

**Comune di Casalgrande**

Provincia di Reggio Emilia

**Geometra Caffarri Claudio**

Piazza Martiri della Libertà n°9/b  
42013 - Casalgrande - RE  
P.IVA 01712990355  
tel.338/6742811 - 0522/996219  
Iscritto al Collegio dei Geometri di Reggio Emilia al n°1814

**STUDIO DI FATTIBILITA'  
RIQUALIFICAZIONE STABILIMENTO  
ALLEGATO "B"**

**Viottolo del Pino n°2 - Casalgrande**

**RELAZIONE TECNICA**

Dicembre 2018

## INTRODUZIONE

La società F.Ili Corradini s.r.l. esercita l'attività di stoccaggio e commercio di rottami metallici ferrosi e non ferrosi, costituiti da scarti di lavorazione dei metalli, oppure da demolizioni industriali, presso la sede operativa di Viottolo del Pino n°2 a Salvaterra di Casalgrande; nel corso degli anni la Società si è fatta conoscere nel territorio e si è sviluppata in modo tale da dover valutare la possibilità di ampliare l'area che col passare del tempo risultava sempre più stretta o delocalizzare la stessa in altra sede fuori dal territorio comunale; in primo luogo la società si è attivata svolgendo ricerche sul territorio al fine di individuare un'area o struttura esistente capaci di mantenere integre le caratteristiche aziendali e l'avviamento evitando il più possibile danni ad un'attività giovane ma in progressiva crescita; col tempo è così maturata l'idea di ampliare la sede attuale attraverso vari stralci funzionali allo scopo di affiancare di pari passo alla crescita dell'azienda una struttura sufficientemente adatta a sopperire alle nuove necessità.

Il Comune ha riconosciuto le difficoltà affrontate nel reperire nuove aree, ribadendo la sussistenza di rilevante interesse pubblico, dal punto di vista urbanistico e del consolidamento ed integrazione dell'organico lavorativo, che la società F.Ili Corradini s.r.l. continui a rimanere nell'attuale sede; per questo l'Amministrazione ha contribuito a consolidare la volontà della società di rimanere attraverso la stipula dell'Atto di Accordo rep.9844 del 09/04/2015 e successivo Rogito con il quale il Comune vendeva alla società Co.L.Ma. s.n.c. , immobiliare che gestisce gli immobili utilizzati dalla ditta F.Ili Corradini s.r.l., un'area di circa 2.029 mq. inquadrata dal P.S.C. e R.U.E. come "Ambiti specializzati per attività produttive consolidate" (art.21.12 N.T.A.) censita come segue:

### Catasto Terreni

Foglio 21 – Mappale 292 – Qualità Ente Urbano – Superficie Catastale 2.003 mq. (SN)

Foglio 21 – Mappale 285 – Qualità Ente Urbano – Superficie Catastale 26 mq. (SN)

L'acquisto di questa nuova area ha poi permesso la presentazione della documentazione necessaria al progetto di "Ampliamento e Riquilificazione dell'area Cortiliva" della sede operativa della società, a cui è seguito il rilascio del relativo Permesso di Costruire n°13 del 22/08/17 i cui lavori sono stati terminati in data 26/11/18 e per i quali è stata presentata al SUAPER la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità in data 28/11/18.

Considerata la lenta ma costante crescita e le ridotte disponibilità di espansione della stessa, anche a seguito dell'intervento in corso di realizzazione, la società si è preventivamente prodigata nell'acquisto dell'adiacente proprietà al fine di ovviare alle future e prossime necessità di ampliamento. Così che in data 13/10/17 con l'atto rep.n°49024 stipulato dal Notaio Anna Maria Tosi la società Co.L.Ma. s.n.c. ha acquistato i seguenti immobili inquadrati dal P.S.C. e R.U.E. come "Ambiti specializzati per attività produttive consolidate" (art.21.12 N.T.A.) tra le cui destinazioni d'uso è prevista la "P4 – Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero dei rifiuti":

### Catasto Terreni

Foglio 21 – Mappale 7 – Qualità Orto Irriguo – Superficie Catastale 3.240 mq. (SN)

Foglio 21 – Mappale 8 – Qualità Orto Irriguo – Superficie Catastale 3.690 mq. (SN)

Foglio 21 – Mappale 13 – Qualità Prato Irriguo – Superficie Catastale 5.357 mq. (SN)

Foglio 21 – Mappale 228 – Ente Urbano – Superficie Catastale 2.967 mq. (SN)

Foglio 21 – Mappale 229 – Ente Urbano – Superficie Catastale 132 mq. (SN)

Nel corso di perfezionamento del succitato atto la società Modula s.p.a. con sede posta in adiacenza alla ditta F.Ili Corradini s.r.l., ha manifestato a quest'ultima l'esigenza e quindi il desiderio di disporre di un'area con una quota di edificabilità pari a 4.000 mq. di Superficie Complessiva allo scopo di ultimare l'ampliamento della nuova sede posta lungo Via San Lorenzo; considerato che l'area utilizzata dalla società F.Ili Corradini s.r.l. a seguito del recente acquisto e conseguente stesura del presente studio di fattibilità, si troverebbe un esubero di potenzialità edificatoria e quindi in condizione di cedere parte dell'area e dell'edificabilità così come da desiderio dalla società Modula s.p.a., si è stabilito e concordato si stipulare un atto di accordo che sancisca il trasferimento di un lotto dotato della potenzialità edificatoria richiesta derivante dai mappali di recente acquisto.

