

COMUNE DI CASALMAIOCCO (LO)

località Villaggio Ambrosiano

Compendio immobiliare ex sede Ditta Ing. G. Rodio & C. S.p.A.

Proprietà: Costruzioni Italia Labaro S.p.A. in A.S.



VALUTAZIONE ESTIMATIVA

30 Novembre 2022

Arch. Giulia Roncoroni

Studio: via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 Roma tel./fax 06.32600438 e-mail: giulia.roncoroni@archiworld.it

INDICE

PREMESSA	3
1. RELAZIONE TECNICA	4
1.1. PROPRIETÀ E PROVENIENZA	4
1.2. PRESENZA DI PREGIUDIZIO IPOTECARIO	5
1.3. DATI CATASTALI	6
1.4. DATI GENERALI	7
1.5. UBICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	8
1.6. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	10
1.6.1. Opere di bonifica ambientale compiute sui capannoni e sull'area dalla Procedura dell'Amministrazione Straordinaria.	11
1.6.2. Descrizione degli edifici esistenti. Necessità di bonifica e demolizione.	12
1.7. SITUAZIONE URBANISTICA	15
1.7.1. Legittimità della preesistenza.	15
1.7.2. Destinazione urbanistica dell'area.	18
2. STIMA DEL VALORE	21
2.1. METODOLOGIA DELLA VALUTAZIONE	21
2.2. VALUTAZIONE COMMERCIALE DELL'INTERA AREA DA EDIFICARE:	22
2.2.1. METODO SINTETICO – COMPARATIVO	23
2.2.2. METODO INDIRETTO O DI TRASFORMAZIONE	23
▪ VALORE COMMERCIALE DELL'AREA DA EDIFICARE	27
2.3. VALUTAZIONE COMMERCIALE DELLA CABINA ELETTRICA: METODO SINTETICO – COMPARATIVO	27
▪ VALORE COMMERCIALE DEL FABBRICATO DEGLI UFFICI E DELLA CABINA ELETTRICA	28
2.4. COSTI DA SOSTENERE PER LAVORI DI BONIFICA	28
3. CONCLUSIONI	29

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Giulia Roncoroni, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e provincia con il n° 13897, è stata incaricata in data 01/07/2021 dal Prof. Avv. Luigi Farenga, Prof. Avv. Lucio Francario, Prof. Avv. Attilio Zimatore, in qualità di Commissari Straordinari della Costruzioni Italia Labaro S.p.A. (C.I.L.) in Amministrazione Straordinaria, di *“Rideterminare il valore di acquisto del terreno edificabile, sito in Casalmaiocco (Lodi) via Pandina n. 5, di proprietà della C.I.L. S.p.A. in A.S. rispetto alla Valutazione estimativa giurata e depositata presso il Tribunale di Roma il”*.

La sottoscritta, a seguito dell'incarico ricevuto, ha effettuato sia svariati sopralluoghi sull'area oggetto di attività, sia colloqui con tecnici presso il Comune di Casalmaiocco ed ha accertato la trasformazione dei luoghi a seguito del piano di lavoro attuato dall'Amministrazione Straordinaria che ha previsto la demolizione di tutti i capannoni presenti e la bonifica delle parti in amianto.

Gli edifici con prevalente destinazione d'uso produttiva e relative pertinenze che inizialmente costituivano il compendio si sviluppavano per lo più lungo il perimetro del terreno.

La determinazione attuale del valore commerciale viene oggi eseguita a seguito dei sopralluoghi, effettuati dalla sottoscritta internamente agli immobili ancora presenti sull'area (palazzina degli uffici ed edificio mensa-alloggio custode-laboratori, ad eccezione della cabina elettrica), grazie ai quali si è verificata la presenza di piccole difformità regolarizzabili con pratica in sanatoria, dovute a diversa posizione delle tramezzature rispetto ai progetti presentati e depositati presso il Comune di Casalmaiocco e per cui sono stati rilasciati i regolari permessi.

Si è potuto constatare che occorre tenere conto (anche alla luce del dettagliato programma di bonifica presentato da Ditta specializzata in data 22/07/2022 in Atti presso l'Amministrazione Straordinaria) della presenza di amianto nei due edifici, per cui si deve considerare l'esigenza di defalcare dal valore da periziare, considerato nello stato ottimale già bonificato e utile per la (ri)edificazione, l'onere relativo al risanamento/demolizione dei due edifici residui.

Tali oneri saranno detratti dal valore commerciale ottenuto in quanto spese necessarie per riportare i limiti qualitativi dell'area entro i valori normati per un uso commerciale/industriale.

La presenza di amianto, infatti, rilevata all'interno delle aree che necessitano di regolarizzazione urbanistica, comporta un ineludibile intervento di bonifica.

Inoltre, entrambi gli edifici esistenti versano attualmente in pessime condizioni di degrado in quanto soggette ad infiltrazioni d'acqua e conseguenti formazioni di muffe e, pertanto, stante l'attuale situazione in cui versano gli edifici, non si ritiene conveniente l'onere di spesa per il risanamento.

Pur tuttavia la scelta finale spetterà, ovviamente, all'acquirente del compendio immobiliare.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato dell'area edificabile a prevalente destinazione produttiva.

1. RELAZIONE TECNICA

1.1. PROPRIETÀ E PROVENIENZA:

- **Atto di vendita del 15 aprile 2002** a cura del Notaio Maria Antonietta Cavallo di Roma, registrato a Roma, Atti Pubblici il 2 maggio 2002, Rep. n. 3309, Racc. 1017.

Da: Geom. Bassi Antonio Romeo nato a Terracina (LT) l'11 gennaio 1933 domiciliato per la carica in Roma ove appresso Presidente del Consiglio di Amministrazione della "**IMPRESA ING. FORTUNATO FEDERICI S.p.A.**";

A: Geom. Tambone Luigi nato a Guidonia (RM) il 1 gennaio 1948 domiciliato per la carica in Casalmaiocco come appresso che interviene quale amministratore delegato della "**ING. GIOVANNI RODIO & C. IMPRESA DI COSTRUZIONI SPECIALI S.p.A.**" con sede in Casalmaiocco via Pandina 5.

Complesso immobiliare composto da tre corpi di fabbrica, insistente su un'area di circa mq. 28.625 (ventottomilaseicentoventicinque), avente accesso da Via Pandina n. 5 costituito da archivio mensa, palazzina uffici su piani S1, T1 e 2, capannone industriale, cabina elettrica, archivio, uffici e servizi, capannone con tettoia in ferro, capannone verniciature, tettoia lavaggio, locale depurazione delle acque, locale banco prova motori, capannoni per materiali infiammabili, boxes, locali deposito, deposito cicli, tettoie, piazzali, spazi di manovre.

