



PROTOCOLLO OPERATIVO · CHECK LIST DI FASE

Concept Industriale Sartoriale

Progetto definitivo e pacchetto per l'Autorizzazione Unica S.U.D. ZES

FASE
4

AZIENDA CLIENTE / COMMITTENTE 	CODICE OPERAZIONE / PRATICA
COMUNE E DATI CATASTALI (FOGLIO / PART.) 	DATA SOPRALLUOGO / RILIEVO
RESPONSABILE (PROFESSIONISTA) 	COMPILATO IL · REVISIONE

CONDIZIONE DI AVVIO DELLA FASE

La Fase IV si avvia quando le Fasi I, II e III hanno prodotto risultati positivi e il cliente ha confermato l'intenzione di procedere, sottoscrivendo il contratto di incarico professionale completo.

☐ **CONDIZIONE VERIFICATA · FASE AVVIATA**

01

Procedura operativa

11 ATTIVITÀ · RESPONSABILE, TEMPISTICA E PRIORITÀ

☐ Riunione di avvio con il cliente per la raccolta delle esigenze produttive dettagliate + cliente	Giorno 1	CRITICA
☐ Redazione del questionario strutturato sulle esigenze produttive (Modulo QEP-1)	Giorni 1-2	ALTA
☐ Sopralluogo dell'area con rilievo e documentazione fotografica	Giorno 3	ALTA
☐ Elaborazione del progetto planimetrico sartoriale (bozza 1)	Giorni 4-8	ALTA
☐ Presentazione e revisione del progetto con il cliente + cliente	Giorno 9	ALTA
☐ Integrazione delle revisioni e produzione del progetto definitivo	Giorni 10-14	ALTA
☐ Elaborazione del piano di espandibilità futura (fasi di crescita)	Giorni 12-15	ALTA
☐ Redazione della relazione energetica preliminare	Giorni 14-16	MEDIA
☐ Elaborazione del computo metrico estimativo analitico aggiornato	Giorni 16-18	ALTA



01

Procedura operativa (segue)

11 ATTIVITÀ · RESPONSABILE, TEMPISTICA E PRIORITÀ

- | | | | |
|--------------------------|--|--------------|----------------|
| ☐ | Aggiornamento del quadro economico con i dati definitivi di progetto | Giorno 18 | CRITICA |
| ☐ | Preparazione degli elaborati per la domanda di Autorizzazione Unica S.U.D. ZES | Giorni 18-25 | CRITICA |

02

Conformità urbanistica

CHECKLIST DI QUALITÀ PROGETTUALE

- | | |
|--------------------------|---|
| ☐ | La SUL realizzata è inferiore o uguale alla SUL massima calcolata in Fase II |
| ☐ | L'altezza del fabbricato rispetta il limite di zona |
| ☐ | Le distanze dai confini rispettano i parametri delle NTA |
| ☐ | Le distanze stradali rispettano i minimi di legge |
| ☐ | Le aree a parcheggio rispettano gli standard urbanistici (art. 2 L. 122/1989 e NTA) |
| ☐ | Eventuali aree di cessione per urbanizzazioni individuate e verificate |

03

Qualità funzionale e sartoriale

CHECKLIST DI QUALITÀ PROGETTUALE

- | | |
|--------------------------|---|
| ☐ | Il progetto risponde a tutti i fabbisogni produttivi dichiarati dal cliente |
| ☐ | I flussi di materiali e di persone sono ottimizzati nel progetto |
| ☐ | Gli accessi per i mezzi pesanti sono dimensionati correttamente |
| ☐ | Le aree di espansione futura sono previste e integrate nel progetto |
| ☐ | La struttura è predisposta per ampliamenti (fondazioni, solai, impianti) |
| ☐ | L'orientamento del fabbricato è ottimizzato per l'irraggiamento solare |
| ☐ | La copertura è predisposta per l'impianto fotovoltaico (struttura + cavidotti) |
| ☐ | L'efficienza energetica dell'involucro rispetta i minimi di legge (D.Lgs. 192/2005) |

04

Elaborati di progetto definitivo

PACCHETTO GRAFICO ED ESTIMATIVO PRODOTTO DALLO STUDIO

- | | |
|--------------------------|---|
| ☐ | Relazione Tecnica di Asseverazione (Permesso di Costruire) |
| ☐ | Tav. 1 — Stralci di riferimento e inquadramento |
| ☐ | Tav. 2 — Stato di fatto (piante, prospetti, sezioni) |
| ☐ | Tav. 3 — Stato di progetto (piante, prospetti, sezioni) |
| ☐ | Tav. 4 — Elaborati comparativi (sovrapposizioni gialli/rossi) |
| ☐ | Documentazione fotografica dello stato di fatto |



