



PROTOCOLLO OPERATIVO · CHECK LIST DI FASE

# Selezione Strategica dell'Area

Due diligence urbanistica preliminare e giudizio di trasformabilità

FASE

I

|                                                          |                                              |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>AZIENDA CLIENTE / COMMITTENTE</b><br>_____            | <b>CODICE OPERAZIONE / PRATICA</b><br>_____  |
| <b>COMUNE E DATI CATASTALI (FOGLIO / PART.)</b><br>_____ | <b>DATA RICHIESTA / SOPRALLUOGO</b><br>_____ |
| <b>RESPONSABILE (PROFESSIONISTA)</b><br>_____            | <b>COMPILATO IL · REVISIONE</b><br>_____     |

## 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

12 ATTIVITÀ · RESPONSABILE, TEMPISTICA E PRIORITÀ

|                                                                                                         |            |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| <input type="checkbox"/> Ricevere e verificare i dati catastali dell'area (Foglio, Particella, Comune)  | Giorno 1   | <b>CRITICA</b> |
| <input type="checkbox"/> Accedere al portale del Comune e scaricare PUC/PRG vigente e NTA               | Giorni 1-2 | <b>ALTA</b>    |
| <input type="checkbox"/> Verificare la destinazione d'uso attuale nella cartografia di piano            | Giorno 2   | <b>ALTA</b>    |
| <input type="checkbox"/> Consultare il PTCP provinciale per i vincoli sovracomunali                     | Giorno 2   | <b>ALTA</b>    |
| <input type="checkbox"/> Verificare il PSAI (rischio idrogeologico) sul portale dell'Autorità di Bacino | Giorno 3   | <b>CRITICA</b> |
| <input type="checkbox"/> Verificare i vincoli paesaggistici D.Lgs. 42/2004 (SITAP o MIBACT)             | Giorno 3   | <b>ALTA</b>    |
| <input type="checkbox"/> Verificare eventuali altri vincoli specifici (SIC/ZPS, beni culturali, ecc.)   | Giorni 3-4 | <b>MEDIA</b>   |
| <input type="checkbox"/> Compilare la Piramide dei Vincoli™ con classificazione e graduazione           | Giorno 4   | <b>ALTA</b>    |
| <input type="checkbox"/> Calcolare la SUL massima con la Tabella degli Indici Reali™                    | Giorni 4-5 | <b>ALTA</b>    |



## 01 Procedura operativa (segue)

12 ATTIVITÀ · RESPONSABILE, TEMPISTICA E PRIORITÀ

|                          |                                                                           |            |       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------|-------|
| <input type="checkbox"/> | Stimare i costi occulti (urbanizzazioni, allacciamenti, bonifica)         | Giorno 5   | MEDIA |
| <input type="checkbox"/> | Redigere la Relazione Urbanistica Preliminare                             | Giorni 6-7 | ALTA  |
| <input type="checkbox"/> | 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)
- ☐ Indice di fabbricabilità fondiaria (IF) estratto dalle NTA
- ☐ Indice di copertura (IC) estratto dalle NTA
- ☐ Altezza massima consentita verificata
- ☐ Distanze dai confini e dalle strade verificate
- ☐ Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stimati
- ☐ 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 Calcolo potenzialità edificatorie

CHECKLIST DI COMPLETAMENTO

- ☐ Superficie catastale verificata con visura o estratto di mappa
- ☐ Superficie fondiaria netta calcolata (deducendo le aree a standard)
- ☐ SUL massima realizzabile calcolata con la Tabella Indici Reali™



04

#### Calcolo potenzialità edificatorie (segue)

CHECKLIST DI COMPLETAMENTO

- ☐ Eventuale volumetria massima calcolata
- ☐ Altezza massima del fabbricato verificata
- ☐ Stima degli oneri concessori elaborata
- ☐ Giudizio di trasformabilità espresso (alta / media / bassa)

05

#### Documenti da produrre a fine fase

ELABORATI DI FINE FASE I

- ☐ Relazione Urbanistica Preliminare (PDF/A firmato digitalmente)
- ☐ Piramide dei Vincoli™ compilata
- ☐ Tabella degli Indici Reali™ compilata
- ☐ Stima dei costi occulti
- ☐ Comunicazione PEC di presentazione risultati al cliente, con allegati