## **PROGETTO**

Il presente studio di fattibilità ha quindi lo scopo da un lato di dare modo alla società F.Ili Corradini s.r.l. di mettersi in condizione un domani di potersi ampliare, e dall'altro dare modo alla società Modula s.p.a. di terminare l'ampliamento in corso di realizzazione;

Lo studio di fattibilità creato sulla base della volontà delle parti prende in esame uno stato di fatto dal quale emerge con evidenza che l'area di recente acquisto risulta in parte adiacente all'attuale sede (mappali 228 e 229) ed in parte fisicamente disgiunta (mappali 7,8 e porzione del 13) a causa della presenza di un'area pubblica destinata a parcheggio (porzione del mappale 282) sito lungo Viottolo del Pino all'altezza del civico 2 che ne impedisce dal punto di vista organizzativo e strategico una fruizione ottimale, e che obbligherebbe di fatto la società F.Ili Corradini s.r.l. a creare, in fase di ampliamento, una seconda sede che seppure vicina all'attuale si troverebbe separata dalla stessa; nuova sede che comporterebbe un incremento dell'impatto che la stessa avrebbe sul territorio ed in particolare della distribuzione del volume di traffico sulla viabilità pubblica, condizione generata da un virtuale ma presente collegamento tra le due sedi aventi due destinazioni di logistica e deposito, destinazioni che seppure differenti sono da considerarsi funzionalmente coese tra loro.

Considerato che il succitato parcheggio risulta a servizio delle attività che intervengono nell'Atto di Accordo, ed in particolare delle società Modula s.p.a. e F.Ili Corradini s.r.l., attraverso il presente studio, al fine di creare un lotto unico di proprietà esclusiva della ditta F.Ili Corradini s.r.l. che eliminerebbe i succitati problemi, si propone la delocalizzazione e permuta del parcheggio (porzione del mappale 282) di superficie pari a circa 2.174 mq. realizzato come opera di urbanizzazione in sede di attuazione del Piano Particolareggiato denominato "Ex. Ceramica Globo" e di tutte le dotazioni territoriali generate dallo stesso, con un nuovo parcheggio da realizzarsi a cura e spese della società Co.L.Ma. s.n.c. su un'area di pari superficie oggi occupata dai fabbricati con area cortiliva censiti come parte dei mappali 228 e 229.

I lavori di realizzazione del nuovo parcheggio, attuati attraverso la demolizione dei fabbricati oggi in contrasto con il contesto artigianale produttivo, e la pulizia dalla vegetazione spontanea, saranno in grado di migliorare la visuale per la viabilità d'ingresso e d'uscita di Viottolo del Pino e la percezione visiva globale per coloro che percorrono la strada provinciale, ottimizzando nel complesso la sicurezza stradale di un incrocio che rappresenta l'ingresso di un'area artigianale produttiva di prossima espansione. Le dotazioni territoriali in ordine verde e permeabilità, saranno spostate ed integrate. Il nuovo parcheggio permetterà inoltre la razionalizzazione e l'accorpamento di alcuni stralci di verde pubblico sui quali oggi, a causa della loro forma e dimensione, risulta impossibile effettuare le dovute manutenzioni.

La società F.Ili Corradini s.r.l. a seguito dell'operazione di permuta si metterebbe così in condizione di poter rinunciare a parte della proprietà cedendo un lotto edificabile non urbanizzato al fine di sopperire alle richieste di reperimento terreno ed edificabilità manifestate dalla società Modula s.p.a..

## CREAZIONE LOTTI

Dopo avere eseguito il rilievo dello stato di fatto ed il successivo riconfinamento dei mappali, sono state determinate le seguenti superfici reali (Schema Trasferimento Capacità edificatoria fig.1):

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie Catastale (SN)	Superficie Rilevata	Superficie Territoriale	
21	228	ENTE URBANO	2.967 mq.	3.037 mq.	3.037 mq.	3.141 mq. LOTTO 1
21	229	ENTE URBANO	132 mq.	104 mq.	104 mq.	
21	292	ENTE URBANO	2.003 mq.	2.074 mq.	2.074 mq.	
21	285	ENTE URBANO	26 mq.	26 mq.	26 mq.	6.940 mq. LOTTO 2
21	226	ENTE URBANO	2.420 mq.	2.420 mq.	2.420 mq.	
21	227	ENTE URBANO	2.420 mq.	2.420 mq.	2.420 mq.	
21	282	SEM IRR ARB	2.646 mq.	2.678 mq.	2.174 mq.	2.174 mq. LOTTO 3
Differenza strada fuori dallo studio di fattibilità					504 mq.	
21	7	ORTO IRRIGUO	3.240 mq.	2.896 mq.	2.896 mq.	7.642 mq. LOTTO 4
21	8	ORTO IRRIGUO	3.690 mq.	3.643 mq.	3.643 mq.	
21	13	PRATO IRRIGUO	5.357 mq.	5.337 mq.	1.103 mq.	
Differenza agricola fuori dallo studio di fattibilità					4.234 mq.	

Lo spostamento dell'area di parcheggio pubblico ed il trasferimento di parte della capacità edificatoria, permetterà di sfruttare l'intera area attraverso la creazione di 4 lotti (Schema Trasferimento Capacità edificatoria fig.2):

- 1) Lotto A – Lotto Edificabile  
Lotto di 13.158 mq. che esprime una capacità edificatoria residua apri a 5.843 mq di S.C., che rimarrà di proprietà della ditta Co.L.Ma. s.n.c. e Credem Leasing s.p.a. per il solo mappale 227;
- 2) Lotto B – Lotto Edificabile  
Lotto di 4.540 mq. che esprime una capacità edificatoria pari a 4.000 mq. di S.C. che sarà ceduto dalla ditta Co.L.Ma. s.n.c. alla ditta Immobiltec s.p.a., società che gestisce gli immobili utilizzati dalla Modula s.p.a.;
- 3) Lotto C – Lotto di futura proprietà Immobiltec s.p.a.  
Lotto di 25 mq. privo di capacità edificatoria coincidente con l'area circostante la cabina di trasformazione, che sarà ceduto dalla ditta Co.L.Ma. s.n.c. alla ditta Immobiltec s.p.a., società che gestisce gli immobili utilizzati dalla Modula s.p.a.;
- 4) Lotto D – Nuovo parcheggio di futura proprietà Comune di Casalgrande.  
Lotto di 2.174 mq. sul quale sarà realizzato il nuovo parcheggio che sarà ceduto dalla ditta Co.L.Ma. s.n.c. al Comune di Casalgrande in cambio del parcheggio oggi esistente lungo viottolo del Pino.

