

RELAZIONE TECNICA-URBANISTICA e DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Oggetto: Nuovo impianto di recupero rifiuti non pericolosi prevalentemente inerti in Località Castelguelfo - Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (P.A.U.R.)
PDC ad edificio industriale ubicato in Strada Ronchi n. 57 nella Frazione di Castelguelfo in Comune di Fontevivo (PR).

Committente, proprietario

Scaramuzza Fabrizio S.r.l. con sede in Strada San Giuseppe n. 24/A – 43039 SALSOMAGGIORE TERME (PR), c.f. e p.i. n. 01779250347 (allegata visura catastale).

Introduzione

Con la presente pratica edilizia, la proprietà intende provvedere ad effettuate nuove opere edili di ristrutturazione.

In particolare le opere esterne consistono in:

- Realizzazione di deposito merci e materiali, di impianti per attività all'aperto che comportano l'utilizzazione e la parziale impermeabilizzazione di aree cortilive esistenti;
- Realizzazione di recinzioni in cemento armato di altezza 300 cm lungo tutto il perimetro della proprietà, ad eccezione della parte di rispetto lungo la rete ferroviaria, di 500 cm prossimo all'impianto di recupero inerti e in blocchi 80x80x80cm altezza 240, 300 e 320 cm. di contenimento piazzali;
- Costituzione di nuove aree (piazzole) in asfalto per la gestione dei rifiuti interposte da muretti in cemento armato di altezza 200cm;
- Sistemazione della rete fognaria interna al fabbricato – Concessione (Autorizzazione allo scarico nel Canale Gaiffa) n. 60/2021 con durata dal 15.03.2022 al 14.03.2041, rilasciata dal Consorzio Bonifica Parmense;
- Nuovo tombamento Cavo Gaiffa. A seguito di confronto con i tecnici del Consorzio di Bonifica Parmense, per garantire una miglior manutenzione, la Ditta ha valutato di prevedere il tombamento del tratto di cavo a sud dell'area di progetto compreso tra l'area di progetto stessa e la Strada Comunale Torchio per una lunghezza di circa 30 metri. Il tombamento sarà realizzato con apposito scatolare prefabbricato con dimensioni interne pari a 2,5 metri (larghezza) per 2,0 metri (altezza); nel tratto iniziale e finale, in prossimità del raccordo con i tratti esistenti già intubati, saranno realizzati appositi pozzetti di manutenzione e controllo. È inoltre prevista apposita condotta per l'immissione delle acque meteoriche nel nuovo tratto intubato delle acque derivanti dal fosso stradale. Relativamente al tombamento in

argomento, il Consorzio Bonifica Parmense ha rilasciato la Concessione n. 6/2021 con durata dal 25.02.2022 al 24.02.2041.

Conformemente alle disposizioni del DPR 753/80 il progetto non prevede l'accumulo dei materiali in una fascia di rispetto pari a 20 metri dal limite della zona di occupazione dalla più vicina rotaia e di almeno 15 metri dal piede del rilevato ferroviario.

Il progetto prevede esclusivamente lungo il confine nord-est, nella fascia compresa tra i 30 e i 6 metri dalla più vicina rotaia, il posizionamento di una recinzione di confine realizzata con blocchi in cemento appoggiati al suolo e non saldati tra di loro. Saranno inoltre realizzati piazzali impermeabilizzati e nuova condotta fognaria acque meteoriche di dilavamento dei piazzali a una distanza ricompresa tra i 20 e i 30 metri dal più vicino binario ferroviario;

Per tale motivo il progetto prevede la presentazione di specifica autorizzazione in deroga.

Il fabbricato civile ad uso uffici e casa custode è stato oggetto di Cila con prot. 728 del 20/01/2022 e verranno effettuate opere edili, nello specifico:

- Realizzazione Portafinestra lato Nord.

Dati Catastali

Gli immobili oggetto della presente SCIA in sanatoria, sono così censiti nel Catasto del Comune di Fontevivo (PR):

Al Catasto Fabbricati:

Foglio n. 25, particella n. 216 sub. 1 e 3, Categoria D/7, rendita € 24.841,58;

Foglio n. 25, particella n. 216 sub. 2, Categoria A/3, Classe 2, Vani 4,5, superficie catastale totale m² 84, rendita € 278,89;

Al Catasto Terreni, Foglio n. 25:

Particella n. 270, seminativo arborato, Classe 1, ha. 00.10.10, Reddito Dom. € 09,09, Reddito Agrario € 10,43;

Particella n. 271, seminativo, Classe 1, ha. 00.95, Reddito Dom. € 00,83, Reddito Agrario € 00,98;

Particella n. 443, prato irriguo, Classe 1, ha. 00.43.71, Reddito Dom. € 43,22, Reddito Agrario € 35,91;

Particella n. 451, seminativo arborato, Classe 1, ha. 01.47.85, Reddito Dom. € 133,05, Reddito Agr. € 152,72;

[Vedasi visura catastale: Allegato n. 1](#)

Complessivamente, la superficie dell'intera proprietà, corrispondente all'area individuata con campitura viola nel vigente POC-RUE è pari a metri quadrati 34.351. [Vedasi stralcio: Allegato n. 2](#)

Storia delle pratiche edilizie

Il Compendio immobiliare è stato edificato in più fasi, dal 1970 al 1992 circa, attraverso i seguenti provvedimenti/titoli/Concessioni/Nulla Osta/Condoni edilizi:

Pratica n. 250 del 10.02.1970;

Pratica n. 576 del 07.04.1971;

Pratica n. 755 del 07.04.1971;

Pratica n. 982 del 29.12.1972;

