.00 - 12.45  
 Giovedì 16.00 - 18.00  
 Sabato 08.30 - 12.45

Pag. 2

Servizio tecnico comunale  
 prot. generale n. 11100 del 02/11/2017  
 prot.SUE nr. 133

PRATICA n. 2017/6

Ufficio Edilizia privata  
 Permesso di costruire  
 nr. 6 del 14/05/2018

Qualora venga fatto uso di gru, ponteggi, o vengano impiegate particolari macchine operatrici, tutte le operazioni di carico e scarico devono avvenire all'interno del cantiere stesso. Per eventuali operazioni che insistano su area pubblica deve essere presentata specifica richiesta.

**TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

**I lavori dovranno essere iniziati entro 60 giorni dalla data di rilascio del permesso di costruire ed ultimati e resi agibili entro 1 anno dal rilascio del permesso di costruire.**

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza del permesso di costruire, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche, con le quali il permesso di costruire stesso sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i termini prescritti. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata dell'interessato. Alla comunicazione deve essere allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che, a decorrere dalla data di inizio lavori, non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche. Decorso i predetti termini il Permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

**CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il presente permesso di costruire è rilasciato a favore del/i richiedenti senza pregiudizio dei diritti di terzi e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando. Il presente permesso è irrevocabile; si intenderà decaduto con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine sopra fissato.

Del rilascio del presente Permesso di Costruire verrà data notizia all'Albo Pretorio.

Ai sensi dell'art. 27 della Legge Regionale 15/2013, i soggetti interessati possono prendere visione, presso lo Sportello Unico dell'Edilizia, del Permesso rilasciato e dei relativi elaborati progettuali, e chiederne al Sindaco, entro dodici mesi dal rilascio, il riesame per contrasto con le disposizioni di legge o con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai fini dell'annullamento o della modifica del permesso stesso.

Addì, 14/05/2018



IL RESPONSABILE DEL 5° SERVIZIO  
 Arch. Francesca CARLUCCIO -

RELATA DI NOTIFICA

La Ditta sottoscritta si obbliga alla esecuzione ed alla osservanza di tutte le prescrizioni ed adempimenti contenuti nella presente. Da atto inoltre, con la presente, di aver ricevuto copia della permesso di costruire e degli atti allegati alla stessa.

Addì 28 MAG 2018

firma per ricevuta

Il funzionario comunale



## Comune di Gualtieri

(Provincia di Reggio Emilia)

Servizio 5°

Edilizia Privata e Pianificazione

prot. generale n. 8282 del 23/09/2011  
prot.SUE nr. 119

PRATICA n. 2011/36

Permesso di costruire  
nr. 36 del 24/01/2012

### PERMESSO DI COSTRUIRE NON ONEROSO (artt. 13 e 14 Legge Regionale 25 novembre 2002 n. 31)

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

**Vista** la domanda in atti al n. 8282 di protocollo presentata in data 23/09/2011

- dalla Ditta **IMMOBILIARE GUALTIERI SRL**

con sede a VICENZA (VI) in CONTRA' SAN MARCO N. 43 P.I. 03637230248

in qualità di utilizzatrice in forza di locazione finanziaria, a ciò autorizzata dalla proprietà società CLARIS LEASING spa unipersonale, con sede in Treviso, Viale della Repubblica n. 209, con lettera in data 27.10.2011, intesa ad ottenere il permesso di costruire per i seguenti lavori: **VARIANTE P.C. 16/2008 PER LA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO POLIFUNZIONALE AD USO COMMERCIALE RICREATIVO - CONV 13** da eseguirsi in **VIA GIACOMO MATTEOTTI** su terreno così censito in Catasto: foglio 19, mappale 1165;

**Dato atto** che il Permesso di Costruire n. 16/2008 è stato rilasciato a nome della società FIMMCO spa con sede in Vicenza, Via Vecchia Ferriera n. 2, e che la società CLARIS LEASING spa è subentrata alla stessa, nella proprietà dell'immobile, con atto di compravendita in data 12.10.2010, rep. 24.639, rac. 8.560, a ministero Notaio Paolo Carrarretto in Cittadella (PD);

**Vista** l'appendice n. 012100000500 alla polizza fideiussoria n. D8005487504 di MILANO ASSICURAZIONI Divisione Sasa a garanzia del pagamento della terza rata del contributo di costruzione, relativo al Permesso di Costruire n. 16/2008, presentata in data 26.09.2011 ed acquisita al protocollo generale del Comune di Gualtieri con il numero 8351, con la quale si prende atto della variazione nella proprietà;