## LOTTO A

### - CARATTERISTICHE GENERALI

Il Lotto A risulta suddiviso in due stralci funzionalmente indipendenti tra loro:

- Stralcio A – che corrisponde alla porzione di lotto A nella quale viene attualmente svolta l'attività della società F.Ili Corradini s.r.l. e sulla quale è in corso di attuazione l'intervento di Ampliamento e Riquilificazione dell'area Cortiliva attraverso il P.D.C. n°13 del 22/08/17, porzione di area alla quale è stata aggiunta una fascia di verde privato lungo il confine Ovest avente funzione ecologica e schermante necessaria a migliorare l'impatto visivo dell'attività nel contesto urbanizzato, così come evidenziato nella Delibera G.R. n°334 del 12/03/18 (screening);

- Stralcio B – che corrisponde alla porzione di lotto A funzionalmente indipendente dal resto sulla quale attraverso un intervento diretto sarà possibile attuare un intervento del tutto autonomo potenzialmente incorporabile allo Stralcio A;

Si precisa che per qualsiasi intervento presentato che interessi il solo Stralcio A o lo Stralcio B o il Lotto A nella sua globalità, in sede di sfruttamento dell'edificabilità e di verifica delle dotazioni urbanistiche richieste dalle N.T.A. (verde, area permeabile, parcheggi P1, ecc.), si dovrà fare riferimento all'intero Lotto A; qualora la destinazione d'uso oggi prevista (P4) cambi e le dotazioni oggi realizzate in fase progettuale non siano più sufficienti, sarà cura della proprietà integrare le stesse collocandole nella zona più idonea del Lotto A (ossia sullo Stralcio A e/o Stralcio B).

- CAPACITA' EDIFICATORIA

Il Lotto A di 13.158 mq. esprime la seguente edificabilità:

- Edificabilità espressa dalla superficie del lotto =  $13.158 \text{ mq.} \times 0,6 \text{ mq/mq.} = 7.895 \text{ mq.}$
- Edificabilità sfruttata a seguito della realizzazione del fabbricato con i seguenti atti autorizzativi:
  - P.D.C. n°18 del 03/04/06 – Costruzione di capannone nel P.P. ex Globo in Salvaterra Viottolo del Pino;
  - P.D.C. n°50 del 11/10/06 – Variante al precedente P.D.C. n°18 del 03/04/06;
  - D.I.A. prot. n°22350 del 18/12/06 – Variante finale – Costruzione di Capannone;
  - Certificato di Conformità Edilizia n°10 del 15/06/07 relativo all'intero intervento.

Totale S.C. utilizzata = - 791 mq.

- Edificabilità richiesta dal Lotto B a Completamento dei 4.000 mq. di S.C. = - 1.276 mq.
- Spostamento dell'edificabilità del Lotto C:

Superficie del Lotto C = 25 mq.

S.C. =  $25 \text{ mq.} \times 0,6 \text{ mq./mq.} = + 15 \text{ mq.}$

Alla S.C. espressa dal lotto A è stata quindi detratta la S.C. trasferita al Lotto B.

Edificabilità espressa dal Lotto A = 5.843 mq.

- DETERMINAZIONE POSTI AUTO PRIVATI AD USO PUBBLICO

In sede di stesura del presente studio si è provveduto a rideterminare la quantità richiesta di posti auto privati ad uso pubblico (P1) considerando l'intero Lotto A (ad esclusione delle aree facenti parte del PP "ex ceramica Globo" già soddisfatte dal parcheggio esistente) in funzione della potenziale futura destinazione d'uso dell'area e a collocare gli stessi a ridosso del nuovo parcheggio che sarà oggetto di permuta.

DETERMINAZIONE PARCHEGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO – DESTINAZIONE P4 (P1 su ST)

Superficie Territoriale Lotto A = 13.158 mq.

Porzione di superficie Lotto A inserito Nel P.P. "ex Ceramica Globo" = 6.940 mq.

Differenza di Superficie Territoriale = 6.218 mq.

Standard P1 per uso P4 (Attività di rottamazione e recupero rifiuti) = 0,085 mq./mq St

Numero P1 =  $0,085 \text{ mq/mq} \times 6.218 \text{ mq.} = 528 \text{ mq.} / 25 \text{ mq} = 21 \text{ posti}$

VERIFICA STANDARD P1 IN PROGETTO PER ALTRE ATTIVITA' – ALTRE DESTINAZIONI (P1 su SU)

P1 – Artigianato Produttivo;

P2 – Artigianato di servizio non congruente con la residenza;

P3 – Industria Manifatturiera;

Standard P1 per usi P1, P2, P3 = 0,08 mq./mq SU

Superficie Complessiva Residua Lotto A = SU (ipotesi più sfavorevole) = 5.843 mq.