L'intero complesso confina a nord con strada comunale di Colegno e via Pandina, a ponente con beni di altra proprietà distinti con le particelle 216, 215, 214, 213, 67 del foglio 1, a sud con proprietà ETRURIA s.r.l. particella 14 stesso foglio, salvo altri e come in fatto.

Detti cespiti sono censiti in N.C.E.U. al foglio 1 con le particelle:

- 12 – 112 sub 1 – 113, 114 via Pandina n. 5 piano S1, T, 1, 2;
- 112 sub 2 via Pandina n. 5 piano T.

Le aree scoperte sono censite in N.C.T. al foglio 1 particelle:

- 12 ente urbano ettari 2.86.49;
- 112 ente urbano ettari 0.05.40;
- 114 ente urbano ettari 0.00.70.

Il compendio in oggetto è stato venduto a corpo, nella consistenza dell'epoca, con ogni accessorio e pertinenza, usi, azioni, servitù attive e passive, senza alcuna esclusione come legittimamente posseduto dalla società venditrice secondo lo stato di possesso noto alla società acquirente all'epoca conduttrice del predetto immobile in base a contratto di locazione registrato a Roma il 1 aprile 1999 al n. B/23354.

- **Sentenza n. 4574/10 Cron. 6380 Rep. 6293** nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 4826 del Ruolo Generale contenzioso dell'anno 2008, posta in decisione all'udienza collegiale del vertente:

Tra: Fallimento Giovanni Rodio & C. Impresa Costruzioni Speciali S.p.A. avv.ti Rescigno e Meo via Lima 48 Roma (APPELLANTE)

E: Costruzioni Italia Labaro C.I.L. S.p.A. in Amministrazione Straordinaria avv. Blasio Largo Messico 3 Roma (APPELLATO)

Oggetto: appello avverso alla sentenza del Tribunale di Roma n. 8696/07 che aveva accolto la domanda ex art. 49 D.Lgs. 270/99 avanzata dalla C.I.L. in Amministrazione Straordinaria del 20/09/2002 di declaratoria di inefficacia del contratto di compravendita del 15/04/2002 relativo al complesso sito in Casalmaiocco (LO) via Pandina 5 che la C.I.L. in bonis aveva trasferito alla società Ing. Giovanni Rodio & Co. Impresa Costruzioni Speciali S.p.A. poi dichiarata fallita dal Tribunale di Lodi con sentenza depositata il 31/05/2004.

Conclusioni: La Corte definitivamente pronunciando respinge l'appello e per l'effetto conferma l'impugnata sentenza. Spese compensate. Così deciso nella camera di consiglio del 12/07/2010.

- **Verbale di riconsegna immobile** del 21 febbraio 2012 alle ore 15,00 in Casalmaiocco, via Pandina n. 5 presso il compendio immobiliare ove aveva sede la ditta Ing. G. Rodio & C. Impresa di Costruzioni Speciali S.p.A., dichiarata fallita dal Tribunale di Lodi con sentenza n. 146/04.

DA: Avv. Massimiliano Galetta, **Curatore del Fallimento Rodio S.p.A.**

A: Dott. Paolo Pasqualini, in rappresentanza della **Costruzioni Italia Labaro S.p.A. (CIL) in Amministrazione Straordinaria**

1.2. PRESENZA DI PREGIUDIZIO IPOTECARIO:

L'immobile risulta gravato da ipoteca volontaria iscritta in data 6.8.1999 presso la Conservatoria di Lodi, n. Reg Gen. 11684, n. Reg. Part. 3491, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. a garanzia del credito - nascente dal contratto di finanziamento del 5.8.1999 a Rogito Notaio Paolo Silvestro, Rep. 59093, Racc. 12046 - attualmente nella titolarità di International Credit Recovery (8) S.r.l. (ICR 8 S.r.l.), ammesso in via definitiva allo stato passivo della Costruzioni Italia Labaro C.I.L. S.p.A. in Amministrazione Straordinaria per l'importo di € 2.727.365,11, oltre interessi.

1.3. DATI CATASTALI:**Situazione degli atti informatizzati al 01/02/2022:**

N.C.T.: Comune: CASALMAIOCCO Provincia di LODI Sezione: (per immobili urbani censiti al nuovo catasto edilizio urbano)									
X <input checked="" type="checkbox"/> Immobile censito e classato o <input type="checkbox"/> Immobile censito ma non classato o <input type="checkbox"/> Immobile non censito o Dichiarazione di nuova costruzione n. _____ del _____									
X Tipo mappale del 29/06/2015 protocollo n. LO0024182 in atti dal 29/06/2015 presentato il 29/06/2015 PER DEMOLIZIONE TOTALE (n. 24182.1/2015)									
Foglio	Par.	Sub.	Via/Località	Qualità classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	12		STRADA PROVINCIALE 138 PANDINA n. 5	Ente Urbano	2	86	49		
Proprietà:									

N.C.T.: Comune: CASALMAIOCCO Provincia di LODI Sezione: (per immobili urbani censiti al nuovo catasto edilizio urbano)									
X <input checked="" type="checkbox"/> Immobile censito e classato o <input type="checkbox"/> Immobile censito ma non classato o <input type="checkbox"/> Immobile non censito o Dichiarazione di nuova costruzione n. _____ del _____									
X TIPO MAPPALE del 05/04/1993 in atti dal 21/10/1993 (n. 38440.1/1986)									
Foglio	Par.	Sub.	Via/Località	Qualità classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	113		STRADA PROVINCIALE 138 PANDINA n. 5	Ente Urbano		08	71		
Proprietà:									

N.C.T.: Comune: CASALMAIOCCO Provincia di LODI Sezione: (per immobili urbani censiti al nuovo catasto edilizio urbano)									
X <input checked="" type="checkbox"/> Immobile censito e classato o <input type="checkbox"/> Immobile censito ma non classato o <input type="checkbox"/> Immobile non censito o Dichiarazione di nuova costruzione n. _____ del _____									
X TIPO MAPPALE del 05/04/1993 in atti dal 21/10/1993 (n. 38440.1/1986)									
Foglio	Par.	Sub.	Via/Località	Qualità classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	114		STRADA PROVINCIALE 138 PANDINA n. 5	Ente Urbano		00	70		
Proprietà:									

N.C.E.U.: Comune: CASALMAIOCCO Provincia di LODI Sezione: (per immobili urbani censiti al nuovo catasto edilizio urbano)									
X <input checked="" type="checkbox"/> Immobile censito e classato o <input type="checkbox"/> Immobile censito ma non classato o <input type="checkbox"/> Immobile non censito o Dichiarazione di nuova costruzione n. _____ del _____									
X VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/01/2022 protocollo n. LO0000294 in atti dal 07/01/2022 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 61.1/2022)									
Foglio	Par.	Sub.	Via/Località	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.	
1	12 112 113 114	501 1	STRADA PROVINCIALE 138 PANDINA n. 5	T-1-2-3-S1	D1				€ 29.508,80
Proprietà: COSTRUZIONI ITALIA LABARO C I L S.P.A IN A S con sede in ROMA - Proprietà per 1/1									

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA

La mappa riportata di seguito, tiene conto delle demolizioni dei capannoni in cui c'era presenza di amianto sia nella copertura che nei tamponamenti.



