

ZES CAPITAL ENGINEERING™ — CHECK LIST DI FASE

Fase I — Selezione Strategica dell'Area · Due diligence urbanistica preliminare e giudizio di trasformabilità

ZCE/PROT · CL-FASE-I · v1.0

TESTATA DI PRATICA

Azienda cliente / Committente	
Codice operazione / pratica	
Comune e dati catastali (Foglio / Part.)	
Data richiesta / sopralluogo	
Responsabile (professionista)	
Compilato il · revisione	
Condizione di avvio	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.

SEZIONE / ATTIVITÀ

01 · Procedura operativa		12 attività · responsabile, tempistica e priorità			
Fatto	Attività	Responsabile	Tempi	Priorità	Note
<input type="checkbox"/>	Ricevere e verificare i dati catastali dell'area (Foglio, Particella, Comune)	Tecnico	Giorno 1	CRITICA	
<input type="checkbox"/>	Accedere al portale del Comune e scaricare PUC/PRG vigente e NTA	Tecnico	Giorni 1-2	ALTA	
<input type="checkbox"/>	Verificare la destinazione d'uso attuale nella cartografia di piano	Tecnico	Giorno 2	ALTA	
<input type="checkbox"/>	Consultare il PTCP provinciale per i vincoli sovracomunali	Tecnico	Giorno 2	ALTA	
<input type="checkbox"/>	Verificare il PSAI (rischio idrogeologico) sul portale dell'Autorità di Bacino	Tecnico	Giorno 3	CRITICA	
<input type="checkbox"/>	Verificare i vincoli paesaggistici D.Lgs. 42/2004 (SITAP o MIBACT)	Tecnico	Giorno 3	ALTA	
<input type="checkbox"/>	Verificare eventuali altri vincoli specifici (SIC/ZPS, beni culturali, ecc.)	Tecnico	Giorni 3-4	MEDIA	
<input type="checkbox"/>	Compilare la Piramide dei Vincoli™ con classificazione e graduazione	Tecnico	Giorno 4	ALTA	
<input type="checkbox"/>	Calcolare la SUL massima con la Tabella degli Indici Reali™	Tecnico	Giorni 4-5	ALTA	
<input type="checkbox"/>	Stimare i costi occulti (urbanizzazioni, allacciamenti, bonifica)	Tecnico	Giorno 5	MEDIA	
<input type="checkbox"/>	Redigere la Relazione Urbanistica Preliminare	Tecnico	Giorni 6-7	ALTA	
<input type="checkbox"/>	Presentare i risultati al cliente con raccomandazione operativa	Regia + cliente	Giorno 7	ALTA	
02 · Verifica urbanistica comunale		Checklist di completamento			
Fatto	Voce di verifica				Note
<input type="checkbox"/>	Destinazione d'uso attuale verificata su PUC/PRG vigente				
<input type="checkbox"/>	NTA della zona verificate (usi ammessi, incompatibili, condizionati)				
<input type="checkbox"/>	Indice di fabbricabilità fondiaria (IF) estratto dalle NTA				
<input type="checkbox"/>	Indice di copertura (IC) estratto dalle NTA				
<input type="checkbox"/>	Altezza massima consentita verificata				
<input type="checkbox"/>	Distanze dai confini e dalle strade verificate				
<input type="checkbox"/>	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stimati				
<input type="checkbox"/>	Eventuali piani attuativi obbligatori verificati				
03 · Verifica vincoli sovracomunali		Checklist di completamento			
Fatto	Voce di verifica				Note
<input type="checkbox"/>	PTCP provinciale consultato per la zona specifica				
<input type="checkbox"/>	Eventuali Piani di Settore Regionali verificati (es. P.U.T. per la Campania)				
<input type="checkbox"/>	PSAI — rischio idrogeologico verificato (classificazione P1/P2/P3/P4)				

<input type="checkbox"/>	Vincoli paesaggistici D.Lgs. 42/2004 verificati (aree tutelate per legge)				
<input type="checkbox"/>	Piani Paesaggistici Regionali (PPR) consultati				
<input type="checkbox"/>	Vincoli ambientali SIC/ZPS verificati				
<input type="checkbox"/>	Eventuale presenza di beni culturali o archeologici verificata				
<input type="checkbox"/>	Fasce di rispetto (strade, ferrovie, elettrodotti, metanodotti) verificate				
04 · Calcolo potenzialità edificatorie					
<i>Checklist di completamento</i>					
Fatto	Voce di verifica				Note
<input type="checkbox"/>	Superficie catastale verificata con visura o estratto di mappa				
<input type="checkbox"/>	Superficie fondiaria netta calcolata (deducendo le aree a standard)				
<input type="checkbox"/>	SUL massima realizzabile calcolata con la Tabella Indici Reali™				
<input type="checkbox"/>	Eventuale volumetria massima calcolata				
<input type="checkbox"/>	Altezza massima del fabbricato verificata				
<input type="checkbox"/>	Stima degli oneri concessori elaborata				
<input type="checkbox"/>	Giudizio di trasformabilità espresso (alta / media / bassa)				
05 · Documenti da produrre a fine fase					
<i>Elaborati di fine Fase I</i>					
Fatto	Voce di verifica				Note
<input type="checkbox"/>	Relazione Urbanistica Preliminare (PDF/A firmato digitalmente)				
<input type="checkbox"/>	Piramide dei Vincoli™ compilata				
<input type="checkbox"/>	Tabella degli Indici Reali™ compilata				
<input type="checkbox"/>	Stima dei costi occulti				
<input type="checkbox"/>	Comunicazione PEC di presentazione risultati al cliente, con allegati				
ESITO DI FASE					
<input type="checkbox"/>	Trasformabilità alta/media — si procede alla Fase II				
<input type="checkbox"/>	Trasformabilità bassa — operazione sospesa				
Sintesi / raccomandazione					
Responsabile · firma e data				Visto cliente · firma e data	