Numero P1 = 0,08 mq./mq. X 5.843 mq. = 467,44 mq. / 25mq. = 18,7 posti = 19 posti auto

Il calcolo di tipo cautelativo, non tiene conto che la Superficie Utile totale residua pari a 5.843 mq. è per gran parte derivante dal lotto urbanizzato frutto dell'attuazione del P.P. "ex Ceramica Globo" per il quale sono già stati realizzati i P1 e che pertanto in sede di Progettazione del futuro ampliamento e della conseguente verifica dello standard dei P1, sarà opportuno applicare lo standard sulla differenza di superficie residua, ossia:

Lotto originario urbanizzato " ex Ceramica Globo" = 4.841 mq.

Superficie Complessiva Realizzabile Lotto originario = 2.652 mq.

Superficie Complessiva residua Lotto A = 5.843 mq.

Differenza Superficie Complessiva residua Lotto A = 3.191 mq.

Standard P1 per usi P1, P2, P3 = 0,08 mq./mq SU

Numero P1 = 0,08 mq./mq. X 3.191 mq. = 255,28 mq. / 25mq. = 10,2 posti = 11 posti auto

Il parcheggio pubblico di nuova realizzazione sarà quindi integrato da 19 nuovi posti auto posti sufficienti a soddisfare lo standard richiesto per lo sfruttamento dell'intera edificabilità per la quasi totalità delle destinazioni d'uso previste; qualora lo stralcio B fosse utilizzato per la medesima destinazione d'uso dello stralcio A (P4-Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero dei rifiuti) o altra destinazione richiedente un maggior numero di posti auto, sarà cura della proprietà reperire la differenza richiesta all'interno del lotto; l'elaborato progettuale di cui al presente Atto d'Accordo, prevede l'ipotesi della destinazione d'uso P4 ed il conseguente reperimento della differenza di P1 a fianco dell'ingresso dell'azienda.

#### - DOTAZIONI AMBIENTALI

In riferimento alle soluzioni tecniche adottate in fase di progettazione essendo in presenza di zone aventi destinazione urbanistica differente dalla produttiva si è provveduto a creare, in corrispondenza dell'area oggetto di ampliamento (fascia est verso la zona agricola e nord verso i prospicienti fabbricati), una fascia di verde avente una larghezza di circa 10m. (vedere particolare – tav.2 allegato D) che opportunamente piantumata con alberi e cespugli di varie essenze, possa costituire una mitigazione percettiva capace di attenuare visivamente gli impatti generati dalle nuove attività; al fine di migliorare gli effetti della mitigazione nel tratto prospiciente le abitazioni la barriera vegetale sarà messa a dimora su un terrapieno di altezza 2,5m. circa (così come rappresentato nella tav.2 dell'Allegato B). Si precisa inoltre che per il rimanente tratto denominato nelle tavole allegate "zona ingresso" sarà cura della proprietà prevedere un'aiuola di larghezza sufficiente (1,5m. circa) al fine di permettere la piantumazione e l'accrescimento di essenze delle medesime essenze utilizzate sul terrapieno.

L'assetto del verde privato dell'intero Lotto A, comprendente la succitata fascia di mitigazione di superficie pari a circa 850mq., raggiunge complessivamente circa 2.200mq. (16,7% della St) e supera abbondantemente il limite imposto dalle NTA pari a 1.316mq. (10% di 13.158mq.);

Le nuove superfici impermeabilizzate saranno dotate di sistemi di laminazione capaci di diminuire le portate di immissione nelle condotte che recepiscono le acque meteoriche.

Qualora l'attività nello Stralcio B dovesse prevedere in fase di progettazione il superamento dei limiti di rumore, saranno adottati tutti i sistemi idonei al fine di rientrare all'interno dei limiti imposti dalla legge.

- ATTI AUTORIZZATIVI

In riferimento all'intervento B del lotto A, al fine di conseguire e realizzare quanto previsto dallo studio di fattibilità, in merito alle opere di mitigazione degli impatti ambientali dell'intervento, l'Esecutore s'impegna ad iniziare i lavori entro 90 giorni a decorrere dalla sottoscrizione del presente atto (con la disponibilità delle aree oggetto di permuta) ed ultimare le opere previste entro 120 giorni dall'inizio dei lavori, presentando quanto necessario per ottenere l'autorizzazione all'esecuzione dell'intervento di sistemazione dell'intera area comprendente le opere di mitigazione.

## LOTTO B

- CARATTERISTICHE GENERALI

Sarà cura della società Immobiltec s.p.a. studiare l'assetto del lotto nel rispetto della vigente normativa.

- CAPACITA' EDIFICATORIA

Il Lotto B così creato assolve pienamente alle esigenze manifestate dalla società Immobiltec s.p.a.; trattasi di un'area edificabile di 4.540 mq. non urbanizzata che esprime una capacità edificatoria pari a 4.000 mq. di S.C. derivante da:

a) Edificabilità espressa dalla superficie del Lotto B:

Porzione dei mappali 7,8 e 13 – Superficie 4.540 mq

$S.C. = 4.540 \text{ mq.} \times 0,6 \text{ mq./mq.} = 2.724 \text{ mq.}$

b) Spostamento edificabilità residua dei mappali 7 ed 8 rimanenti all'interno del lotto A:

Area rimanente nel Lotto A dei mappali 7 ed 8 – Superficie 3.102 mq.

$S.C. = 3.102 \text{ mq.} \times 0,6 \text{ mq./mq.} = 1.861 \text{ mq.}$

Differenza di S.C. utilizzata a completamento dei 4.000 mq. di S.C. = 1.276 mq.

Edificabilità espressa dal Lotto B = 4.000 mq.

Siccome il Lotto B è stato generato da aree di completamento (mappali 7 ed 8) che esprimono dotazioni territoriali, sarà cura della società Immobiltec s.p.a. reperire le stesse all'interno del Lotto B o in zona da loro ritenuta idonea.