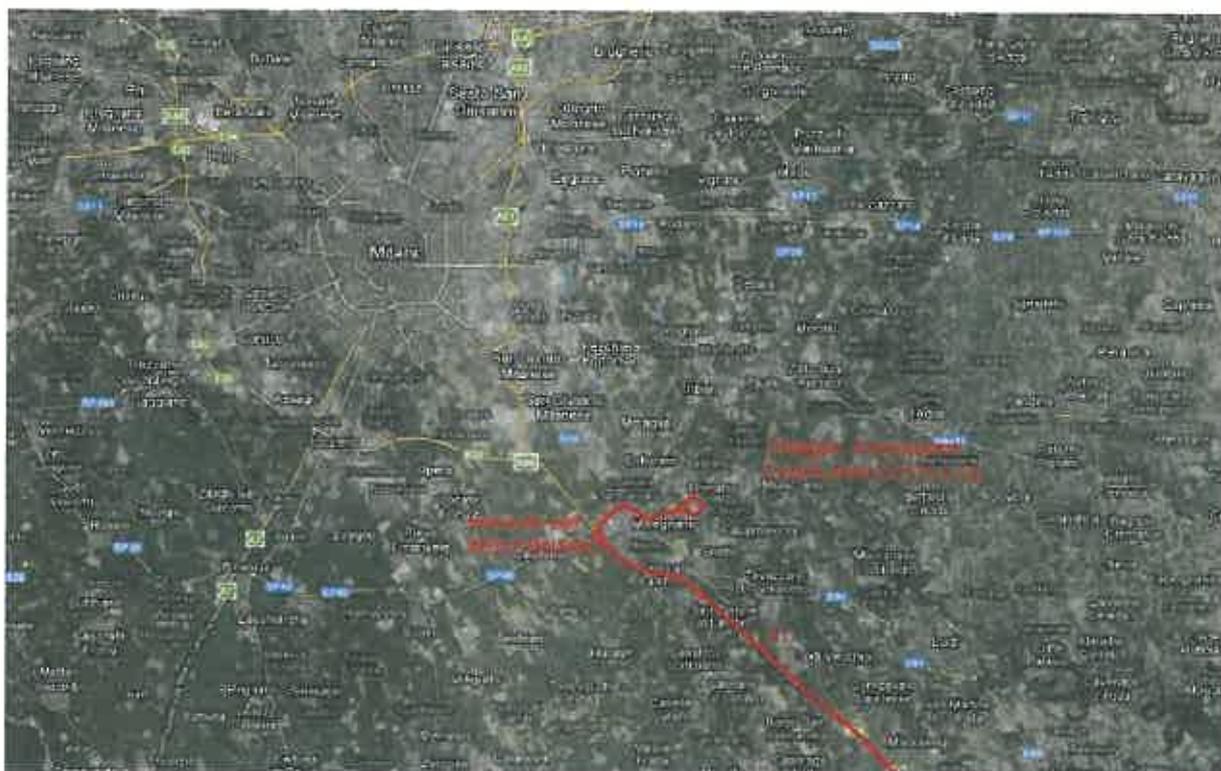
1.4. DATI GENERALI:

ZONA:	<input type="radio"/> centrale <input checked="" type="radio"/> periferica	<input type="radio"/> semicentrale <input type="radio"/> isolata
TIPOLOGIA:	<input checked="" type="checkbox"/> casa mono/bifamiliare (alloggio portiere) <input type="checkbox"/> case/villette a schiera	<input checked="" type="checkbox"/> palazzo (uffici) <input type="checkbox"/> capannone
DESTINAZIONE:	<input checked="" type="checkbox"/> civile abitazione <input type="checkbox"/> magazzino <input checked="" type="checkbox"/> opificio/laboratorio/mensa <input type="checkbox"/> autorimessa	<input checked="" type="checkbox"/> ufficio <input type="checkbox"/> negozio <input type="checkbox"/> rurale/predio rustico
DOTAZIONE IMPIANTI:	<input type="checkbox"/> ascensore <input type="checkbox"/> risc. autonomo	<input type="checkbox"/> risc. centralizzato <input type="checkbox"/> condizionamento
STATO DI MANUTENZIONE: *	<input type="checkbox"/> ottimo <input type="checkbox"/> buono	<input type="checkbox"/> discreto <input checked="" type="checkbox"/> scadente
GRADO DI FINITURA: * (complessivamente)	<input type="checkbox"/> signorile <input type="checkbox"/> decoroso	<input checked="" type="checkbox"/> economico

1.5. UBICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:

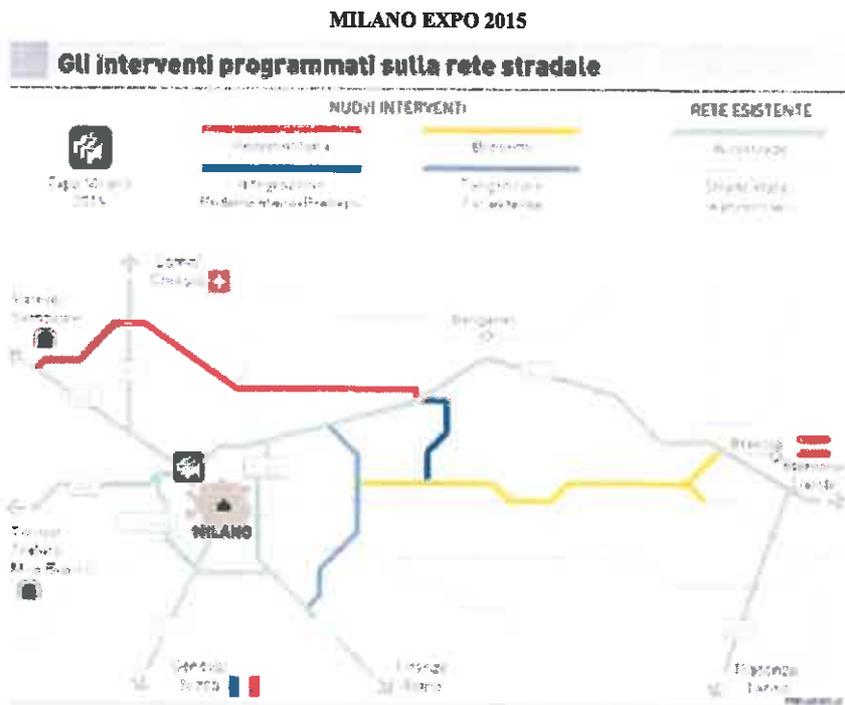
Il compendio immobiliare, ex sede della Ditta Ing. G. Rodio & C. S.p.A., dichiarata fallita dal Tribunale di Lodi con sentenza n. 146/04, attualmente di proprietà della C.I.L. S.p.A. in A.S., è sito nel Comune di Casalmaiocco (LO) in via Pandina n. 5, località Villaggio Ambrosiano.

