

DELIVERABLE DI CHIUSURA DELLA FASE I · SCELTA DELL'AREA

FAC-SIMILE · DATI ANONIMIZZATI

Relazione di Verifica di Trasformabilità

Due diligence urbanistica preliminare e giudizio di trasformabilità — il documento che dice se un'area regge un investimento ZES, con il motivo scritto, prima di impegnare capitale.

DPR 380/2001 · D.Lgs. 42/2004 · Art. 16 D.L. 124/2023 · L. 199/2025 (Bilancio 2026) · D.M. 17/05/2024 · ZES Unica del Mezzogiorno

Come leggere questa Relazione. È scritta in linguaggio corrente, non tecnico: la leggono l'imprenditore, il suo commercialista, il suo avvocato di fiducia — e ognuno deve capire senza intermediari. Ogni riga è la sintesi di un lavoro di verifica puntuale: dietro ogni esito c'è lo studio del singolo aspetto sui documenti e sui portali istituzionali (visure, piani urbanistici, NTA, cartografie dei vincoli). Il dettaglio tecnico completo è negli elaborati allegati, elencati alla sezione 05.

01 SCHEDA DELL'AREA

dati identificativi oscurati per riservatezza

COMMITTENTE / IMPRESA S.r.l.	RICHIESTA Verifica di Trasformabilità — gratis
LOCALIZZAZIONE Comune di (SA) · Fg. · Part.	SUPERFICIE CATASTALE mq — verificata con visura ed estratto di mappa
DESTINAZIONE DI PIANO Zona D — produttiva (PUC vigente)	TIPOLOGIA DI INTERVENTO Capannone produttivo con uffici e piazzali

02 IL PROTOCOLLO APPLICATO — LE 10 ATTIVITÀ DELLA FASE I

10 attività · 7 giorni · responsabile e priorità

1 Ricezione e verifica dei dati catastali dell'area (Foglio, Particella, Comune) Giorno 1 · Tecnico critica	2 Accesso al portale del Comune: PUC/PRG vigente e NTA Giorni 1-2 · Tecnico alta
3 Verifica della destinazione d'uso attuale nella cartografia di piano Giorno 2 · Tecnico alta	4 Consultazione del PTCP provinciale per i vincoli sovracomunali Giorno 2 · Tecnico alta
5 Verifica del PSAI (rischio idrogeologico) sul portale dell'Autorità di Bacino Giorno 3 · Tecnico critica	6 Verifica dei vincoli paesaggistici D.Lgs. 42/2004 (SITAP / MiBACT) Giorno 3 · Tecnico alta
7 Verifica degli altri vincoli specifici (SIC/ZPS, beni culturali) Giorni 3-4 · Tecnico media	8 Compilazione della Piramide dei Vincoli™: ogni vincolo compatibile, da verificare, condizionato o ostativo Giorno 4 · Tecnico alta
9 Redazione della Relazione Urbanistica Preliminare Giorni 6-7 · Tecnico alta	10 Presentazione dei risultati al cliente con raccomandazione operativa Giorno 7 · Regia + cliente alta



03 LA PIRAMIDE DEI VINCOLI™ — 17 VINCOLI SOVRAORDINATI SU 5 LIVELLI

CDU, visura, NTA, PSAI e strumenti sovracomunali

Classe A — Terreno idoneo

Diciassette vincoli normati, screenati su cinque livelli di competenza, dall'Unione Europea al Comune. Nessun vincolo assoluto ostativo sul sedime di progetto: le criticità rilevate sono superabili in sede autorizzativa.