## LOTTO C

- CARATTERISTICHE GENERALI

Il lotto C di 25 mq. fisicamente separato da Lotto B coincide con l'area adiacente alla cabina di trasformazione di cui al mappale 235; trattasi di un lotto che non esprime edificabilità (spostata nel Lotto A) e che potrà essere ceduto alla società Immobiltec s.p.a. solo a seguito di permuta delle aree di parcheggio tra il Comune di Casalgrande e la società Co.L.Ma. s.n.c..

- CAPACITA' EDIFICATORIA

Edificabilità espressa dal Lotto c = 0 mq.

## **LOTTO D**

### **- CARATTERISTICHE GENERALI**

Il lotto di avente una superficie di 2.174 mq., corrisponde all'area sulla quale sarà realizzato il nuovo parcheggio pubblico a cura e spese della società Co.L.Ma. s.n.c., e saranno spostate ed integrate tutte le relative dotazioni territoriali (verde, permeabilità e posti auto).

Al fine di riassumere e chiarire quanto sopra descritto, si allega l'elaborato grafico con le tabelle relative allo schema lotti e trasferimento della Capacità Edificatoria.

## **LOTTO E**

### **- CARATTERISTICHE GENERALI**

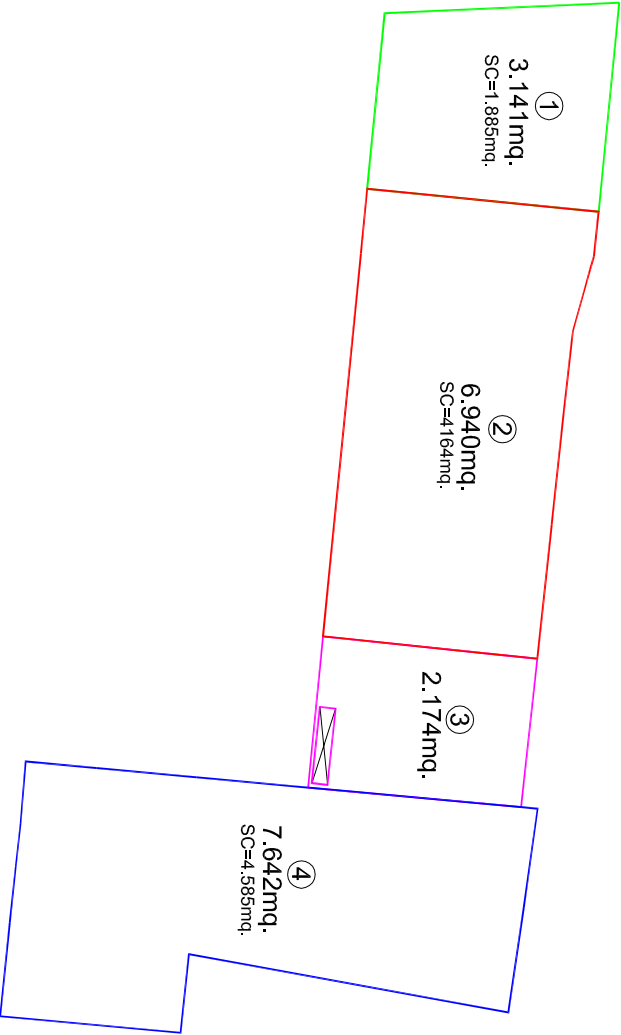
Il lotto corrisponde all'area di proprietà ImmobiliTec s.p.a. e Unicredit Leasing s.p.a comprendente i lotti B e C sulla quale, ottenuti i permessi verrà utilizzata la capacità edificatoria trasferita dal lotto A.

Al fine di riassumere e chiarire quanto sopra descritto, si allega l'elaborato grafico con le tabelle relative allo schema lotti e trasferimento della Capacità Edificatoria.