04 Elaborati di progetto definitivo (segue)

PACCHETTO GRAFICO ED ESTIMATIVO PRODOTTO DALLO STUDIO

- ☐ Computo metrico estimativo
- ☐ Quadro economico dell'operazione
- ☐ Business Plan / analisi economico-finanziaria

05 Relazioni specialistiche a corredo

ELABORATI TECNICI PER LA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE UNICA

- ☐ Relazione previsionale delle emissioni in atmosfera
cabina-forno verniciatura · D.Lgs. 152/2006 Parte V · art. 272/275
- ☐ Valutazione previsionale di clima / impatto acustico
cabina-forno e parcheggio · L. 447/1995 · zonizzazione acustica comunale
- ☐ Relazione tecnica impianto fognario + tavola
disoleatore · acque assimilabili alle domestiche · documenti GORI
- ☐ Studio di impatto sulla viabilità (accessi su Via Nazionale — SR 18/a)
- ☐ Relazione geologica e geomorfologica
caratterizzazione del sito · indagini geognostiche · zonazione sismica
- ☐ Relazione tecnica antincendio + tavole VVF
D.P.R. 151/2011 · D.M. 03/08/2015 (CPI) · pratica VVF n. 44978

06 Documenti da produrre a fine fase

CONSEGNA DI FINE FASE IV

- ☐ Progetto architettonico definitivo completo (DWG + PDF/A firmato)
- ☐ Computo metrico e quadro economico aggiornati
- ☐ Set completo delle relazioni specialistiche
- ☐ Verbale di approvazione del progetto da parte del cliente

Esito di fase & firme

QUALITÀ PROGETTUALE

- ☐ **PROGETTO APPROVATO — SI PROCEDE ALLA FASE V**
- ☐ **REVISIONE PROGETTUALE NECESSARIA**

SINTESI / RACCOMANDAZIONE OPERATIVA

RESPONSABILE · FIRMA E DATA

VISTO CLIENTE / COMMITTENTE · FIRMA E DATA



PROTOCOLLO OPERATIVO · CHECK LIST DI FASE — ESEMPIO

Concept Industriale Sartoriale

Progetto definitivo e pacchetto per l'Autorizzazione Unica S.U.D. ZES

ESEMPIO · PRATICA REALE GDI S.R.L. (PAGANI SA)

FASE
4

AZIENDA CLIENTE / COMMITTENTE GDI S.r.l. — concessionaria Mercedes-Benz	CODICE OPERAZIONE / PRATICA 05402430655-03112025-1230
COMUNE E DATI CATASTALI (FOGLIO / PART.) Via Nazionale 100 · Pagani (SA) · F. 4 · ATECO 45.20.1	DATA SOPRALLUOGO / RILIEVO marzo 2026
RESPONSABILE (PROFESSIONISTA) Arch. Aniello Sicignano	COMPILATO IL · REVISIONE 31 mar 2026 · Rev. 01

CONDIZIONE DI AVVIO DELLA FASE

La Fase IV si avvia quando le Fasi I, II e III hanno prodotto risultati positivi e il cliente ha confermato l'intenzione di procedere, sottoscrivendo il contratto di incarico professionale completo.

☐ CONDIZIONE VERIFICATA · FASE AVVIATA

01 Procedura operativa
11 ATTIVITÀ · RESPONSABILE, TEMPISTICA E PRIORITÀ

☐ Riunione di avvio con il cliente per la raccolta delle esigenze produttive dettagliate + cliente	Giorno 1	CRITICA
☐ Redazione del questionario strutturato sulle esigenze produttive (Modulo QEP-I)	Giorni 1-2	ALTA
☐ Sopralluogo dell'area con rilievo e documentazione fotografica	Giorno 3	ALTA
☐ Elaborazione del progetto planimetrico sartoriale (bozza 1)	Giorni 4-8	ALTA
☐ Presentazione e revisione del progetto con il cliente + cliente	Giorno 9	ALTA
☐ Integrazione delle revisioni e produzione del progetto definitivo	Giorni 10-14	ALTA
☐ Elaborazione del piano di espandibilità futura (fasi di crescita)	Giorni 12-15	ALTA
☐ Redazione della relazione energetica preliminare	Giorni 14-16	MEDIA
☐ Elaborazione del computo metrico estimativo analitico aggiornato	Giorni 16-18	ALTA



01

Procedura operativa (segue)

11 ATTIVITÀ · RESPONSABILE, TEMPISTICA E PRIORITÀ

- | | | | |
|--------------------------|--|--------------|----------------|
| ☐ | Aggiornamento del quadro economico con i dati definitivi di progetto | Giorno 18 | CRITICA |
| ☐ | Preparazione degli elaborati per la domanda di Autorizzazione Unica S.U.D. ZES | Giorni 18-25 | CRITICA |