Casalmaiocco è un comune di 3.108 abitanti il cui nome deriva dal "casale" della famiglia Maiocchi; chiamato nel XII secolo Casale de Alamaniis, nel 1417 divenne feudo dei Maiocchi, dai quali, come sopracitato, deriva l'attuale denominazione, nel 1627 dei Brivio e dal 1757 divenne frazione di Cologno, assumendo la nuova denominazione di Casalmaiocco dopo l'Unità d'Italia.



Casalmaiocco è sito nelle vicinanze dei comuni di Sordio, Mulazzano, Vizzolo Predabissi; si trova a 9 km a Sud-Est di San Giuliano Milanese, la più grande città nelle vicinanze ed a soli 12,7 km dall'aeroporto di Milano – Linate.

Da Milano dista circa 20 km ed è facilmente raggiungibile su gomma percorrendo la A1 fino allo svincolo di Melegnano da cui, proseguendo sulla statale Strada Provinciale Binasco Melegnano fino alla via Emilia, si arriva in via Pandina, ove è sito il compendio immobiliare, in località Villaggio Ambrosiano, leggermente prima di Casalmaiocco.



L'ubicazione nel territorio, vista la vicinanza con l'autostrada A1 e l'aeroporto di Milano - Linate, è buona e maggiormente valorizzata a seguito della realizzazione della *Tangenziale Est – esterna*, inaugurata a luglio 2014, che collega la A1 con la A4.



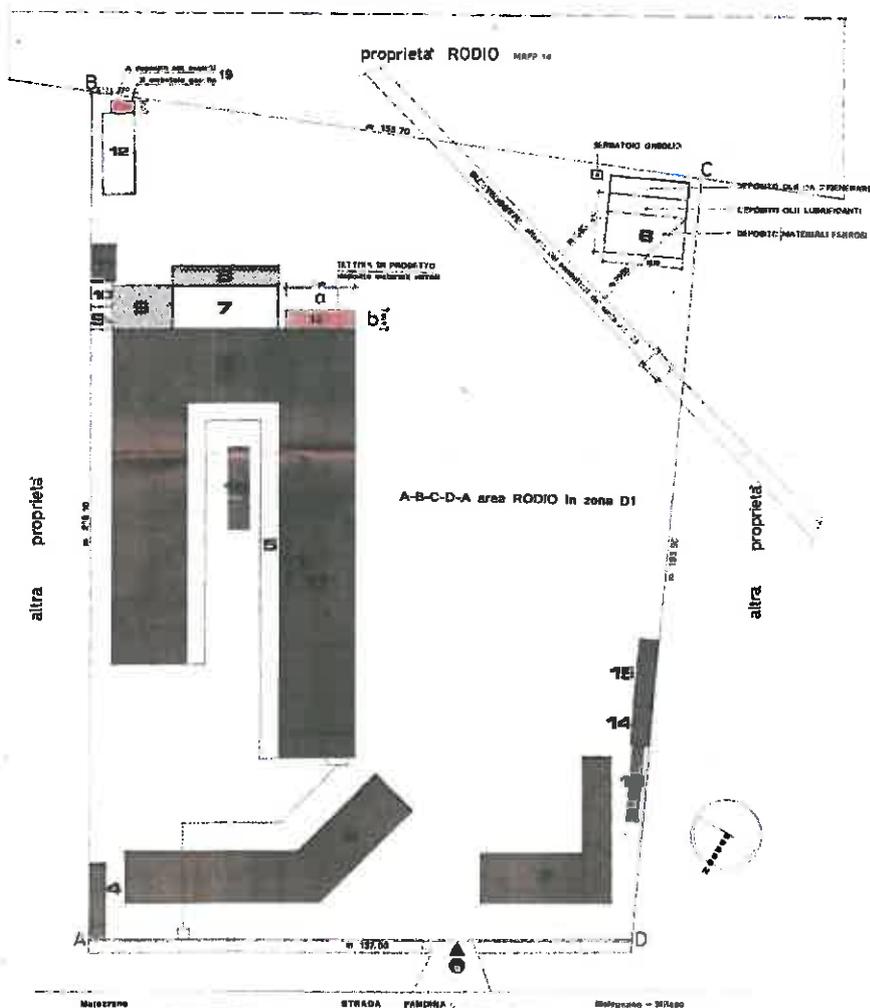
1.6. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:

Il compendio immobiliare, oggetto di valutazione, è sito in località Villaggio Ambrosiano nel Comune di Casalmaiocco, Via Pandina n. 5 e si sviluppa su un terreno avente configurazione trapezoidale di superficie pari a circa 28.649,00 mq.

Era costituito, inizialmente, da una serie di edifici posti perlopiù lungo il perimetro del terreno, con prevalente destinazione d'uso produttiva e relative pertinenze, di cui a seguito del piano di lavoro, attuato dalla Amministrazione Straordinaria, che ha previsto l'intera demolizione di tutti i capannoni industriali esistenti e la bonifica delle parti in amianto poste sia esternamente che internamente agli edifici, attualmente restano solo il fabbricato degli uffici, l'edificio mensa - alloggio del portiere - laboratori e la cabina elettrica, rispettivamente contraddistinti nella planimetria di seguito riportata con i seguenti numeri:

- 2 – uffici
- 3 – mensa - alloggio portiere - laboratori
- 4 – cabina elettrica

PLANIMETRIA E DATI, ANTE DEMOLIZIONE DEI CAPANNONI E LAVORI DI BONIFICA, ESEGUITI DALLA AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA:



- LEGENDA:**
- 1 capannone
 - 2 uffici
 - 3 mensa-alloggio portiere
 - 4 cabina elettrica
 - 5 depositi-servizi operai
 - 6 capannone deposito olii e materiali ferrosi
 - 7 capannone verniciatura
 - 8 tettoia
 - 9-9b tettoia impianto lavaggio impianto depurazione
 - 10 acque
 - 11 banco prova motori
 - 12 capannone infiammabili
 - 13 depositi
 - 14 boxes
 - 15 deposito biciclette
 - 16 edificio demolito
 - 17 magazzino
 - 17a ufficio
 - 18 deposito materiali ferrosi
 - 19a-b deposito olii esausti

SUPERFICIE TERRENO: 28.625,80 mq di cui:

- Ex superficie coperta 8.008,63 mq
- Ex superficie scoperta 20.617,17 mq

TABELLA SUPERFICI EDIFICI/CAPANNONI DEMOLITI:

N.	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE LORDA PAVIMENTATA
		MQ	MQ
1	CAPANNONI	4.060,75	4.060,75
5	DEPOSITI- SERVIZI OPERAI	850,00	850,00
6	CAPANNONE APERTO	300,00	300,00
7	CAPANNONE VERNICIATURA	291,50	291,50
8	TETTOIA	97,53	97,53
9	TETTOIA IMPIANTO LAVAGGIO	165,00	165,00
9b	TETTOIA IMPIANTO LAVAGGIO	37,26	37,26
10	IMPIANTO DEPURAZIONE ACQUE	27,81	27,81
11	BANCO PROVA MOTORI	52,80	52,80
12	CAPANNONE INFIAMMABILI	160,00	160,00
13	DEPOSITI	58,20	58,20
14	BOXES	47,00	47,00
15	DEPOSITO BICICLETTE	86,00	86,00
16	EDIFICIO DEMOLITO	0,00	0,00
17	MAGAZZINO	35,39	35,39
17a	UFFICIO	-	8,05
18	DEPOSITO MATERIALI FERROSI	78,75	78,75
19a-b	DEPOSITO OLII ESAUSTI	18,00	18,00
	TOTALE	6.365,99	6.374,04

Dati desunti dalla "Tabella calcoli planimetrici" del 30/01/1991 - Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Casalmaiocco n. 12/91 del 25/02/1991.

1.6.1. OPERE DI BONIFICA AMBIENTALE COMPIUTE SUI CAPANNONI E SULL'AREA DALLA PROCEDURA DELL'AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

Al fine di porre in sicurezza il sito ed evitarne il deprezzamento la Procedura ha compiuto indifferibili interventi di bonifica ambientale e manutenzione straordinaria dell'area (che aveva ospitato per oltre 50 anni attività industriali a forte impatto ambientale ivi inclusi reparti di verniciatura) consistenti:

- Nella rimozione e smaltimento delle ingenti quantità di cemento amianto (Eternit), anche lesionato e con rischio di dispersione nell'ambiente, che costituivano le coperture ed i tamponamenti dei fabbricati, provvedendo alla contestuale demolizione dei corpi ammalorati (anni 2012, 2013, 2014). Tali bonifiche e demolizioni hanno riguardato tutti i fabbricati ad uso industriale presenti nell'area ad eccezione della palazzina portineria/mensa e della palazzina uffici. Provvedendo di conseguenza a comunicare al Catasto la soppressione degli edifici demoliti.

- Nella rimozione e smaltimento dei serbatoi interrati presenti nell'area (2) contenenti idrocarburi (2018, 2019).
- Nella predisposizione, in contraddittorio con gli Enti competenti, Comune, Provincia ed Arpa, del piano di caratterizzazione dell'area "Analisi di rischio", in corso di valutazione (2021, 2022) in sede di Conferenza dei servizi.

Occorre, inoltre, evidenziare che l'area, essendo ubicata nel pieno del tessuto urbano e viario del Comune, è ed è stata oggetto di costanti attenzioni da parte della cittadinanza, della stampa locale e delle Autorità, e, pertanto, molti degli interventi di messa in sicurezza e bonifica sono stati nel corso degli anni sollecitati anche dal Comune o dalle Autorità di Polizia Locale.

1.6.2. DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI. NECESSITÀ DI BONIFICA E DEMOLIZIONE:

Si riporta di seguito la vista dell'area (estratta da Google Maps) allo stato attuale, con evidenza degli edifici presenti, descritti dalla pagina seguente:

A. Fabbricato degli uffici (Part. 113)

B. Mensa, Laboratorio, Portineria (Part. 112)

C. Cabina elettrica (Part. 114)



A. FABBRICATO DEGLI UFFICI:

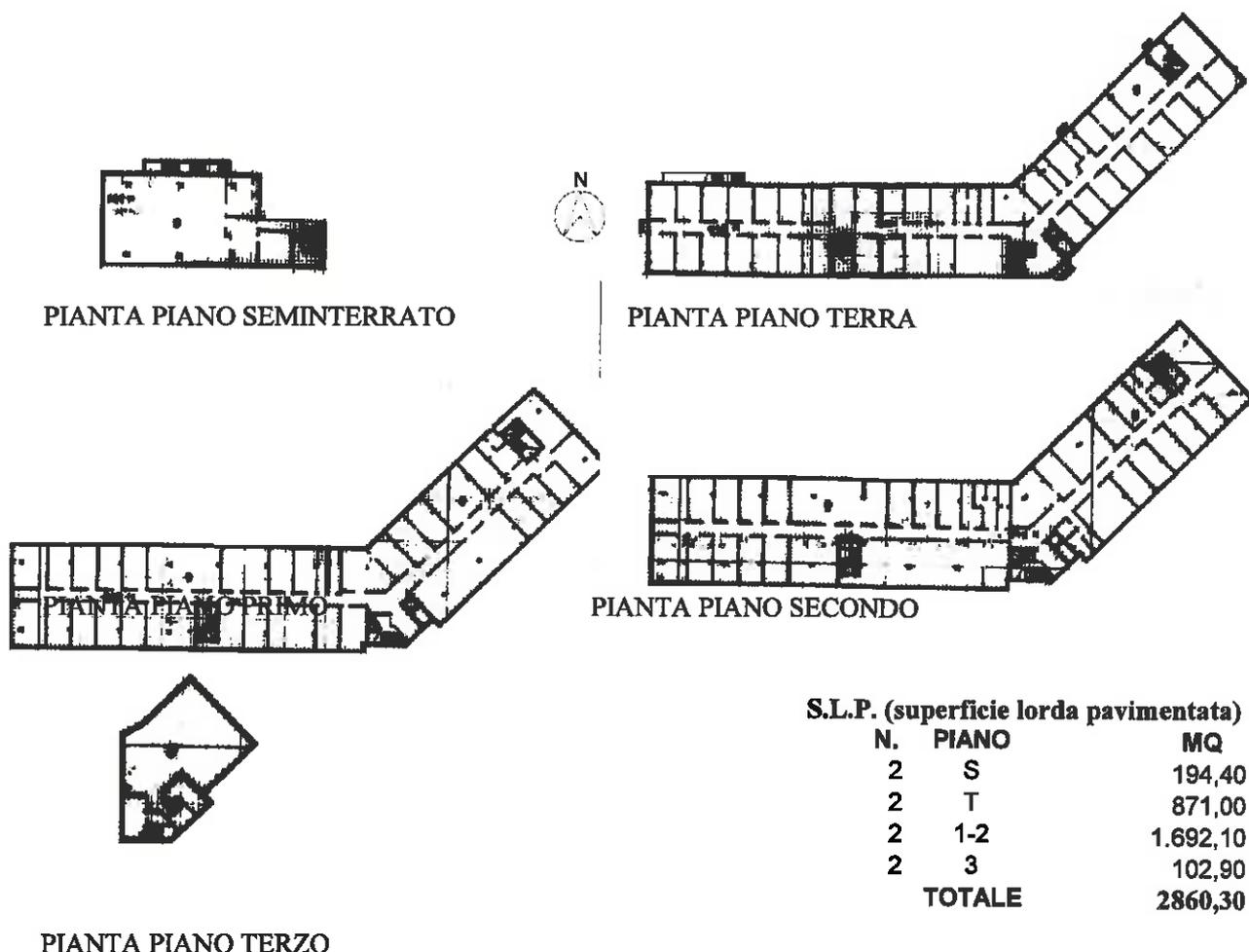
Il fabbricato degli uffici, distinto al N.C.E.U. del Comune di Lodi al Foglio 1 Part. 113, prospiciente via Pandina, è costituito da quattro piani fuori terra, collegati da vani scala interni privi di ascensore e da un piano interrato, adibito ad archivio cartaceo, raggiungibile sia da una scala interna che da una esterna.

L'edificio è stato realizzato in due epoche differenti, la parte originaria con Nulla Osta del 17/12/1962, mentre il successivo ampliamento, che ha riguardato il corpo ad ovest, con Concessione edilizia n. 59 prot. 2767 P. dell'11/02/1985.

È costituito da due corpi uniti ad angolo da un vano scala principale, larghi circa 12 metri e con lunghezza variabile: circa 30 metri, il corpo ad est, e circa 50 metri, quello ad ovest.

Le strutture portanti dell'edificio sono in conglomerato cementizio di tipo tradizionale e carpenteria metallica, con tamponature in muratura ed intonacate; le finestre a nastro presentano infissi in ferro verniciato.

La copertura è in lastre di eternit e dovrà essere oggetto di futura rimozione e rifacimento.



La pavimentazione nella maggior parte dei vani è in linoleum, mentre in alcune stanze dirigenziali in moquette; i servizi igienici sono rivestiti in ceramica.

Presenza di amianto è stata rilevata altresì, oltre che sulle superfici di copertura anche sull'intradosso dei solai e nella coibentazione delle tubazioni della caldaia che attraversano l'intero edificio.

È da programmare, inoltre, anche lo svuotamento della palazzina da suppellettili e materiale vario e relativo smaltimento.

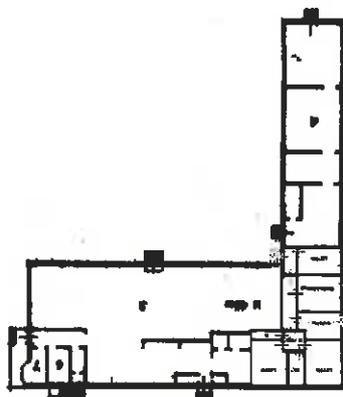
Si fa presente che la rimozione delle lastre in eternit in copertura non è stata effettuata a suo tempo anche per preservare l'intero edificio dagli agenti atmosferici, in una prospettiva resa vieppiù evanescente dalla condizione effettiva dell'immobile, caratterizzato dalla presenza di fattori inquinanti difficilmente amovibili senza interventi demolitori strutturali.

B. MENSA – LABORATORIO – PORTINERIA:

Edificio avente configurazione ad "L", distinto al N.C.E.U. del Comune di Lodi al Foglio 1 Part. 112 Sub. 1 (mensa, laboratorio, portineria) ed al Foglio 1 Part. 112 Sub. 2 (alloggio del custode).

L'edificio, prospiciente via Pandina, è stato realizzato con Nulla Osta del 17/12/1962 ed è costituito da un piano rialzato da terra comprendente, la mensa, i laboratori e l'alloggio custode e da un piano interrato accessibile dall'esterno, adibito ad archivio.

La sottoscritta non ha effettuato il sopralluogo dell'archivio e dell'alloggio del custode per irreperibilità delle chiavi nelle occasioni di visita del sito.



L'edificio è caratterizzato da strutture portanti in conglomerato cementizio e carpenteria metallica, con tamponature in muratura intonacata e da copertura a tetto a doppia falda, originariamente realizzata con lastre di eternit, ad oggi rimosse; gli infissi esterni sono in ferro verniciato.

L'operazione di bonifica dovrà essere completata con la rimozione dell'amianto, della pavimentazione in linoleum e del materiale coibente sulle tubazioni; ne consegue la scarsa utilità edilizia residua.

Inoltre, dovrà essere effettuato anche lo svuotamento dell'archivio cartaceo.



PIANTA PIANO TERRA

S.L.P.	
(superficie lorda pavimentata)	
N.	MQ
3	448,64
3a	127,00
TOTALE	575,64

C. CABINA ELETTRICA:

Prospiciente via Pandina, distinta al N.C.E.U. del Comune di Lodi al Foglio 1 Part. 114, costituita da due piani fuori terra.

S.L.P.	
(superficie lorda pavimentata)	
N.	MQ
4	70,00
TOTALE	70,00

TABELLA DELLE SUPERFICI DEGLI EDIFICI ESISTENTI:

N.	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COPERTA	SUPERFICIE LORDA PAVIMENTATA
		MQ	MQ
1	UFFICI	871,00	2.665,90
2	ARCHIVIO INTERRATO	-	194,40
3	MENSA-LABORATORI (448,64 mq) PORTINERIA (127,00 mq)	575,64	575,64
4	CABINA ELETTRICA	70,00	70,00
	TOTALE	1.516,64	3.505,94

SUPERFICIE TERRENO: 28.649,00 mq di cui:

- superficie coperta 1.516,64 mq
- superficie scoperta 27.132,36 mq

1.7. SITUAZIONE URBANISTICA:

1.7.1. LEGITTIMITA' DELLA PREESISTENZA:

Il complesso immobiliare è stato eseguito con Nulla Osta del 17 dicembre 1962 per il quale il Comune di Casalmaiocco ha rilasciato autorizzazione di abitabilità n. 162 il 28 dicembre 1964, riguardante la realizzazione di capannoni, fabbricato uffici, laboratori, fabbricato mensa ed abitazione del custode.

Il complesso, inoltre, è stato oggetto di interventi di ampliamento, realizzazione tettoie, cambi di destinazione d'uso etc. per cui sono state rilasciate le relative concessioni edilizie dal Comune di Casalmaiocco a partire dagli anni 70, per tutto il ventennio successivo.

La sottoscritta, a seguito dei sopralluoghi effettuati nel compendio immobiliare, come già anticipato in *premessa*, ha riscontrato all'interno degli edifici presenti (palazzina degli uffici/mensa-alloggio-portiere), la sussistenza di piccole difformità interne, dovute a diversa posizione delle tramezzature rispetto ai progetti presentati e depositati presso il Comune di Casalmaiocco e per cui sono stati rilasciati i regolari permessi.

A tal proposito, non è stato più possibile presentare pratica in sanatoria per la regolarizzazione di quanto sopra esposto, in quanto a seguito di ulteriori indagini con l'ausilio di tecnici specializzati, è stata riscontrata presenza di amianto in entrambi gli edifici sia sulle superfici di copertura, sia sulle controsoffittature che nelle tubazioni.

È stata altresì riscontrata la presenza di lana di roccia e di linoleum da smaltire e la necessità di rifacimento dei servizi tecnici di riscaldamento e di condizionamento.

ELENCO DOCUMENTAZIONE ACQUISITA PRESSO IL COMUNE DI CASALMAIOCCO:

1. Nulla Osta per esecuzione lavori edili di cabina di trasformazione energia industriale rilasciata il 15/04/1962;
2. Nulla Osta per esecuzione lavori edili del complesso edilizio industriale rilasciato il 17/12/1962;
3. Autorizzazione di abitabilità per n. 5 capannoni, fabbricato per uffici e laboratori, fabbricato mensa con abitazione del custode, prot. 162 pr. del 28/12/1964;
4. Licenza di costruzione prot. n. 1/706 prat. n. 1/70 del 07/04/1970 per lavori di costruzione di un deposito di acetato di etile e di una tettoia aperta per ricovero olio lubrificante;
5. Licenza di costruzione prot. n. 1347 prat. n. 14 del 03/07/1972 per lavori di costruzione di un seminterrato da collegare con una struttura preesistente presso la mensa Rodio;
6. Licenza di costruzione prot. n. 1348 prat. n. 15 del 03/07/1972 per lavori di costruzione di un capannone in struttura metallica ad uso industriale per impianto di verniciatura;
7. Concessione edilizia pratica n. 25 del 01/06/1977 per ampliamento di un capannone;
8. Concessione edilizia prot. n. 1552 pratica 41/77 del 07/09/1977 per costruzione di un locale da adibire a infermeria;
9. Concessione edilizia prot. n. 1553 pratica n. 42/77 del 07/09/1977 per variazione ubicazione nuovo capannone;
10. Concessione edilizia n. 684 pratica n. 3/78 per completamento capannone officina del 07/03/1978;
11. Concessione edilizia n. 1222 pratica n. 3/78 del 13/03/1978 per ampliamento e completamento locale depuratori acqua Industriale;
12. Concessione edilizia n. 2500 pratica n. 44/78 del 03/01/1979 per ristrutturazione locale deposito materiale grezzo;
13. Concessione edilizia prot. n. 1627 pratica n. 31/82 del 29/07/1982 per lavori di tamponamento esterno tettoia esistente e costruzione interna di uffici;
14. Concessione edilizia n. 59 prot. 2767 P. del 11/02/1985 per lavori di ampliamento fabbricato esistente;
15. Nulla Osta n. 1059/85 del 17/05/1985 rif. Documentazione C.E. n° 63/85, rilasciato dall'Associazione dei Comuni del Lodigiano Unità Socio Sanitaria Locale 56 per l'ampliamento uffici;
16. Concessione edilizia n. 63 prot. 1059 del 03/06/1985 per lavori di ampliamento fabbricato esistente (uffici);
17. Concessione edilizia n. 71 prot. 1085 del 03/06/1985 per lavori di recinzione prefabbricata costituita da pilastri in calcestruzzo armato e da lastre in calcestruzzo armato piene spessore cm. 4/6 con formazione di apertura di accesso carrabile alla proprietà;
18. Concessione edilizia prat. n. 79 prot. 2182 del 15/11/1985 per ampliamento recinzione prefabbricata esistente-apertura di un accesso carraio su via Napoli, tombinatura fosso, realizzazione parziale di pavimentazione di asfalto sul mappale 14 superficie coperta complessiva mq. 57.000;
19. Concessione edilizia prat. n. 109 prot. 1123 del 23/07/1986 per pavimentazione di asfalto su riporto in misto naturale ghiaioso area interessata mq. 12.000 da confine di via Napoli, sottofondo in calcestruzzo per formazione piazzola, area interessata mq. 300 e formazione di n. 11 plinti in c.a. porta palo;
20. Concessione edilizia prat. n. 110 prot. 1127 del 23/07/1986 per formazione di una tettoia per deposito biciclette;

21. Concessione edilizia prat. n. 111 prot. 1121 del 23/07/1986 per ampliamento scale e pianerottoli ingressi 1-2-3 dell'edificio esistente ad uso uffici, formazione relativi parapetti in ferro modifica di senso di apertura della parte agli ingressi 1-2-3;
22. Concessione edilizia prat. n. 739-112 prot. 739 del 26/06/1986 per formazione parcheggio privato con utilizzo di area demaniale S.P. 138 Pandina, Casalmaiocco;
23. Concessione edilizia prat. n. 128 prot. 3090/Tecn/sp. del 06/04/1987 per variante alla concessione E. N. 63 del 3/6/1985 locale interrato archivio slittamento del locale dal fabbricato esistente per salvaguardare l'integrità statica delle strutture, maggiore altezza dello stesso, modifica della scala esterna, costruzione scala interna, formazione sottocentrale condizionamento per i nuovi uffici e locale per i quadri elettrici, costruzione corridoio, costruzione scala P. rialz. a quota 70 cm. Loc. arch. 321;
24. Diniego autorizzazione prot. n. 3448 del 16/02/1987 per ampliamento palazzina uffici e verifica distanza del corpo in ampliamento dal confine in fregio a via Pandina Mappali n. 113 Foglio 1;
25. Concessione edilizia prat. n. 168 prot. 2195 del 29/10/1987 per nuova conformazione parametri esterni (facciata continua) all'ampliamento uffici;
26. Concessione edilizia prat. 196 prot. 271 del 14/03/1988 per autorizzazione di variante opere interne concessione edilizia n. 63 del 03/06/1985;
27. Concessione edilizia n. 219 prot. 2133 del 12/10/1988 per variante negli uffici staccati ubicati sotto la pensilina interna per una distribuzione più funzionale dei propri uffici;
28. Concessione edilizia n. 210 prot. 1612 del 17/10/1988 per ampliamento palazzina uffici esistente;
29. Autorizzazione di agibilità prot. 2218 del 12/12/1988 per palazzina per uso uffici privati (prat. edilizia n. 63 del 03/06/1985 e variante n. 128/168/196 del 86/87/88);
30. Concessione edilizia prat. n. 229/88 prot. 326/T.C. del 02/02/1989 per il piano secondo: opere di manutenzione straordinaria posa di trave in acciaio e rimozione pilastro esistente per adeguamento funzionale sala riunioni;
31. Concessione edilizia prat. n. 50 prot. 3844 del 28/02/1990 per formazione di ufficio e cambio di destinazione d'uso di una porzione immobiliare da magazzino a ufficio;
32. Concessione edilizia prat. n. 86 prot. 2128 del 12/09/1990 per realizzazione di un capannone industriale;
33. Richiesta prot. 334/NIP/bp del 03/12/1990 di documentazione integrativa in ordine al parere tecnico da fornire al Sindaco sulla domanda presentata dalla Ditta per il rilascio di concessione edilizia ristrutturazione di capannone industriale (magazzino rientri, reparto verniciatura, lavaggio, carpenteria). Vista la documentazione presentata in data 12/11/1990 prot. Com. n. 2128 C.E. n° 86/90, l'Associazione dei Comuni del Lodigiano Unità Socio Sanitaria Locale 56, esprime parere sospensivo (vedi nn. 34 e 35);
34. Relazione tecnica di comunicazione preventiva della nuova attività presentata il 14/12/1990;
35. Autorizzazione inserimento rete fognaria nel collettore di via Napoli prot. n. 790 del 07/04/1982 presentata il 14/01/1991;
36. Nulla Osta n. 334/NIP/bp del 18/01/1991 rif. C.E. 2128 del 1990 rilasciato dall'Associazione dei Comuni del Lodigiano Unità Socio Sanitaria Locale 56;
37. Concessione edilizia prat. n. 112/90 prot. 4424 del 24/01/1991 per formazione di deposito olii da rigenerare coperto di tettoia;
38. Concessione edilizia prat. n. 12/91 prot. 437 del 25/02/1991 per costruzione di una tettoia a copertura deposito materiali ferrosi, di deposito olii esausti e serbatoio gasolio;

39. Comunicazione da parte di: Ing. Giovanni Rodio & C. Impresa Costruzioni Speciali S.p.A., a: Amministrazione Comunale del Comune di Casalmaiocco, Ufficio Tecnico prot. n. 722 data 20/02/1991 di soprassedere alla costruzione del capannone industriale per il quale è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 8/90 del 12/9/1990;
40. Nulla Osta Provvisorio n. 2052 rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco il 23/03/1993.

1.6.2. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:

Il Comune di Casalmaiocco ha adottato con Consiglio Comunale n. 22 del 26 luglio 2012 il P.G.T. (Piano di Governo del Territorio - L. R. 11 marzo 2005 n. 12), approvato con Consiglio Comunale n. 9 del 14 marzo 2013.

Attualmente, non essendo stata ancora eseguita la pubblicazione del P.G.T. sul B.U.R. della Regione Lombardia, vige il regime di salvaguardia secondo cui si applica il più restrittivo dei due piani.

Pertanto il lotto ricade in zona:

- D1: "zona produttiva esistente e di completamento" secondo il P.R.G.
- "tessuto consolidato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto" secondo il P.G.T.

▪ P.R.G.

Art. 23 – Zona D1 – Zona produttiva esistente e di completamento

▪ P.G.T.

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi che regolano l'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale ai sensi degli artt. 12 e 48 delle Norme di Attuazione del P.G.T. (L. R. 11 marzo 2005 n. 12):

Uf:	1,00 mq/mq
Re:	0,50 mq/mq
Dc:	5,00 mt, salvo convenzione con il confinante
Ds:	5,00 mt per calibro stradale fino a 7,00 mt; 7,50 mt per calibro stradale da 7,00 a mt 15,00; 10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00. Sono fatti salvi eventuali allineamenti già in atto sui lotti limitrofi comportanti distanze inferiori.
De:	10,00 mt o in aderenza nei casi consentiti
H max:	10,50 mt esclusi impianti tecnologici
Sp:	1 mq/5mq SLP
Stn:	0,20 mq per ogni mq di superficie fondiaria

Art. 48 APS- Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto

48.01 – Definizione

Sono così denominate le parti di territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione produttiva e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale.

48.02 – Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è quella produttiva del settore secondario (industria e artigianato di trasformazione). Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con detta destinazione.

Non sono consentite le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'articolo "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato".

48.03 – Modalità di intervento

Di regola: *interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

Piano attuativo ove (eventualmente) espressamente indicato nelle planimetrie del Piano delle Regole nonché nei casi indicati al secondo comma del precedente articolo 38.

48.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi edilizi diretti sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi ed urbanistici:

Uf (mq/mq) :	1,00 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di riqualificazione per fabbricati esistenti.
Rc (mq/mq) :	0,60 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di riqualificazione per fabbricati esistenti.
Dc:	½ H con minimo di 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.
Ds:	5,00 mt per calibro stradale fino a 7,00 mt; 7,50 mt per calibro stradale da 7,00 a mt 15,00; 10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00. Sono fatti salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione per fabbricati esistenti. È in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportanti distanze inferiori. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.
De:	Pari ad H, con minimo di 10,00 mt o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti con mantenimento delle aperture esistenti. In aderenza nei casi consentiti. È fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 12 (paragrafo "indici e parametri urbanistici ed edilizi") in relazione: - alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra; - agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza territoriale), in applicazione del comma 1 – bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4). Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.
H m:	10,50 mt esclusi impianti tecnologici o pari all'esistente, se superiore, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.
Sp:	1,00 mq per ogni 5,00 mq di SLP
Stn:	vedi Piano dei Servizi all'articolo indicato "Dotazione di standard urbanistici del P.G.T."