Casalgrande, il 07/12/2018

Geom. Caffarri Claudio





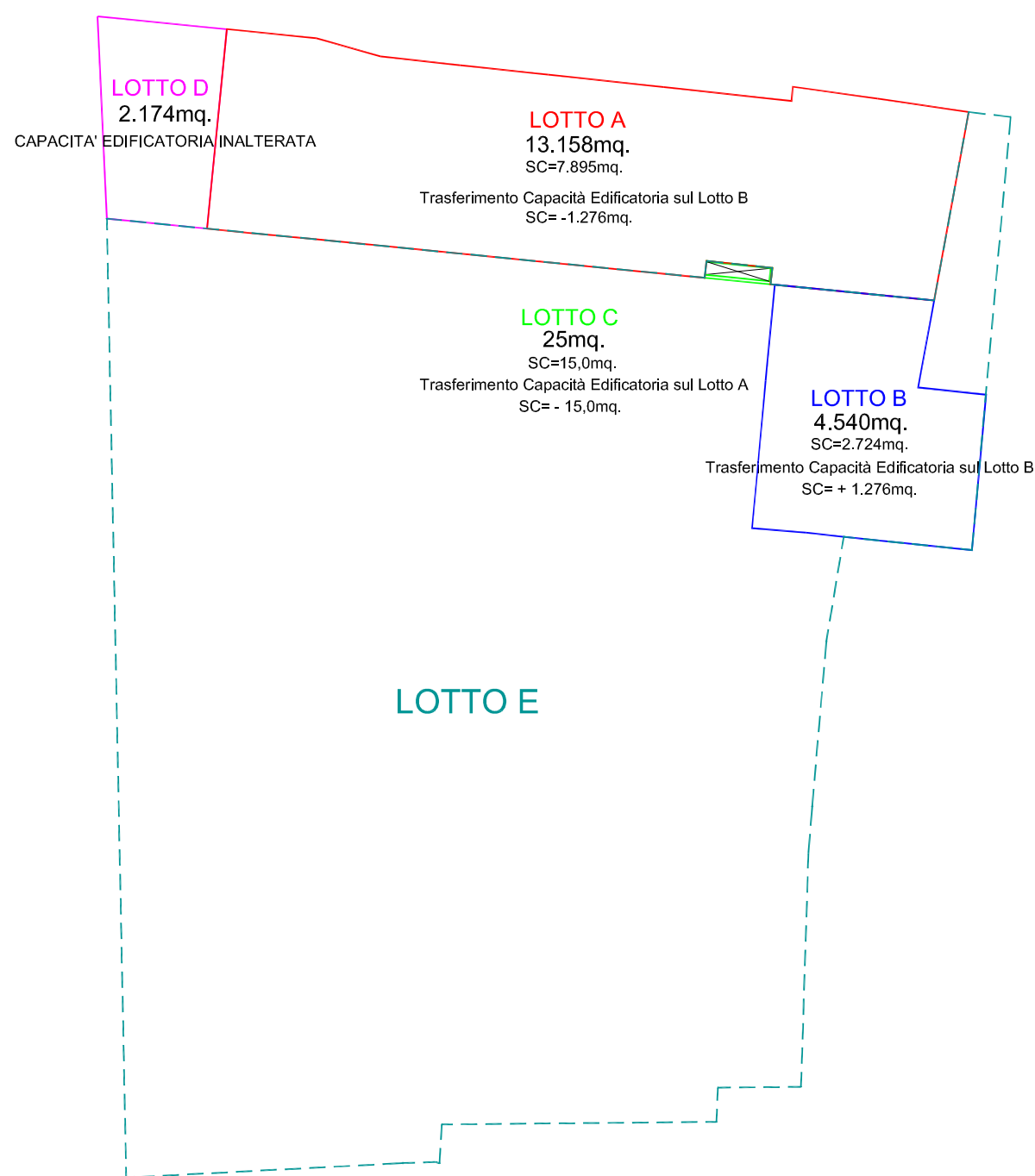
SITUAZIONE INIZIALE

ELENCO AREE OGGETTO DELL'ACCORDO

Lotto	Superficie	Descrizione	Destinazione da R.U.E.	Art. N.T.A.	Indice	S.C.	Provenienza	Proprietà
1	3.141 mq.	Fabbricato con area cortiliva	Ambiti Spe. per attività produttivi consolidate	21.12	0,6 mq./mq.	1.885 mq.	Area di Completamento	Co.L.Ma. s.n.c
2	6.940 mq.	Attuale area stabilimento F.lli Corradini				4.164 mq.	P.P. "Ex Globo"	Co.L.Ma. + Credem Lea.
3	2.174 mq.	Parcheggio Esistente				1.304 mq.	P.P. "Ex Globo"	Comune di Casalgrande
4	7.642 mq.	Area Libera				4.585 mq.	Area di Completamento	Co.L.Ma. s.n.c

SUPERFICIE TERRITORIALE ESISTENTE di Co.L.Ma. S.n.c. e F.lli Corradini s.r.l.

Lotto	Superficie	Descrizione	Destinazione da R.U.E.		Art. N.T.A.	Indice	S.C.	Provenienza	Proprietà
1	3.141 mq.	Fabbricato con area cortiliva	Ambiti Spe. per attività produttivi consolidate	21.12	0,6 mq./mq.	1.885 mq.	Area di Completamento	Co.L.Ma. s.n.c	
2	6.940 mq.	Attuale area stabilimento F.lli Corradini				4.164 mq.	P.P. "Ex Globo"	Co.L.Ma. + Credem Lea.	
4	7.642 mq.	Area Libera				4.585 mq.	Area di Completamento	Co.L.Ma. s.n.c	
17.723 mq. di Superficie Territoriale			10.634 mq. di Superficie Complessiva						