**Vista** l'appendice n. 012100000200 alla polizza fideiussoria n. D8005448605 di MILANO ASSICURAZIONI Divisione Sasa a garanzia dell'adempimento degli oneri ed obblighi derivanti dalla convenzione rep. N. 1667 del 06.06.2009, presentata in data 26.09.2011 ed acquisita al protocollo generale del Comune di Gualtieri con il numero 8351, con la quale si prende atto della variazione nella proprietà;

**Visti** gli elaborati progettuali a firma del tecnico: ZANGUIO Arch. RENATO C.F. ZNGRNT55C07L840A con sede in VICENZA (VI) in CONTRA' CARPAGNON N. 1, iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Vicenza con il numero 461;

**Visto** il parere della commissione NIP dell'azienda AUSL di Reggio Emilia Distretto di Guastalla, in data 19.10.2011 prot. 0102936, favorevole;

**Visto** il parere di ARPA di Reggio Emilia Distretto Nord, in data 14.10.2011 prot. PGRE/2011/9243, favorevole con prescrizioni;

**Visto** il parere del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Reggio Emilia, in data 26.10.2011, prot. 11816;

**Visto** il parere della COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO in data 22.12.2011 con verbale n. 6, con esito favorevole;

**Vista** l'asseverazione del progettista architettonico Arch. Renato Zanguio e del progettista strutturale Ing. Dario Gagliandi, ai sensi dell'art. 9 comma 4 della L.R. n. 19/2008;

**Visto** il parere del Responsabile del Procedimento ;

**Visti** i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

**Visto** il P.R.G. vigente con allegate Norme di Attuazione;

**Viste** le Norme Urbanistiche vigenti;

**Visto** il D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;

**Vista** la Legge Regionale n. 31/2002;

**Accertato** che trattasi di intervento gratuito come disposto dall'art. 30 della Legge Regionale n. 31/2002, trattandosi di variante che non determina incremento del contributo di costruzione;

Ufficio Tecnico - Tel. 0522/221825 - Fax 0522/828444  
E-mail [a.fabbi@comune.gualtieri.re.it](mailto:a.fabbi@comune.gualtieri.re.it)

Orario apertura al pubblico:

Martedì	10,30 - 12,45
Giovedì	16,00 - 18,00
Sabato	08,30 - 12,45



Servizio tecnico comunale  
 prot. generale n. 8282 del 23/09/2011  
 prot.SUE nr. 119

PRATICA n. 2011/36

Ufficio Edilizia privata  
 Permesso di costruire  
 nr. 36 del 24/01/2012

Fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi,

**RILASCIATA**

- alla Ditta **IMMOBILIARE GUALTIERI SRL**  
 con sede a VICENZA (VI) in CONTRA' SAN MARCO N. 43 P.I. 03637230248  
 in qualità di utilizzatrice in forza di locazione finanziaria, a ciò autorizzata dalla proprietà società CLARIS LEASING spa uni personale, con sede in Treviso, Viale della Repubblica n. 209, il permesso di costruire le seguenti opere: VOLTURA DELL'INTESTAZIONE E VARIANTE P.C. 16/2008 PER LA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO POLIFUNZIONALE AD USO COMMERCIALE RICREATIVO - CONV 13, da eseguirsi in **VIA GIACOMO MATTEOTTI** su terreno così censito in Catasto: foglio 19, mappale 1165, secondo gli allegati grafici di progetto a firma dell'arch. ZANGUIO RENATO, debitamente vistati di seguito elencati:

*Elaborati relativi all'edificio:*

Relazione di Progetto;

- TAV. 01
- TAV. 02
- TAV. 03 bis
- TAV. 04 bis
- TAV. 05 bis
- TAV. 06 bis
- TAV. 08 bis
- TAV. 09
- TAV. 10
- TAV. 11 bis
- TAV. 12
- TAV. 15 bis
- TAV. 23i
- TAV. 24i
- TAV. 25i
- TAV. 26i
- TAV. 27i
- TAV. 28i
- TAV. 29i
- TAV. 30i
- TAV. 31i
- TAV. EET-11E

Relazione E.5.12

*Elaborati relativi alle opere di urbanizzazione primaria:*

Computo metrico estimativo;

- TAV. 01
- TAV. 02
- TAV. 03
- TAV. 04
- TAV. 05
- TAV. 06
- TAV. 07
- TAV. 08
- TAV. 09
- TAV. 10
- TAV. 11

Ufficio Tecnico - Tel. 0522/221825 - Fax 0522/828444  
 E-mail [a.fabbi@comune.gualtieri.re.it](mailto:a.fabbi@comune.gualtieri.re.it)

Orario apertura al pubblico:  
 Martedì 10,30 - 12,45  
 Giovedì 16,00 - 18,00  
 Sabato 08,30 - 12,45



Pag. 2



Servizio tecnico comunale  
 prot. generale n. 8282 del 23/09/2011  
 prot.SUE nr. 119

PRATICA n. 2011/36

Ufficio Edilizia privata  
 Permesso di costruire  
 nr. 36 del 24/01/2012

TAV. 12  
 TAV. 13  
 TAV. 14  
 TAV. 14 bis  
 TAV. 15  
 TAV. 16

e comunque nel rispetto di leggi, regolamenti vigenti, condizioni e prescrizioni tutte contenute nella presente e negli atti che, allegati ad essa, ne fanno parte integrante, nonché alle seguenti condizioni:

- *l'illuminazione pubblica su via Matteotti, deve essere realizzata a margine carreggiata e con propri pali autonomi rispetto al parcheggio adiacente;*
- *nei bagni attrezzati per i disabili, i sanitari devono essere posizionati in modo da consentire la rotazione di una sedia a ruote e l'accostamento al wc;*
- *la disposizione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti dovrà essere concordata con il Servizio Lavori Pubblici del Comune di Gualtieri. Dovranno comunque essere previste idonee opere o arredi di mitigazione degli impatti visivi;*
- *i servizi igienici di uso collettivo ed il relativo corridoio di accesso, posti al piano terra tra le unità commerciali n. 07 e n. 08, dovranno essere compresi nelle aree di cessione all'amministrazione comunale, quali bagni pubblici, con gestione e manutenzione a carico del concessionario o proprio successori o aventi causa, non potendovi essere infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente tra le diverse attività commerciali;*
- *siano integralmente rispettate le prescrizioni contenute nei pareri sopra richiamati ed allegati al presente provvedimento;*

#### OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL TITOLARE

Nell'attuazione dei lavori dovranno essere osservate le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

- i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;
- il presente atto di permesso di costruire deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera, a disposizione degli organi di controllo.

In ogni cantiere deve essere esposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di m. 1,00x0,50 nel quale devono essere indicati: il Titolare e gli estremi dell'autorizzazione, il Direttore dei Lavori specificando se trattasi di opera in economia, l'Assuntore dei Lavori con posizione INAIL e INPS e Cassa Edile specificando se trattasi di lavori in economia, il Progettista degli impianti, ove previsto per Legge, l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento, la data di inizio dei lavori.

Il cantiere deve essere per quanto possibile recintato, in modo da non pregiudicare gli spazi circostanti, pubblici o privati. All'uopo dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni diurne e notturne, ecc.) atte ad eliminare qualsiasi pregiudizio alla circolazione ed a terzi.

L'eventuale materiale di risulta da demolizioni e/o scavi deve essere consegnato a discarica autorizzata.

Qualora venga fatto uso di gru, ponteggi, o vengano impiegate particolari macchine operatrici, tutte le operazioni di carico e scarico devono avvenire all'interno del cantiere stesso. Per eventuali operazioni che insistano su area pubblica deve essere presentata specifica richiesta.

#### TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI

**I termini di inizio e fine dei lavori rimangono quelli stabiliti dal permesso di costruire originario.**

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza del permesso di costruire, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche, con le quali il permesso di costruire stesso sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Ufficio Tecnico - Tel. 0522/221825 - Fax 0522/828444  
 E-mail [a.fabbi@comune.gualtieri.re.it](mailto:a.fabbi@comune.gualtieri.re.it)

Orario apertura al pubblico:  
 Martedì 10,30 - 12,45  
 Giovedì 16,00 - 18,00  
 Sabato 08,30 - 12,45



Servizio tecnico comunale  
 prot. generale n. 8282 del 23/09/2011  
 prot.SUE nr. 119

PRATICA n. 2011/36

Ufficio Edilizia privata  
 Permesso di costruire  
 nr. 36 del 24/01/2012

Il termine per l'ultimazione dei lavori può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del titolare, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire per la parte non ultimata.

**CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il presente permesso di costruire è rilasciato a favore dell/i richiedenti senza pregiudizio dei diritti di terzi e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Addì, 24/01/2012

**IL RESPONSABILE DEL 5° SERVIZIO**  
**- geom. Daniele Corradini -**



**RELATA DI NOTIFICA**

La Ditta sottoscritta si obbliga alla esecuzione ed alla osservanza di tutte le prescrizioni ed adempimenti contenuti nella presente. Da atto inoltre, con la presente, di aver ricevuto copia della permesso di costruire e degli atti allegati alla stessa.

Addì \_\_\_\_\_

26 GEN 2012

firma per ricevuta

Il funzionario comunale

Ufficio Tecnico - Tel. 0522/221825 - Fax 0522/828444  
 E-mail a.fabbi@comune.gualtieri.re.it

Orario apertura al pubblico:  
 Martedì 10,30 - 12,45  
 Giovedì 16,00 - 18,00  
 Sabato 08,30 - 12,45

Pag. 4