Pratica n. 1070 del 31.12.1973;

Pratica n. 71 del 25.03.1975;

Pratica n. 65 del 24.12.1976;

Pratica n. 05 del 08.04.1980;

Pratica n. 48 del 17.07.1980;

Pratica n. 35 del 01.06.1983;

Pratica n. 03 del 26.04.1988;

Pratica n. 31/C/1985 del 11.05.1992;

Pratica di sanatoria n. 248/2020, protocollo 11413 del 23/10/2020;

Deroga ai sensi dell'Art. 60 del DPR N. 753/80

A seguito di specifica istanza della proprietaria ad RFI, il medesimo ente ha rilasciato in data 02.1.2023 (RFI-NEMI.DOIT.BO.ING/A0011/P/2023/0000007) “Sanatoria per difformità rilevate nel complesso industriale, in prossimità della linea ferroviaria Bologna-Piacenza dal Km. 101+670 al Km. 101+850 circa, lato sx, in Comune di Fontevivo (PR) – Località Castelguelfo – Strada Ronchi n. 57 – Rilascio di autorizzazione con prescrizioni”.

- con Nota del 22/10/2022, ricevuta con Nostro prot. 0000450 del 28/10/2022, Codesta Società si è dichiarata disponibile a demolire la porzione degli edifici fino al prolungamento della linea est/ovest degli esistenti fabbricati ad est, riportando la distanza degli immobili dal binario più vicino a metri 21;

tutto ciò premesso, si **autorizza con prescrizione** la sanatoria per difformità rilevate nel complesso industriale, in prossimità della linea ferroviaria Bologna-Piacenza dal Km 101+670 al Km 101+850 circa lato sx, in Comune di Fontevivo (PR) – loc. Castelguelfo – Strada Ronchi, 57, a distanza non inferiore a metri 21,00 dalla rotaia più vicina, come rappresentato negli elaborati di progetto che si restituiscono con il visto di benestare, fatti salvi i diritti di terzi ed ogni contraria disposizione del regolamento edilizio locale.

La presente autorizzazione è vincolata all'esecuzione di quanto dichiarato da Codesta Società, ovvero alla demolizione della porzione degli edifici fino al prolungamento della linea est/ovest degli esistenti fabbricati ad est, riportando la distanza degli immobili dal binario più vicino a metri 21,00.

[Vedasi Autorizzazione in sanatoria: Allegato n. 3](#)

Nel rispetto delle prescrizioni contenute nella sanatoria, la Scaramuzza Fabrizio S.r.l., ha presentato al Comune di Fontevivo “CILA differita per demolizione dei manufatti posti a nord/ovest fino al prolungamento della linea est/ovest degli esistenti fabbricati ad est in ottemperanza alle prescrizioni contenute nell'autorizzazione in deroga di RFI spa del 02/01/2023 – Pratica Protocollo n. 224 del 07.01.2023”.

[Vedasi protocollo CILA e foto intervento: Allegato n. 4](#)

Cabina Elettrica

Diversamente dalla precedente istanza, la presente non comprende la Cabina Elettrica, poiché, per la realizzazione della medesima, sarà presenta idonea istanza specifica, soltanto per detta Cabina.

Coperture contenenti amianto

Si precisa che, rispetto alla “Valutazione dello stato di conservazione di manufatti contenenti amianto –

(Legge 257/92 – D.M. 06.09.1994)”, datata gennaio 2023, sono iniziati i lavori di rimozione delle coperture identificate con i nn. 6 e 7, oltre alla porzione (fabbricati oggetto di demolizione - Pratica n. 224 del 07.01.2023) di quelli identificati con il n. 5.

Brafon - Pec

Da: Brafon - Pec <brafon@pec.it>
Inviato: martedì 14 febbraio 2023 10:55
A: serv_med_lav_fidenza@pec.ausl.pr.it
Oggetto: INIZIO LAVORI 023.105 SCARAMUZZA
Allegati: aggiornamento amianto andrea.pdf; aggiornamento amianto nele.pdf; aggiornamento amianto rocco.pdf; certificato-INAIL_35256061.pdf; Visite 2022.pdf; Visura 2023.pdf

Buongiorno, con la presente comunico l’inizio dei lavori per il cantiere in oggetto sito in Via Ronchi 57 Loc. Castelguelfo, Fontevivo, per giovedì 16/02/23, condizioni climatiche permettendo.
In cantiere sarà presente in subappalto la ditta Edil 76 di Sciandrello. In allegato documentazione necessaria.
Cordiali saluti

Elisa Squillace

**Brafon - Pec**

Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
Inviato: martedì 14 febbraio 2023 10:55
A: brafon@pec.it
Oggetto: CONSEGNA: INIZIO LAVORI 023.105 SCARAMUZZA
Allegati: postacert.eml (1,73 MB); daticert.xml

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 14/02/2023 alle ore 10:55:12 (+0100) il messaggio "INIZIO LAVORI 023.105 SCARAMUZZA" proveniente da "brafon@pec.it" ed indirizzato a "serv_med_lav_fidenza@pec.ausl.pr.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec21004.20230214105506.41011.799.2.58@pec.aruba.it

Accertamento di conformità paesaggistica

Per quanto riguarda la visibilità dell’impianto di progetto, si premette che in prossimità del confine sud-orientale e orientale dell’area di progetto, esternamente all’area di proprietà, sono presenti formazioni vegetazionali esistenti che costituiscono, comunque, una barriera verde alla percezione da sud e da est (e quindi da Strada Torchio) dell’area di progetto e, in particolare, dell’area cortilizia in cui saranno posizionati gli impianti di recupero degli inerti da demolizioni e del fresato d’asfalto, saranno messi in riserva i rifiuti di tali tipologie e saranno stoccati i materiali derivanti dalle relative attività di recupero.