#### Esito di fase & firme

GIUDIZIO DI TRASFORMABILITÀ

☐ **TRASFORMABILITÀ ALTA/MEDIA — SI PROCEDE ALLA FASE II**

☐ **TRASFORMABILITÀ BASSA — OPERAZIONE SOSPESA**

SINTESI / RACCOMANDAZIONE OPERATIVA

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
RESPONSABILE · FIRMA E DATA

\_\_\_\_\_  
VISTO CLIENTE / COMMITTENTE · FIRMA E DATA



PROTOCOLLO OPERATIVO · CHECK LIST DI FASE — ESEMPIO

# Selezione Strategica dell'Area

Due diligence urbanistica preliminare e giudizio di trasformabilità

FASE

I

ESEMPIO DIMOSTRATIVO · DATI FITTIZI

|                                                                             |                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| AZIENDA CLIENTE / COMMITTENTE<br>Operatore logistico S.r.l. (esempio)       | CODICE OPERAZIONE / PRATICA<br>ZCE/2026/014       |
| COMUNE E DATI CATASTALI (FOGLIO / PART.)<br>Pagani (SA) · F. 12 · Part. 340 | DATA RICHIESTA / SOPRALLUOGO<br>14 gennaio 2026   |
| RESPONSABILE (PROFESSIONISTA)<br>Arch. Aniello Sicignano                    | COMPILATO IL · REVISIONE<br>21 gen 2026 · Rev. 01 |

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

12 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 o MIBACT)             | Giorno 3   | ALTA    |
| Verificare eventuali altri vincoli specifici (SIC/ZPS, beni culturali, ecc.)   | Giorni 3-4 | MEDIA   |
| Compilare la Piramide dei Vincoli™ con classificazione e graduazione           | Giorno 4   | ALTA    |
| Calcolare la SUL massima con la Tabella degli Indici Reali™                    | Giorni 4-5 | ALTA    |



01

## Procedura operativa (segue)

12 ATTIVITÀ · RESPONSABILE, TEMPISTICA E PRIORITÀ

|   |                                                                           |            |       |
|---|---------------------------------------------------------------------------|------------|-------|
| ✓ | Stimare i costi occulti (urbanizzazioni, allacciamenti, bonifica)         | Giorno 5   | MEDIA |
| ✓ | 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) |
| ✓ | Indice di fabbricabilità fondiaria (IF) estratto dalle NTA           |
| ✓ | Indice di copertura (IC) estratto dalle NTA                          |
| ✓ | Altezza massima consentita verificata                                |
| ✓ | Distanze dai confini e dalle strade verificate                       |
| ✓ | Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stimati                |
| ✓ | 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

## Calcolo potenzialità edificatorie

CHECKLIST DI COMPLETAMENTO

|   |                                                                     |
|---|---------------------------------------------------------------------|
| ✓ | Superficie catastale verificata con visura o estratto di mappa      |
| ✓ | Superficie fondiaria netta calcolata (deducendo le aree a standard) |
| ✓ | SUL massima realizzabile calcolata con la Tabella Indici Reali™     |



**04 Calcolo potenzialità edificatorie** (segue)  
CHECKLIST DI COMPLETAMENTO

- ☒ Eventuale volumetria massima calcolata
- ☒ Altezza massima del fabbricato verificata
- ☒ Stima degli oneri concessori elaborata
- ☒ Giudizio di trasformabilità espresso (alta / media / bassa)

**05 Documenti da produrre a fine fase**  
ELABORATI DI FINE FASE I

- ☒ Relazione Urbanistica Preliminare (PDF/A firmato digitalmente)
- ☒ Piramide dei Vincoli™ compilata
- ☒ Tabella degli Indici Reali™ compilata
- ☒ Stima dei costi occulti
- ☒ Comunicazione PEC di presentazione risultati al cliente, con allegati

**Esito di fase & firme**

GIUDIZIO DI TRASFORMABILITÀ

☒ **TRASFORMABILITÀ ALTA/MEDIA — SI PROCEDE ALLA FASE II**

☐ **TRASFORMABILITÀ BASSA — OPERAZIONE SOSPESA**

**SINTESI / RACCOMANDAZIONE OPERATIVA**

Giudizio di trasformabilità: MEDIA. Area idonea previa variante; vincoli prevalentemente condizionati e superabili. Si raccomanda di procedere alla Fase II previa conferma di interesse del cliente.

A. Sicignano

21 gen 2026

RESPONSABILE · FIRMA E DATA

VISTO CLIENTE / COMMITTENTE · FIRMA E DATA