02

Conformità urbanistica

CHECKLIST DI QUALITÀ PROGETTUALE

- | | |
|--------------------------|---|
| ☐ | La SUL realizzata è inferiore o uguale alla SUL massima calcolata in Fase II |
| ☐ | L'altezza del fabbricato rispetta il limite di zona |
| ☐ | Le distanze dai confini rispettano i parametri delle NTA |
| ☐ | Le distanze stradali rispettano i minimi di legge |
| ☐ | Le aree a parcheggio rispettano gli standard urbanistici (art. 2 L. 122/1989 e NTA) |
| ☐ | Eventuali aree di cessione per urbanizzazioni individuate e verificate |

03

Qualità funzionale e sartoriale

CHECKLIST DI QUALITÀ PROGETTUALE

- | | |
|--------------------------|---|
| ☐ | Il progetto risponde a tutti i fabbisogni produttivi dichiarati dal cliente |
| ☐ | I flussi di materiali e di persone sono ottimizzati nel progetto |
| ☐ | Gli accessi per i mezzi pesanti sono dimensionati correttamente |
| ☐ | Le aree di espansione futura sono previste e integrate nel progetto |
| ☐ | La struttura è predisposta per ampliamenti (fondazioni, solai, impianti) |
| ☐ | L'orientamento del fabbricato è ottimizzato per l'irraggiamento solare |
| ☐ | La copertura è predisposta per l'impianto fotovoltaico (struttura + cavidotti) |
| ☐ | L'efficienza energetica dell'involucro rispetta i minimi di legge (D.Lgs. 192/2005) |

04

Elaborati di progetto definitivo

PACCHETTO GRAFICO ED ESTIMATIVO PRODOTTO DALLO STUDIO

- | | |
|--------------------------|---|
| ☐ | Relazione Tecnica di Asseverazione (Permesso di Costruire) |
| ☐ | Tav. 1 — Stralci di riferimento e inquadramento |
| ☐ | Tav. 2 — Stato di fatto (piante, prospetti, sezioni) |
| ☐ | Tav. 3 — Stato di progetto (piante, prospetti, sezioni) |
| ☐ | Tav. 4 — Elaborati comparativi (sovrapposizioni gialli/rossi) |
| ☐ | Documentazione fotografica dello stato di fatto |



04 Elaborati di progetto definitivo (segue)
PACCHETTO GRAFICO ED ESTIMATIVO PRODOTTO DALLO STUDIO

- ☐ Computo metrico estimativo
- ☐ Quadro economico dell'operazione
- ☐ Business Plan / analisi economico-finanziaria

05 Relazioni specialistiche a corredo
ELABORATI TECNICI PER LA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE UNICA

- ☐ Relazione previsionale delle emissioni in atmosfera
cabina-forno verniciatura · D.Lgs. 152/2006 Parte V · art. 272/275
- ☐ Valutazione previsionale di clima / impatto acustico
cabina-forno e parcheggio · L. 447/1995 · zonizzazione acustica comunale
- ☐ Relazione tecnica impianto fognario + tavola
disoleatore · acque assimilabili alle domestiche · documenti GORI
- ☐ Studio di impatto sulla viabilità (accessi su Via Nazionale — SR 18/a)
- ☐ Relazione geologica e geomorfologica
caratterizzazione del sito · indagini geognostiche · zonazione sismica
- ☐ Relazione tecnica antincendio + tavole VVF
D.P.R. 151/2011 · D.M. 03/08/2015 (CPI) · pratica VVF n. 44978

06 Documenti da produrre a fine fase
CONSEGNA DI FINE FASE IV

- ☐ Progetto architettonico definitivo completo (DWG + PDF/A firmato)
- ☐ Computo metrico e quadro economico aggiornati
- ☐ Set completo delle relazioni specialistiche
- ☐ Verbale di approvazione del progetto da parte del cliente

Esito di fase & firme

QUALITÀ PROGETTUALE

☒ **PROGETTO APPROVATO — SI PROCEDE ALLA FASE V**

☐ **REVISIONE PROGETTUALE NECESSARIA**

SINTESI / RACCOMANDAZIONE OPERATIVA

Progetto definitivo di ampliamento dell'opificio commerciale (parcheggio sopraelevato, cabina-forno per verniciatura/carrozzeria Mercedes, tettoia) in deroga al PRG — zona E agricola — ai sensi della normativa ZES Unica. Elaborati e relazioni specialistiche completi per la domanda di Autorizzazione Unica S.U.D. ZES. Progetto approvato dal cliente.

A. Sicignano

31 mar 2026

RESPONSABILE · FIRMA E DATA

VISTO CLIENTE / COMMITTENTE · FIRMA E DATA