Posto quanto sopra, sebbene la valutazione evidenzia come sostanzialmente nulli, o comunque estremamente limitati, gli impatti a carico del sistema paesaggistico locale in termini di ostruzione visuale e di intrusione visuale, si prevedono comunque specifiche misure per l'ulteriore mascheramento dell'impianto. In particolare, si prevede:

- la messa a dimora di un filare arboreo-arbustivo lungo parte del lato sud dell'area di progetto a mascheramento dell'edificio produttivo esistente dalle aree più a sud e, in particolare, dalla viabilità locale esistente (Strada Torchio) e dalla Via Emilia; il filare presenta una lunghezza di circa 100 m, con un sesto di impianto di 8 metri tra un esemplare arboreo e l'altro e di 2 metri tra ogni esemplare arbustivo; complessivamente saranno messi a dimora 13 esemplari arborei e 38 esemplari arbustivi; per quanto riguarda le specie arboree si prevede la messa a dimora del pioppo cipressino (*Populus nigra italica*), che presenta adattabilità a qualsiasi tipo di terreno, elevata velocità di accrescimento, portamento (forma snella e slanciata che non occupa spazi eccessivi), funzione schermante (chioma densa e alta), funzione frangivento; inoltre, la specie è diventata nel tempo un carattere distintivo del paesaggio agrario della pianura padana. Al momento della messa a dimora, gli esemplari di pioppo cipressino dovranno presentare una circonferenza che va da 12 a 14 cm (misurata ad 1 metro da terra); per quanto riguarda gli esemplari arbustivi, si prevede la messa a dimora del nocciolo (*Corylus avellana*), arbusto che presenta una chioma fitta grazie al portamento policormico e può raggiungere altezze fino a 7-8 metri; al momento della messa a dimora, gli esemplari di nocciolo presenteranno altezze pari a 1,5 metri; nella Figura seguente si riporta il sesto d'impianto in progetto.
- la realizzazione lungo il lato sud ed est di una recinzione costituita da un muro perimetrale, con funzione di barriera acustica, di altezza pari a 3 m in modo da limitare la visibilità delle aree interne;
- la messa a dimora di rampicanti (edera - *Hedera helix*) lungo il muro perimetrale di progetto (lato sud e lato est), al fine di garantirne un mascheramento dalla viabilità locale esistente (Strada Torchio) e dalla Via Emilia; l'intervento interessa complessivamente circa 335 m di recinzione, si prevede un sesto d'impianto di 1 m tra un esemplare e l'altro con la messa a dimora di circa 335 piante; la specie è una pianta rampicante e adatta a creare siepi fitte in grado di mascherare in tempi rapidi le strutture su cui si sviluppa, è molto rustica, si adatta bene sia in zone di luce che zone di ombra, oltre a sopportare bene il freddo; al fine di agevolare la crescita delle piante si prevede la messa in opera di una rete per rampicanti sul muro perimetrale;
- la colorazione del muro perimetrale, al fine di mitigarne ulteriormente la presenza, con tonalità di verde; in particolare, si propone l'impiego del RAL 6013, verde tendente al marrone che si ritiene possa massimizzare l'effetto mitigativo congiuntamente alla messa a dimora di specie rampicanti.

Per concludere si propone, ritenendolo necessario, la variante urbanistica per un uso specifico dell'area oggetto di intervento e di lavorazione dei materiali inquadrando l'attività svolta come segue:

Art. 84 bis: UP7 Attività di lavorazione, trasformazione e recupero inerti.

1. DESCRIZIONE

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un'attività produttiva industriale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo, quali stoccaggio, lavorazione e recupero di rifiuti prevalentemente inerti riconducibili in massima parte ad attività di costruzione e demolizione e/o di inerti in genere, nonché altre attività di messa in riserva di rifiuti connessi con l'attività edilizia

2. DOTAZIONI MINIME RICHIESTE

per nuova costruzione, per ristrutturazione edilizia o per cambio di destinazione d'uso

parcheggi pubblici

5% di SF

parcheggi privati

30% di SLU

Art. 180 - Sub-ambiti delle attività industriali (SAI)

1. I sub-ambiti delle attività industriali esistenti comprendono parti del territorio urbanizzato con presenza di attività produttive classificate industriali, caratterizzate generalmente dalla presenza di singoli insediamenti di rilevanti dimensioni. Per industriali si intendono quelle attività di produzione di beni di interesse economico con criterio massivo (rispetto al quale si distingue dall'artigianato) e che esercitano un'attività di trasformazione delle materie prime in semilavorati o prodotti finiti.

2. Usi ammessi senza limitazioni	UP1	Attività manifatturiere industriali (diverse da quelle comprese negli usi UP3, UP4, UP5, UP6)
	UP3	Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
regolati	UP6	Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica.
	UP7	Attività di lavorazione, trasformazione e recupero inerti. (limitatamente a quanto approvato con DCC n. del.....);
3. Parametri edilizi e urbanistici	UA1	Residenza nella misura di 1 alloggio di SLU max = 150 mq per il proprietario dell'attività o per l'addetto alla vigilanza e nel rispetto delle seguenti caratteristiche e condizioni: a) la superficie lorda destinata ad uso abitativo non potrà superare il 25% della superficie lorda totale effettivamente realizzata; b) le unità abitative fino a mq 70 sono considerate come servizi di sorveglianza e, quindi, come superfici produttive ai fini degli oneri di concessione; c) le unità abitative superiori a mq 70 sono considerate, sempre ai fini degli oneri di concessione, per intero come destinazioni residenziali.
	UF	= 0,60 m ² /m ²
4. Interventi edilizi ammessi	Hm	= 12,50 m (per gli edifici che ospitano attrezzature tecnologiche Hm non è fissata e deve essere determinata in relazione al ciclo produttivo dell'attività insediata e/o in relazioni ad attività particolari che richiedono altezze interne specifiche per la movimentazione merci)
	DC	= 5 m
	DE	= 10 m
	IvI	= 0,5 m/m
	SQ	= 55%
	IP	= 20%
	AC	= 10%

3. L'alloggio consentito è considerato come servizio di sorveglianza e, quindi, come superficie della funzione produttiva ai fini del calcolo del contributo del costo di costruzione.