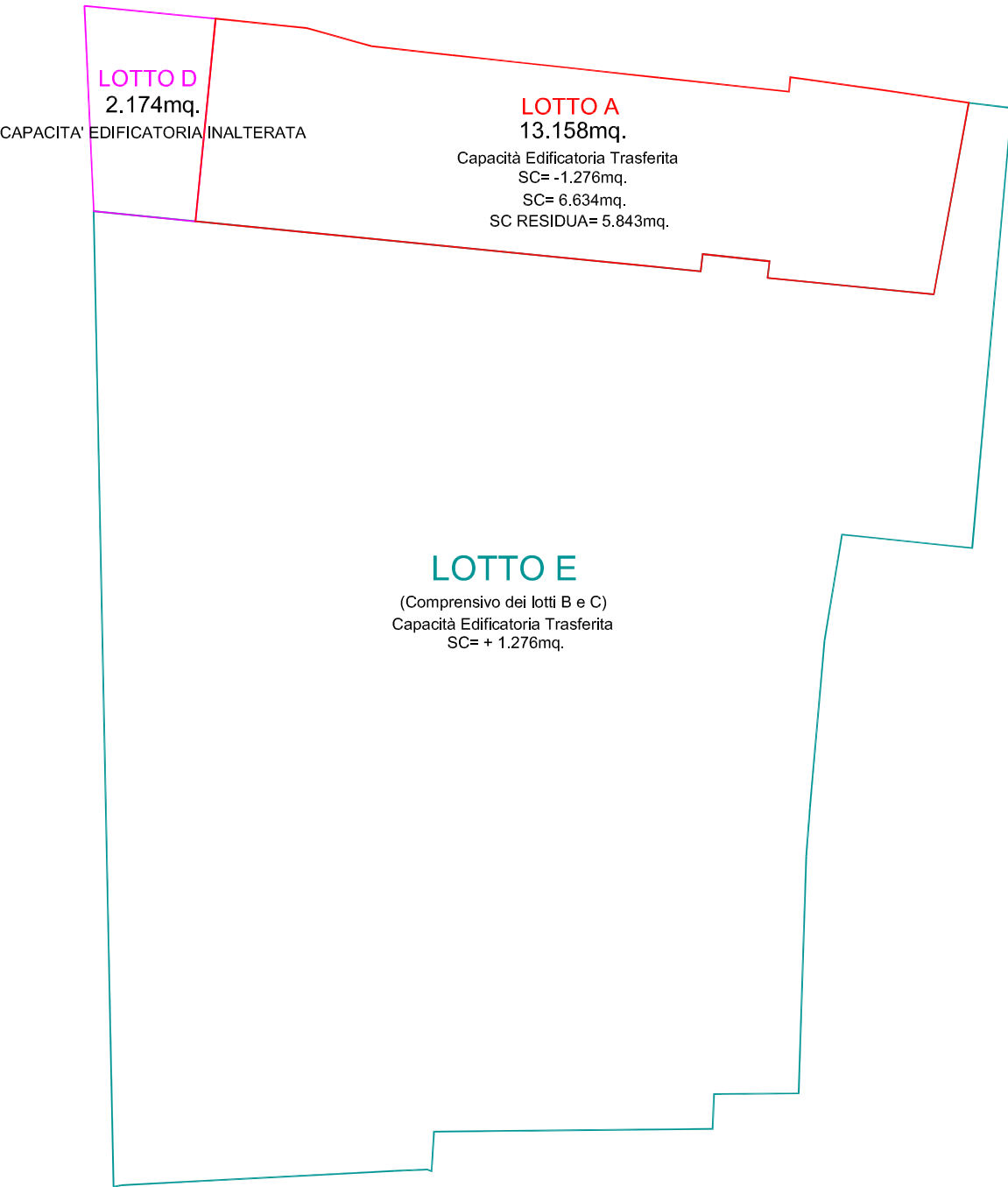
SITUAZIONE INTERMEDIA TRASFERIMENTO CAPACITA' EDIFICATORIA

CAPACITA' EDIFICATORIA LOTTI PRIMA DEL TRASFERIMENTO							
Lotto	Superficie	Descrizione	Destinazione da R.U.E.	Art. N.T.A.	Indice	S.C.	Proprietà
A	13.158 mq.	Fabbricato con area cortiliva	Ambiti Spe. per attività produttivi consolidate	21.12	0,6 mq./mq.	7.895 mq.	Co.L.Ma. + Credem Lea.
B	4.540 mq.	Attuale area stabilimento F.Ili Corradini				2.724 mq.	Co.L.Ma. s.n.c
C	25 mq.	Area Libera				15,0 mq.	Co.L.Ma. s.n.c
17.723 mq.		di Superficie Territoriale				10.634 mq. di Superficie Complessiva	

CAPACITA' EDIFICATORIA LOTTI DOPO IL TRASFERIMENTO						
Lotto	Superficie	S.C. ATTUALE	S.C. TRASFERITA	Descrizione	S.C. FINALE	Proprietà
A	13.158 mq.	7.895 mq.	-1.276 mq.	Trasferiti sul lotto B	6.634 mq.	Co.L.Ma. + Credem Lea.
B	4.540 mq.	2.724 mq.	1.276 mq.	Derivanti dai Lotti A	4.000 mq.	Co.L.Ma. s.n.c
C	25 mq.	15,0 mq.	-15 mq.	Trasferiti sul Lotto A	0 mq.	Co.L.Ma. s.n.c
10.634 mq. di Superficie Complessiva					10.634 di Superficie Complessiva	

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMPLESSIVA RESIDUA LOTTO A

S.C. LOTTO A = 6.634 mq.  
S.C. Fabbricato Esistente = 791 mq.  
S.C. RESIDUA LOTTO A = 5.843 mq.  
S.C. LOTTO B = 4.000 mq.



