



PROTOCOLLO OPERATIVO · CHECK LIST DI FASE

Selezione Strategica dell'Area

Due diligence urbanistica preliminare e giudizio di trasformabilità

FASE

I

AZIENDA CLIENTE / COMMITTENTE	CODICE OPERAZIONE / PRATICA
COMUNE E DATI CATASTALI (FOGLIO / PART.)	DATA RICHIESTA / SOPRALLUOGO
RESPONSABILE (PROFESSIONISTA)	COMPILATO IL · REVISIONE

CONDIZIONE DI AVVIO DELLA FASE

La Fase I si avvia quando: (a) il cliente ha individuato un'area di interesse; oppure (b) il cliente incarica il professionista di individuare aree idonee in una zona geografica specificata.

☐ CONDIZIONE VERIFICATA · FASE AVVIATA

01

Procedura operativa

10 ATTIVITÀ · RESPONSABILE, TEMPISTICA E PRIORITÀ

☐	Ricevere e verificare i dati catastali dell'area (Foglio, Particella, Comune)	Giorno 1	CRITICA
☐	Accedere al portale del Comune e scaricare PUC/PRG vigente e NTA	Giorni 1-2	ALTA
☐	Verificare la destinazione d'uso attuale nella cartografia di piano	Giorno 2	ALTA
☐	Consultare il PTCP provinciale per i vincoli sovracomunali	Giorno 2	ALTA
☐	Verificare il PSAI (rischio idrogeologico) sul portale dell'Autorità di Bacino	Giorno 3	CRITICA
☐	Verificare i vincoli paesaggistici D.Lgs. 42/2004 (SITAP, Ministero della Cultura)	Giorno 3	ALTA
☐	Verificare eventuali altri vincoli specifici (SIC/ZPS, beni culturali, ecc.)	Giorni 3-4	MEDIA
☐	Compilare la Piramide dei Vincoli™: ogni vincolo compatibile, da verificare, condizionato o ostativo	Giorno 4	ALTA
☐	Redigere la Relazione Urbanistica Preliminare	Giorni 6-7	ALTA
☐	Presentare i risultati al cliente con raccomandazione operativa + cliente	Giorno 7	ALTA

02

Verifica urbanistica comunale

CHECKLIST DI COMPLETAMENTO

☐	Destinazione d'uso attuale verificata su PUC/PRG vigente
☐	NTA della zona verificate (usi ammessi, incompatibili, condizionati)

- ☐ Indici di zona letti nelle NTA (IF, IC, altezza massima)
- ☐ Distanze dai confini e dalle strade verificate
- ☐ Eventuali piani attuativi obbligatori verificati

03 Verifica vincoli sovracomunali

CHECKLIST DI COMPLETAMENTO

- ☐ PTCP provinciale consultato per la zona specifica
- ☐ Eventuali Piani di Settore Regionali verificati (es. P.U.T. per la Campania)
- ☐ PSAI — rischio idrogeologico verificato (classificazione P1/P2/P3/P4)
- ☐ Vincoli paesaggistici D.Lgs. 42/2004 verificati (aree tutelate per legge)
- ☐ Piani Paesaggistici Regionali (PPR) consultati
- ☐ Vincoli ambientali SIC/ZPS verificati
- ☐ Eventuale presenza di beni culturali o archeologici verificata
- ☐ Fasce di rispetto (strade, ferrovie, elettrodotti, metanodotti) verificate

04 Esito e documenti di fine fase

ELABORATI DI FINE FASE I

- ☐ Classe dell'area e giudizio di fattibilità espressi (alta / media / bassa), con il motivo scritto
- ☐ Relazione Urbanistica Preliminare (PDF/A firmato digitalmente)
- ☐ Piramide dei Vincoli™ compilata
- ☐ Comunicazione PEC di presentazione risultati al cliente, con allegati

Metri costruibili davvero (Tabella degli Indici Reali™), oneri e costi dell'operazione si calcolano nella Fase II, con la Relazione di Prefattibilità.

Esito di fase & firme

GIUDIZIO DI FATTIBILITÀ

- ☐ **FATTIBILITÀ ALTA / MEDIA — SI PROCEDE ALLA FASE II**
- ☐ **FATTIBILITÀ BASSA — OPERAZIONE SOSPESA**

SINTESI / RACCOMANDAZIONE OPERATIVA

RESPONSABILE · FIRMA E DATA

VISTO CLIENTE / COMMITTENTE · FIRMA E DATA