LIV.	VINCOLO / STRUMENTO	RIFERIMENTO	ESITO SULL'AREA
I	EUROPEO <i>Commissione UE · Rete Natura 2000</i>		
	● Direttiva Habitat — SIC/ZSC (VInCA)	92/43/CEE	NON PRESENTE
	● Direttiva Uccelli — ZPS (VInCA)	2009/147/CE	NON PRESENTE
II	NAZIONALE <i>Soprintendenza · Autorità di Bacino</i>		
	● Codice del Paesaggio — Soprintendenza	D.Lgs 42/04	ASSENTE SULL'AREA
	● PSAI — rischio idrogeologico (P1–P4)	Aut. Bacino	CONDIZIONATO — P1 BASSO
	● Siti Natura 2000 — VInCA	DPR 357/97	NON PRESENTE
III	REGIONALE <i>Regione Campania</i>		
	● P.U.T. — Piano Urbanistico Territoriale	L.R. Camp.	COMPATIBILE
	● Piano Paesaggistico Regionale (PPR)	L.R. Camp.	COMPATIBILE
	● Piano Territoriale Regionale (PTR)	L.R. Camp.	COMPATIBILE
IV	PROVINCIALE <i>Provincia · gestori di reti</i>		
	● PTCP — Coordinamento provinciale	Provincia	COMPATIBILE — AMBITO PRODUTTIVO
	● Fascia di rispetto stradale	D.Lgs 285/92	CONDIZIONATO — ARRETRAMENTO
	● Fascia di rispetto ferroviaria	DPR 753/80	NON INTERFERENTE
	● Fascia di rispetto elettrodotti (DPA)	D.M. 29/5/2008	DPA RISPETTATA
V	COMUNALE <i>Comune</i>		
	● PUC/PRG — destinazione di zona	Comune	COMPATIBILE — ZONA D
	● NTA — indici IF / IC / H max	Comune	COMPATIBILE
	● Piano attuativo / comparto	PUE / PPE	NON RICHiesto
	● Vincolo cimiteriale (200 m)	L. 166/02	NON INTERFERENTE
	● Rispetto acque pubbliche (10 m)	Comune	NON PRESENTE

● compatibile ● da verificare ● condizionato ● ostativo

— il colore indica la classe di gravità del vincolo; l'esito è la verifica su quest'area. La graduazione completa è nella Piramide dei Vincoli™ allegata.



04 GIUDIZIO DI TRASFORMABILITÀ

ALTA

FATTIBILITÀ

Area urbanisticamente compatibile (zona D — produttiva), nessun vincolo assoluto ostativo sui cinque livelli di competenza. Le due criticità rilevate — PSAI classe P1 e fascia di rispetto stradale — sono condizionamenti ordinari, gestibili in sede progettuale e autorizzativa. **Raccomandazione: si procede alla Fase II — Prefattibilità.**

Esito di fase secondo protocollo: fattibilità alta o media → si procede alla Fase II · fattibilità bassa → operazione sospesa. Metri costruibili, costi e credito stimato si calcolano nella Fase II, con la Relazione di Prefattibilità.

05 ELABORATI CONSEGNATI CON QUESTA RELAZIONE

- 1 Relazione Urbanistica Preliminare (PDF/A firmato digitalmente)
- 2 Piramide dei Vincoli™ compilata, con la classe dell'area e il giudizio di fattibilità
- 3 Comunicazione PEC di presentazione dei risultati, con allegati

06 SOTTOSCRIZIONI

PROFESSIONISTA INCARICATO

Arch. Aniello Sicignano

Ordine Architetti P.P.C. Salerno n. 3270

P.IVA 02989630658

Via Caduti di Superga 7, 84016 Pagani (SA)

PRESA VISIONE DEL COMMITTENTE

██████████ S.r.l.

Legale rappresentante: ██████████

C.F. / P.IVA: ██████████

PEC: ██████████

FIRMA E TIMBRO PROFESSIONALE

DATA E FIRMA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE

Nota sul fac-simile. Documento dimostrativo con dati anonimizzati: struttura, protocollo, vincoli e riferimenti normativi sono quelli reali del Metodo ZES Capital Engineering™; gli identificativi sono oscurati e classe ed esiti si riferiscono a un'operazione-tipo. La Verifica di Trasformabilità è un'analisi tecnica preliminare: non sostituisce l'atto notarile né il parere legale o fiscale.

DOCUMENTO RISERVATO — TUTELA L. 633/1941 E D.LGS. 30/2005 ARTT. 98-99