4. L'attività UP7 è consentita esclusivamente nell'area in località Castelguelfo, attualmente individuata con le particelle catastali nn. 216, 270, 271, 443, e 451 del Foglio n. 25.

Relativamente alla verifica dei parametri urbanistici si è riscontrato, come da DTU allegato alla DGR 922/17, che la superficie oggetto di intervento è individuata al punto 24 “Area dell’insediamento all’aperto AL”, pertanto, ai fini urbanistici, si escludono gli impianti dalla “SLU Superficie Lorda Utile”.

Per migliori chiarimenti si rimanda alla lettura degli allegati elaborati progettuali:

Tavola n. B1 e B1a : Stato di Fatto;

Tavola n. B2 e B2a : Stato di Raffronto;

Tavola n. B3, B3a, B4, B5a, B5b: Stato di Progetto;

Autocalcolo del Contributo di costruzione:

Oneri di Urbanizzazione U1 E U2

Come da DTU allegato II DGR 922/17 la superficie sulla quale applicare gli oneri è individuata al punto 24. Area dell’insediamento all’aperto AL;

Le piattaforme dove appoggiano le nuove attrezzature occupano una superficie di 2.760,98 m²

U1: € 2.264,00

U2: € 2.926,64

Sommano: € 5.190,64

Contributo di Disinquinamento (D) e Sistemazione (S) : Luogo funzionale: svolta all'aperto

Td (Tariffa di Disinquinamento) e Ts (Tariffa di Sistemazione).

La tariffa base di disinquinamento è pari a 4,00 €/m²; la tariffa base di sistemazione è pari a 3,00 €/m², per attività Produttive svolta all’aperto soggette ad oneri sul paramento AI (Area d’insediamento all’aperto). Il comune determina di non apportare variazioni alla DAL 186/2018 e sono dovuti i contributi D ed S con le tariffe base.

SL= 0

AL= 2.760,98

S totale = (SL + AI x 0,02) = 55,21

D = S x Td x Kd: m²2.760,98 x €/m² 4,00 x 0,8 (II classe)= € 176,70 x 1,50 = € **265,05**

S = S x Ts x Ks: m²2.760,98 x €/m² 3,00 x 1,20 (II classe)= € 132,53 x 1,50 = € **198,80**

Sommano: € **463,85**

Calcolo Contributo Straordinario

Come da delibera di C.C. n. 135/2014 il valore delle aree fabbricabile per destinazione produttiva è pari ad 90,00 €/ m².

Valore Edilizio ante = m² 19.156 (Mapp.443+451) x €/m² 90,00 = € 1.724.040,00

Valore Edilizio post = € 1.724.040,00 x (€ 90,00 + 18%) = € 1.830.930,48

Differenza: € **106.890,48**

Calcolo MVGT (Metodo Analitico del Valore della Trasformazione) = Vm post - Vm_ante – K

Dove K = Costi della trasformazione pari ad € 80.571,49 (vedasi allegato calcolo).

Valore Edilizio post: = € 1.830.930,48

Valore Edilizio ante: = € 1.724.040,00

K = € 80.571,49

MVGT = € **26.318,99**

Contributo Straordinario = 50% di MVGT, pari ad € 13.159,49

Calcolo Monetizzazione dei Parcheggi - Art. 79 RUE.NTA UP1 Attività manifatturiere industriali

Gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un’attività produttiva industriale, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all’impresa complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela. Comprende le attività di trasporto e di corriere e le attività di produzione e di trasformazione di fonti energetiche.

DOTAZIONI MINIME RICHIESTE

per nuova costruzione, per ristrutturazione edilizia o per cambio di destinazione d'uso parcheggi pubblici = 5% di SF

(Allegato 5) Monetizzazione

Valore aree= €/m² 80,00

Calcolo valore dotazioni richieste = 5% di SF x €/m² 80,00

S.F. = S.U. m² 2.760,98 : 0,60 = m² 4.601,63 x €/m² 80,00 x 5% = € 18.406,53

Parcheggi Privati

I parcheggi privati non sono dovuti in quanto trattasi di “nuova costruzione d’ impianti” rientranti in Ai (Area per l’insediamento all’aperto) e non costituiscono SL.

E’ comunque garantita la quota di parcheggi privati commisurati agli edifici esistenti non oggetto della presente pratica.

Allegati:

1. Visura catastale;
2. Stralcio POC-RUE vigente;
3. Autorizzazione deroga in sanatoria RFI;
4. Protocollo presentazione CILA demolizione;
5. Documentazione fotografica.

San Secondo P.se (PR), 22.09.2023

(Valerio Caraffini)





Allegato n. 1

Direzione Provinciale di Parma
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/01/2023
Ora: 09:36:57
Numero Pratica: T111852/2023
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 26/01/2023

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di FONTEVIVO (D685) provincia PARMA



Soggetto richiesto:

SCARAMUZZA FABRIZIO S.R.L. sede SALSOMAGGIORE TERME (PR) (CF: 01779250347)

Totali immobili: di catasto fabbricati 2, di catasto terreni 5



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **FONTEVIVO (D685) (PR)**
• Foglio **25** Particella **216** Subalterno **3**
• Foglio **25** Particella **216** Subalterno **1**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
13/09/2006 Pratica n. PR0124636 in atti dal 13/09/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 24100.1/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FONTEVIVO (D685) (PR)**
Foglio **25** Particella **216**

> Indirizzo

STRADA RONCHI Piano T-1

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
13/09/2006 Pratica n. PR0124636 in atti dal 13/09/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 24100.1/2006)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 24.841,58**
Categoria **D/7^a**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
13/09/2006 Pratica n. PR0124636 in atti dal 13/09/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 24100.1/2006)
Notifica n. 21739/2001



Direzione Provinciale di Parma
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/01/2023
Ora: 09:36:57
Numero Pratica: T111852/2023
Pag: 2 - Segue



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **FONTEVIVO (D685) (PR)**
• Foglio **25** Particella **216** Subalterno **2**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
13/09/2006 Pratica n. PR0124636 in atti dal 13/09/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 24101.2/2006)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FONTEVIVO (D685) (PR)**
Foglio **25** Particella **216**

> Indirizzo

VIA EMILIA Piano 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/04/2014
Pratica n. PR0049871 in atti dal 01/04/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 22028.1/2014)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 278,89**
Categoria **A/3^{b)}**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
13/09/2006 Pratica n. PR0124636 in atti dal 13/09/2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 24101.2/2006)
Notifica n. 114507/2000

> Dati di superficie

Totale: **84 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{c)}: **82 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
20/02/1986, prot. n. 2534

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

> **1. SCARAMUZZA FABRIZIO S.R.L.**
 (CF 01779250347)
Sede in **SALSOMAGGIORE TERME (PR)**
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 16/12/2019 Pubblico ufficiale CANALI
CARLO MARIA Sede PARMA (PR) Repertorio n.
67852 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 350.1/2020 Reparto PI di PARMA in
atti dal 10/01/2020



Direzione Provinciale di Parma
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/01/2023
Ora: 09:36:57
Numero Pratica: T111852/2023
Pag: 3 - Segue

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di FONTEVIVO (D685)

Numero immobili: 2 Rendita: euro 25.120,47 Vani: 4,5



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **FONTEVIVO (D685) (PR)**

• Foglio 25 Particella 270

Partita: 1102

FRAZIONAMENTO in atti dal 04/06/1986 (n. 2181)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 9,09 Lire 17.598

agrario Euro 10,43 Lire 20.200

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: B5^d) C11^e)

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

Superficie: 1.010 m²

FRAZIONAMENTO in atti dal 04/06/1986 (n. 2181)



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **FONTEVIVO (D685) (PR)**

• Foglio 25 Particella 271

Partita: 1102

FRAZIONAMENTO in atti dal 04/06/1986 (n. 2181)



Direzione Provinciale di Parma
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **26/01/2023**
Ora: **09:36:57**
Numero Pratica: **T111852/2023**
Pag: **4 - Segue**

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,83 Lire 1.609**
agrario **Euro 0,98 Lire 1.900**

FRAZIONAMENTO in atti dal 04/06/1986 (n. 2181)

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B5^d) C11^e)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **1**
Superficie: **95 m²**



Immobile di catasto terreni - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **FONTEVIVO (D685) (PR)**
• Foglio **25** Particella **443**

FRAZIONAMENTO del 16/11/2006 Pratica n.
PR0168173 in atti dal 16/11/2006 (n. 168173.1/2006)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 43,22**
agrario **Euro 39,51**

FRAZIONAMENTO del 16/11/2006 Pratica n.
PR0168173 in atti dal 16/11/2006 (n. 168173.1/2006)

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C11^e) H1^f) B5^d)

Particella con qualità: **PRATO IRRIG** di classe **1**
Superficie: **4.371 m²**



Immobile di catasto terreni - n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **FONTEVIVO (D685) (PR)**
• Foglio **25** Particella **451**

FRAZIONAMENTO del 16/11/2006 Pratica n.
PR0168173 in atti dal 16/11/2006 (n. 168173.1/2006)



Direzione Provinciale di Parma
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **26/01/2023**
Ora: **09:36:57**
Numero Pratica: **T111852/2023**
Pag: **5 - Segue**

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 133,05**
agrario **Euro 152,72**

FRAZIONAMENTO del 16/11/2006 Pratica n.
PR0168173 in atti dal 16/11/2006 (n. 168173.1/2006)

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: C11^e) B5^d)

Particella con qualità: **SEMIN ARBOR** di classe **1**
Superficie: **14.785 m²**

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 6 - totale righe intestati: 1

> 1. SCARAMUZZA FABRIZIO S.R.L. (CF 01779250347)

Sede in SALSOMAGGIORE TERME (PR)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 16/12/2019 Pubblico ufficiale CANALI
CARLO MARIA Sede PARMA (PR) Repertorio n.
67852 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 350.1/2020 Reparto PI di PARMA in
atti dal 10/01/2020

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di FONTEVIVO (D685)

Numero immobili: **4** Reddito dominicale: **euro 186,19** Reddito agrario: **euro 203,64** Superficie: **20.261 m²**



Immobile di catasto terreni - n.7



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

~~Comune di FONTEVIVO (D685) (PR)~~

~~Impianto meccanografico del 02/01/1976~~

~~Foglio 5 Particella 59~~

~~Partita: 111~~



Direzione Provinciale di Parma
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/01/2023
Ora: 09:36:57
Numero Pratica: T111852/2023
Pag: 6 - Segue

> Dati di classamento

~~Redditi: dominicale Euro 66,47 Lire 120.685~~ ~~Impianto meccanografico del 02/01/1976~~
agrario Euro 111,47 Lire 215.840

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: B11^{g)} B5^{d)}

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 4
Superficie: 13.490 m²

> Intestazione attuale dell'immobile n. 7 - totale righe intestati: 1

> 1. SCARAMUZZA FABRIZIO S.R.L. (CF 01779250347)

Sede in SALSOMAGGIORE TERME (PR)
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 13/12/2006 Pubblico ufficiale SOZZI
FERNANDO Sede SALSOMAGGIORE TERME (PR)
Repertorio n. 49344 - UU Sede FIDENZA (PR)
Registrazione Volume 1 n. 269 registrato in data
22/12/2006 - CONFERIMENTO IN SRL Voltura n.
507.1/2007 - Pratica n. PR0009136 in atti dal
17/01/2007

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di FONTEVIVO (D685)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 66,47** Reddito agrario: **euro 111,47** Superficie: 13.490 m²

> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 2 Rendita: **euro 25.120,47** Vani: 4,5

Catasto Terreni

Totale immobili: 5 Reddito dominicale: **euro 252,66** Reddito agrario: **euro 315,11** Superficie: 33.751 m²

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90












Direzione Provinciale di Parma
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/01/2023
Ora: 09:36:57
Numero Pratica: T111852/2023
Pag: 7 - Fine

Legenda

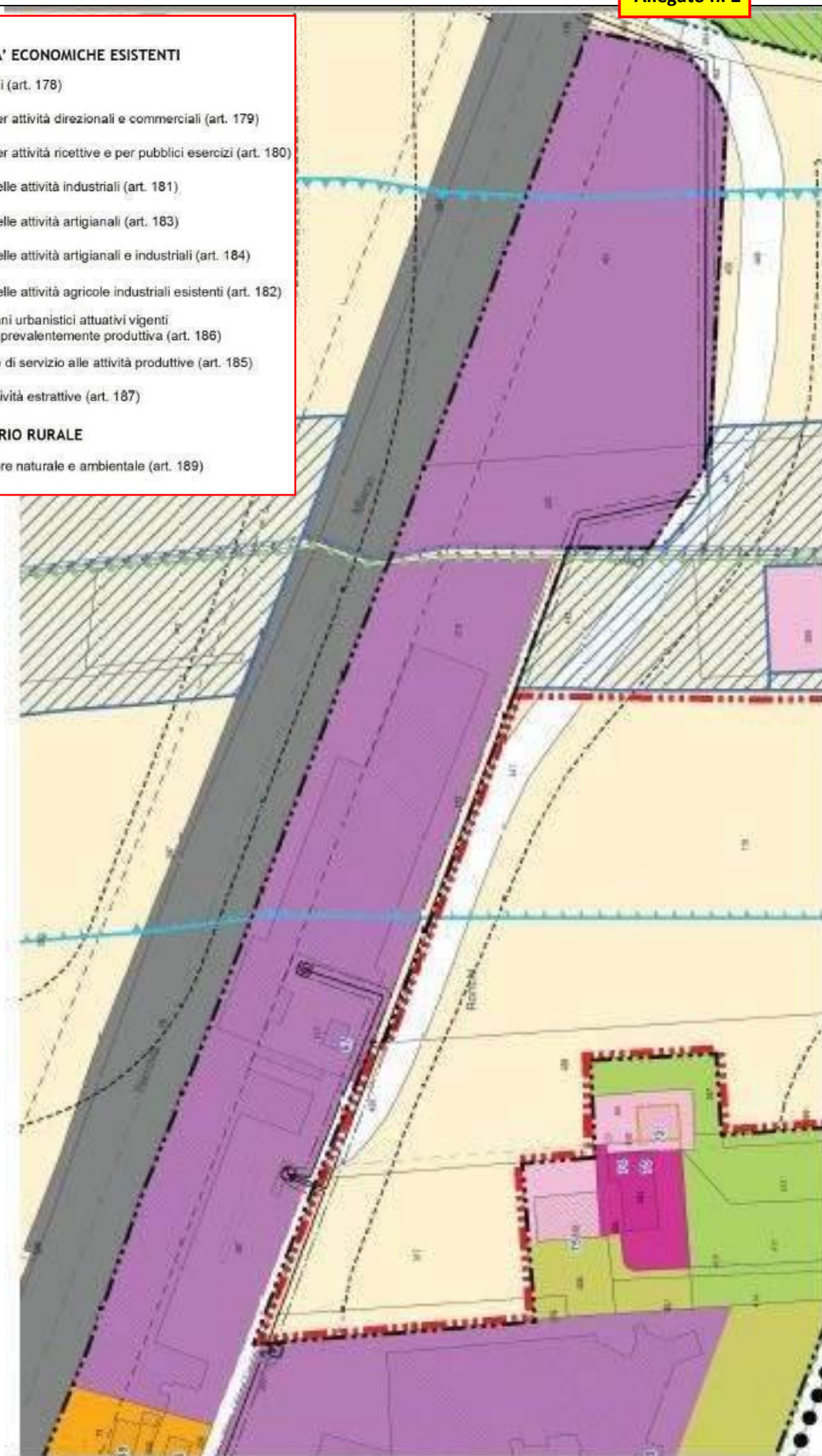
- a) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- b) A/3: Abitazioni di tipo economico
- c) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- d) B5: Consorzio di scolo del canalazzo tiramorti
- e) C11: Consorzio di scolo del cavo gaiffa
- f) H1: Spese d'irrigazione
- g) B11: Consorzio di scolo del cavo gaiffa

AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICHE ESISTENTI

-  Poli funzionali (art. 178)
-  Sub-ambiti per attività direzionali e commerciali (art. 179)
-  Sub-ambiti per attività ricettive e per pubblici esercizi (art. 180)
-  Sub-ambiti delle attività industriali (art. 181)
-  Sub-ambiti delle attività artigianali (art. 183)
-  Sub-ambiti delle attività artigianali e industriali (art. 184)
-  Sub-ambiti delle attività agricole industriali esistenti (art. 182)
-  Ambiti dei piani urbanistici attuativi vigenti con funzione prevalentemente produttiva (art. 186)
-  Area cortilizie di servizio alle attività produttive (art. 185)
-  Ambiti per attività estrattive (art. 187)

AMBITI DEL TERRITORIO RURALE

-  Ambiti di valore naturale e ambientale (art. 189)





RETE FERROVIARIA ITALIANA

GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

Vice Direzione Generale Network Management Infrastrutture

Direzione Operativa Infrastrutture

Direzione Operativa Infrastrutture Territoriale Bologna

S.O. Ingegneria

Il Responsabile

Ferrovie dello Stato Italiane
UA 2/1/2023
RFI-NEMI.DOT.BO.INGVA0011\1
P120230000007



c.a. Scaramuzza Fabrizio Srl
Strada San Giuseppe, 24/C
43039 - Salsomaggiore Terme

scaramuzzasrl@pec.it

p.c. Comune di Fontevivo
Settore IV – Servizi Tecnici
Sportello Unico dell'Edilizia – SUE
Piazza Repubblica, 1
43010 - Fontevivo

sue@postacert.comune.fontevivo.pr.it

p.c. Unità Territoriale Emilia
Via Giacomo Matteotti, 5
40129 - Bologna

OGGETTO: Domanda di deroga ai sensi dell'art.60 del DPR n. 753/80

Sanatoria per difformità rilevate nel complesso industriale, in prossimità della linea ferroviaria Bologna-Piacenza dal Km 101+670 al Km 101+850 circa lato sx, in Comune di Fontevivo (PR) – loc. Castelguelfo – Strada Ronchi, 57

Rilascio di Autorizzazione con prescrizioni

Allegati: n. 20 (Disegni e Relazione).

In esito alla richiesta in oggetto, valutate le condizioni richiamate all'art. 60 del DPR 753/80 e valutato l'art. 32 della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 30/07/85 n 3357/25, tenuto conto che:

- le opere oggetto di sanatoria, realizzate negli anni 80', riguardano ampliamenti eseguiti in assenza di specifica autorizzazione in deroga;
- in linea con le procedure ad oggi in vigore gli ampliamenti in questione risultano autorizzabili;

Via G. Matteotti, 5 - 40129 Bologna
L.P. (051.258.6050)

Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma

Rete Ferroviaria Italiana – Società per Azioni - Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane
Società con socio unico soggetta all'attività di direzione e coordinamento di
Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. a norma dell'art. 2497 sexies del
cod. civ. e del D.Lgs. n. 112/2015

Sede legale: Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma
Cap. Soc. euro 31.528.425.067,00

Iscritta al Registro delle Imprese di Roma

Cod. Fisc. 01585570581 e P. Iva 01008081000 – R.E.A. 758300





- i manufatti posti a Nord-Ovest del complesso industriale con destinazione d'uso "Lavorazione Acciaio" – "W.C." – "Spogliatoio" e "Mensa" non rispettano la distanza minima dal confine imposta dal Regolamento Edilizio del Comune di Fontevivo;
- con Nota del 22/10/2022, ricevuta con Nostro prot. 0000450 del 28/10/2022, Codesta Società si è dichiarata disponibile a demolire la porzione degli edifici fino al prolungamento della linea est/ovest degli esistenti fabbricati ad est, riportando la distanza degli immobili dal binario più vicino a metri 21;

tutto ciò premesso, si **autorizza con prescrizione** la sanatoria per difformità rilevate nel complesso industriale, in prossimità della linea ferroviaria Bologna-Piacenza dal Km 101+670 al Km 101+850 circa lato sx, in Comune di Fontevivo (PR) – loc. Castelguelfo – Strada Ronchi, 57, a distanza non inferiore a metri 21,00 dalla rotaia più vicina, come rappresentato negli elaborati di progetto che si restituiscono con il visto di benestare, fatti salvi i diritti di terzi ed ogni contraria disposizione del regolamento edilizio locale.

La presente autorizzazione è vincolata all'esecuzione di quanto dichiarato da Codesta Società, ovvero alla demolizione della porzione degli edifici fino al prolungamento della linea est/ovest degli esistenti fabbricati ad est, riportando la distanza degli immobili dal binario più vicino a metri 21,00.

Durante la realizzazione dell'intervento di ripristino, i depositi di materiali dovranno essere realizzati ad una distanza tale da non arrecare pregiudizio all'esercizio ferroviario; qualora il deposito sia costituito da materiali combustibili, la distanza non potrà essere inferiore a metri 20 dalla più vicina rotaia, come stabilito dall'Art. 56 del D.P.R. 753/80.

Gru, ponteggi ed altre attrezzature di cantiere, che possono pregiudicare o interferire con la sicurezza e la regolarità dell'esercizio ferroviario, dovranno essere posizionate ad una distanza tale che in caso di ribaltamento delle stesse non venga interessata la sede ferroviaria; inoltre le suddette attrezzature ed i carichi da queste movimentati non dovranno mai avvicinarsi a distanza inferiore a m 5,00 dai conduttori elettrici presenti in area ferroviaria, da ritenersi permanentemente in tensione.

L'utilizzo di attrezzature di cantiere e ponteggi, che possono pregiudicare o interferire con la regolarità e la sicurezza dell'esercizio ferroviario e l'integrità degli impianti ferroviari, dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Unità Territoriale Emilia (Sig. Pietro Cialdini - cell. 313 8094957).

Il rilascio della presente autorizzazione in deroga non potrà mai dare luogo ad alcuna richiesta di risarcimento né di realizzazione di qualsivoglia opera mitigativa, nei confronti di RFI, per danni ed inconvenienti di qualsiasi natura, diretti e indiretti, che possano verificarsi in conseguenza dell'esercizio ferroviario attuale o di futura istituzione, compreso i disagi acustici e le vibrazioni.



A conclusione dei lavori di ripristino dovrà essere trasmesso allo scrivente e al Comune in indirizzo certificato di regolare esecuzione degli stessi in conformità al progetto autorizzato e alle prescrizioni qui contenute, sottoscritto da professionista abilitato.

Varianti essenziali da apportare al progetto allegato dovranno essere autorizzate da RFI.

La mancata osservanza delle prescrizioni contenute nella presente autorizzazione in deroga e la difformità delle opere agli elaborati di progetto allegati, comporta la revoca della stessa ed il Comune in indirizzo non dovrà rilasciare alcuna certificazione di abitabilità/agibilità.

Distinti saluti.

Emanuele LOLLI

**Comune di Fontevivo**

Piazza Repubblica, 1 - 43010 Fontevivo (PR)
Tel. 0521/611911 - Fax 0521/610331 - C.F. 00429190341

Allegato n. 4**Settore VI: Assetto e uso del territorio – SUAP – ambiente e protezione civile**

Sportello Unico delle Attività Produttive - SUAP
Sportello Unico dell'Edilizia - SUE

RICEVUTA DI PROTOCOLLAZIONE pratica n. 325/2022/Fontevivo

Descrizione sintetica dell'intervento: Demolizione dei manufatti posti a nord/ovest fino al prolungamento della linea est/ovest degli esistenti fabbricati ad est.

COMUNE DI FONTEVIVO

ISTANZA / SCIA / COMUNICAZIONE

Ricevuta di attestazione di avvenuta presentazione ai sensi dell'art. 18 bis della L. 241/1990

Si comunica che la pratica n. 325/2022/Fontevivo relativa a *Descrizione sintetica dell'intervento: Demolizione dei manufatti posti a nord/ovest fino al prolungamento della linea est/ovest degli esistenti fabbricati ad est.* è pervenuta al SUAP del Comune di Fontevivo in data 07/01/2023 ed è stata acquisita a protocollo con i seguenti identificativi:

pratica protocollo n. 224 del 07/01/2023

Amministrazione procedente: Comune di Fontevivo – Sportello Unico Attività Produttive

Responsabile del procedimento: Responsabile del procedimento SUAP

Ufficio di riferimento per accesso atti o altre informazioni: Ufficio SUAP - 0521 611930 - 611929

Domicilio elettronico – PEC del SUAP: suap@postacert.comune.fontevivo.pr.it

Il presente messaggio viene generato automaticamente dal sistema.

Possono seguire ulteriori comunicazioni di dettaglio in fase di presa in carico della presente pratica da parte del SUAP qualora necessario ai fini dell'iter del procedimento.

Copia di questa comunicazione viene inviata al domicilio elettronico indicato in fase di compilazione della pratica in ACCESSO UNITARIO.

*Sportello Unico Attività Produttive
Comune di Fontevivo*

**Comune di Fontevivo**

Piazza Repubblica, 1 - 43010 Fontevivo (PR)
Tel. 0521/611911 - Fax 0521/610331 - C.F. 00429190341

Settore VI: Assetto e uso del Territorio – SUAP - Ambiente e Protezione Civile

Sportello Unico delle Attività Produttive - SUAP
Sportello Unico dell'Edilizia - SUE

Prot. n. (vedi PEC)

Fontevivo, lì 09/01/2023

Spettabili Enti/Servizi e Ditta
SUE – sede
Tramite VBG

RFI spa
c.a. Sig. Pietro Cialdini
PEC rfi-dpr-dtp.bo.it@pec.rfi.it

p.c.
Scaramuzza Fabrizio srl
c/o arch. Pierfrancesco Rainieri
PEC pierfrancesco.rainieri@archiworldpec.it

In riferimento all'istanza di procedimento automatizzato ai sensi del DPR 160/2010 e LR 4/2010, acquisita agli atti con gli estremi sotto indicati, si trasmette la documentazione di cui all'oggetto al fine dell'acquisizione del parere/autorizzazione di competenza.

Richiedente:	Scaramuzza Fabrizio srl
Oggetto:	CILA differita per demolizione dei manufatti posti a nord/ovest fino al prolungamento della linea est/ovest degli esistenti fabbricati ad est in ottemperanza alle prescrizioni contenute nell'autorizzazione in deroga di RFI spa del 02/01/2023 - Richiesta parere di competenza
Tecnico:	arch. Pierfrancesco Rainieri
Data di presentazione:	07/01/2023
Protocollo Generale n.:	224
Numero pratica SUAP:	1/2023/Fontevivo

Il Responsabile del procedimento SUAP
Geom. Stefano Boni Sforza
(documento firmato digitalmente)



Allegato n. 5