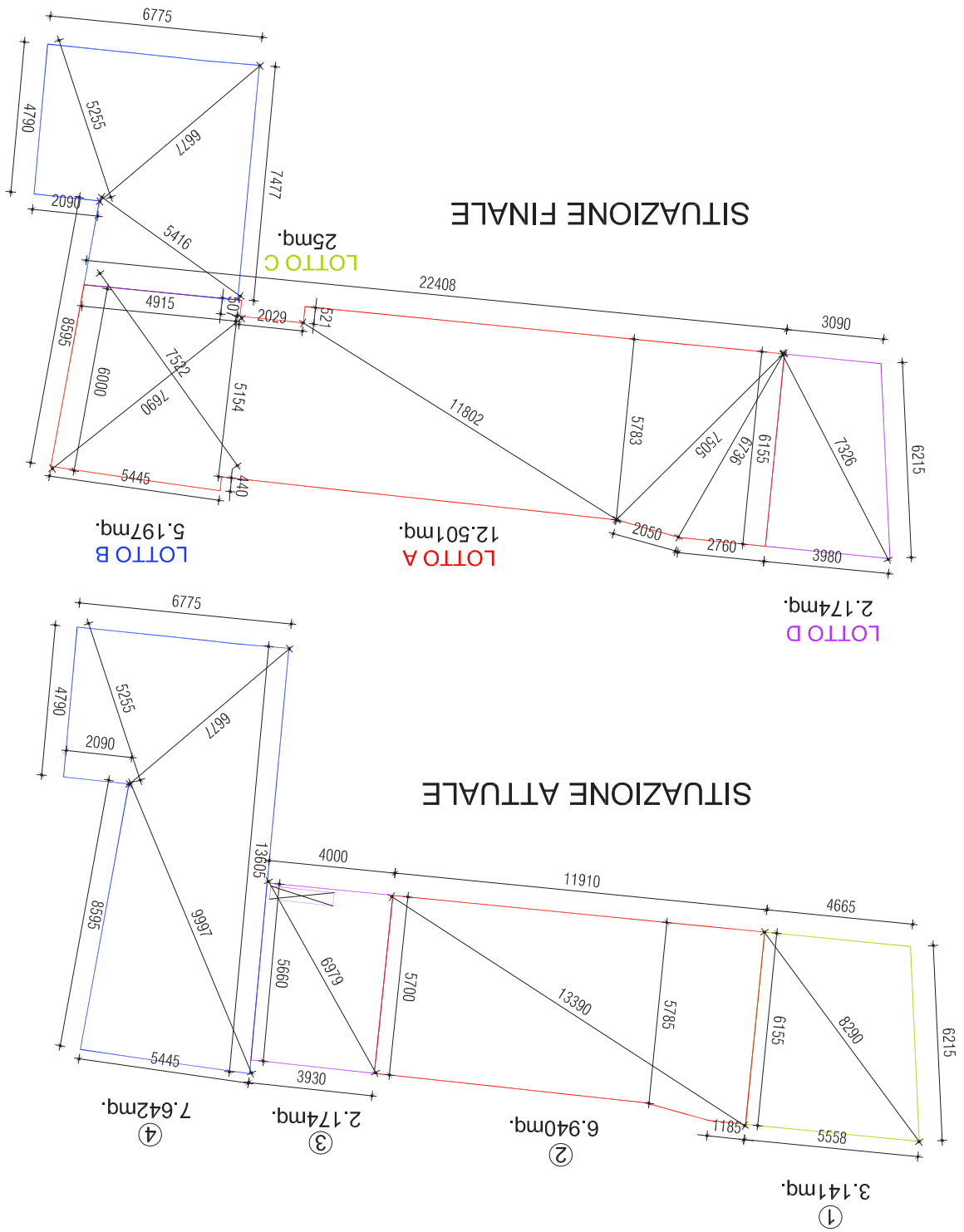
SITUAZIONE FINALE (ATTUAZIONE ATTO DI ACCORDO)

Lotto	Descrizione	TRASFER. EDIF.	Proprietà
A	Lotto Stabilimento F.Ili Corradini s.r.l.	-1.276 mq.	Co.L.Ma. + Credem Lea.

Lotto	Descrizione	S.C.	Proprietà
D	Lotto Parcheggio pubblico di nuova realizzazione	0 mq.	Comune di Casalgrande

Lotto	Descrizione	S.C.	Proprietà
E	Lotto Stabilimento Modula s.p.a. che comprende i lotti B e C	+1.276 mq.	Immobiltec+Unicredit Lea

DIMOSTRAZIONE SUPERFICI



SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO - RUE - ESTRATTO DI MAPPA



SCALA 1:2.000



E-DIS-25/09/2018-0577134

Prioritaria  
Spettabile F.lli Corradini  
Via Viottolo Del Pino, 2  
42013 Casalgrande RE

e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

DIS/MAT/NORD/DTR-ERM/ZO/ZOREMO/UOR5

Presso GEOM. CAFFARRI Claudio  
Mail: caffarri1814@libero.it

**Oggetto:** Reclamo / Richiesta di informazioni -PRESA VISIONE cessione d'area-

Codice di rintracciabilità 194968026

Spettabile F.lli Corradini,

con riferimento alla vostra lettera del 19/09/2018, a noi pervenuta in pari data, prendiamo atto di quanto da Voi comunicato e nel ringraziarvi della disponibilità, vi comunichiamo quanto segue.

L'area oggetto di cessione/scambio con l'amministrazione Comunale dovrà essere resa accessibile incondizionatamente al ns personale e relativi mezzi d'opera tramite l'apposizione di un apposito contenitore con chiavi di accesso a ns esclusivo utilizzo, come da Voi evidenziato. A tal fine il nostro tecnico Ciufoli Marcello (0522850071) si rende disponibile ad effettuare un sopralluogo congiunto previo appuntamento concordato con congruo anticipo.

Vi invitiamo inoltre a prendere conoscenza dei seguenti aspetti:

- dell'esistenza di cavi interrati per la distribuzione di energia elettrica regolarmente autorizzati insistenti sull'area, ed eserciti a tensione di 0,4kV e 15 kV
- dell'esistenza di un punto di connessione intestato al COMUNE di Casalgrande, cedente l'area, in prossimità della cabina attuale, per il quale dovremo addivenire ad un accordo condiviso, sulla sua eventuale permanenza all'interno dell'area, piuttosto che in altra posizione.

Resta inteso fin da ora che e-distribuzione è autorizzata dalla proprietà ad eseguire interventi per la realizzazione di nuove infrastrutture elettriche in uscita dalla cabina stessa fino a raggiungere la strada pubblica.

La informiamo che la presente pratica, identificata dal codice di rintracciabilità riportato in oggetto, è stata gestita dal sig Romagnani.

Le ricordiamo che è a sua disposizione il Contact Center di e-distribuzione SpA, Numero Verde 800 085 577. Il servizio è disponibile dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 18:00 e il sabato dalle 9:00 alle 13:00. Potrà inoltre visitare il sito internet di e-distribuzione SpA, all'indirizzo web: [www.e-distribuzione.it](http://www.e-distribuzione.it), per informazioni, consigli utili sulle forniture di energia elettrica, servizi on-line, quali ad esempio la visualizzazione dei consumi di energia elettrica. Il sito dispone di sezioni dedicate a clienti e produttori con contenuti, schede pratiche e servizi facilmente consultabili.

Con i nostri più cordiali saluti.

Luca Alfonsi  
Il Responsabile

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata da Enel Italia srl e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente.