



Comune di Castelnuovo ne' Monti

Settore Lavori pubblici patrimonio ambiente
Servizio lavori pubblici e patrimonio
Responsabile Chiara Cantini
P.zza Gramsci 1 – Castelnuovo ne' Monti
Tel 0522 610 247 255 242 224 Fax 0522 810 947
lavoripubblici@comune.castelnuovo-nemonti.re.it

Settore Pianificazione, Promozione e Gestione del Territorio
Responsabile Daniele Corradini
P.zza Gramsci 1 – Castelnuovo ne' Monti
Tel 0522 610 222 225 Fax 0522 810 947
urbanistica@comune.castelnuovo-nemonti.re.it

OGGETTO: Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/ 2008, convertito in Legge n. 133/2008– Anni 2013-2015 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA E STIMA DI MASSIMA SCHEDA “ex-Consorzio Agrario”

SI PROPONE L'INSERIMENTO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI DELLA SEGUENTE SCHEDA “ex-Consorzio Agrario”

“EX-CONSORZIO AGRARIO (APTc)”

Il cespite immobiliare si compone di terreni ed edifici posti nel capoluogo di Castelnuovo né Monti, censiti al Catasto Terreni al foglio 39 particelle 432, 434, 435, 436, 856, 857, 858, per complessivi mq 5.940. Detti immobili sono classificati dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 31.03.2005 e successive varianti, come Ambito produttivo – commerciale – direzionale da trasformare, come normato dall'articolo 23 delle NTA del PSC; in particolare APTc, cui corrisponde la relativa Scheda contenuta nell'allegato al PSC “Schede normative relative agli ambiti di nuovo insediamento da riqualificare e da trasformare”, e dal Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 31.03.2005 e successive varianti, come APTc, normate dall'articolo 105.1 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche del RUE. L'ambito è inserito nel secondo Piano Operativo Comunale (P.O.C.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 09.04.2014, ed in particolare nella scheda normativa e di assetto urbanistico n. 20. L'articolo 23 delle NA del PSC prevede che gli ambiti APT si attuino per intervento preventivo tramite PUA di iniziativa pubblica o privata e la scheda normativa dell'ambito APTc contenuta nell'allegato al PSC “Schede normative relative agli ambiti di nuovo insediamento da riqualificare e da trasformare” prescrive che l'ambito si attui con PUA di iniziativa pubblica. L'amministrazione comunale ha tuttavia deciso di avvalersi delle possibilità previste dall'articolo 28-bis del DPR 380/2001 T.U. Edilizia, inserito dall'art. 17, comma 1, lett. q), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, il quale stabilisce che *“Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.”* Al fine di favorire un rapido intervento di riqualificazione dell'area, il Comune intende quindi consentire l'attuazione dell'ambito attraverso Permesso di Costruire convenzionato in luogo del PUA, in deroga agli strumenti urbanistici, prevedendo l'inserimento di una limitata quota di superficie ad uso commerciale di vicinato, con limitazioni di tipo plano-volumetrico, nelle destinazioni d'uso e nelle superfici utili costruibili, secondo i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Comune di Castelnuovo ne' Monti

Usi	1.1 Abitazioni Private nel limite di 500 mq di SU; 3.1 Esercizi di vicinato nel limite massimo di 500 mq di SU; 4.1 Botteghe 4.2 Pubblici esercizi 4.3 Uffici e studi
SF	2.500 mq
UF max	1 mq/mq
SU max	2.500 mq
RQ max	Come da planovolumetrico
H max	Come da planovolumetrico e comunque non superiore a 10,50 ml. in gronda
VL	0,5
Pp	Secondo le quantità previste per i diversi usi dall'articolo 94.3 delle Norme Edilizie e Urbanistiche del RUE e comunque non meno di 2.000 mq.
SP min.	30 % della ST
D1 (distanza minima dai confini di proprietà)	distanze previste dal progetto planivolumetrico, e comunque 5 mt. nella nuova costruzione fuori terra, distanze minime previste dal codice civile per le parti interraste.
D2 (distanza minima dai confini di zona)	distanze previste dal progetto planivolumetrico.
D3 (distanza minima da un lato edificio)	10 mt. nella nuova costruzione, ovvero secondo quanto previsto dal R.U.E.
D4 (distanza minima dalle strade)	distanze previste dal progetto planivolumetrico, e comunque 5 mt. nella nuova costruzione fuori terra.
Numero alloggi max	3
area per verde pubblico	mq 2.400,00
parcheggi pubblici	mq 1.040,00
superficie territoriale	mq 5.940,00

Le seguenti tavole:

- n. 1 Estratto di PSC, RUE, POC;
- n. 2 Estratto di mappa catastale;
- n. 3 a Planimetria di rilievo dello stato di fatto;
- n. 3 b Sistema delle reti tecnologiche esistenti;
- n. 4 Documentazione fotografica;
- n. 5 Unità attuativa ambito n. 20 – POC;
- n. 6 a Assetto urbanistico di progetto;
- n. 6 b Planimetria generale. Esemplificazione planimetrica;
- n. 7 Planimetrie funzionali dei piani. Assetto progettuale indicativo;
- n. 8 a Superfici fondiari;
- n. 8 b Standard urbanistici;
- n. 8 c Sistema del verde e degli spazi aperti;
- n. 9 Parcheggi pubblici/di uso pubblico;
- n. 10 Sistema delle reti tecnologiche di progetto;
- n. 11 a Profili progettuali;
- n. 11 b Profili progettuali;
- n. 12 Viste di progetto;

del progetto di PUA rassegnato in data 26.11.2015 dallo studio FOA, costituiscono vincolo planivolumetrico a cui dovrà conformarsi il progetto di intervento.

VALORE DEL CESPITE:

ESTRATTO DELLA PERIZIA DI STIMA A FIRMA DELL'ING. GIULIANO DEL RIO:

Comune di Castelnuovo ne' Monti

Area Resid/Comm/Terziaria ex Consorzio agrario

Sup.area territoriale (ST) mq	5.940		
Superficie fondiaria (SF) mq	2.500	Indice di densità fond.(If) mq/mq	1
Superficie utile (SU) mq	2.500		
		prezzo di mercato residenza €/mq	€ 1.800,00
		prezzo di mercato comm.le €/mq	€ 2.500,00
		prezzo di mercato terziario €/mq	€ 1.600,00
Sup.lorda vendibile residenza mq	600		
Sup.lorda vendibile accessoria mq	60		
Sup.lorda vendibile totale mq	660	Valore medio residenza	€ 1.188.000
Sup.lorda vendibile comm.le mq	986	Valore medio comm.le	€ 2.465.000
Sup.lorda vendibile terziaria mq	1.334	Valore medio terziario	€ 2.134.400
		Valore medio totale (Vm)	€ 5.787.400
		Valore unit. VTU=VT/ST	€ 185,53
Costo tecnico di costruzione K1		V. a 3 anni area $V.a=VTU/(1+r)^n$	€ 160,27
Residenza mq 660 x 1.100 €/mq	€ 726.000		
Comm./direz. mq 2320 x 900 €/mq	€ 2.088.000		
Totale costo di costruzione K1	€ 2.814.000	Valore attualizzato complessivo area	€ 952.002
Altri costi di costruzione:			
Costo Semint.mq.2000 x 300 €/mq	€ 600.000		
Demolizione fabb.esistente (a corpo)	€ 20.000		
Oneri profess.li K2 (8% totale K1)	€ 225.120		
Oneri urb.primaria/second.c.c K3	€ 221.078		
1° Totale costi	€ 3.880.198		
Profitto imprenditore PI (15%)	€ 582.030		
2° Totale costi	€ 4.462.228		
Interessi passivi Ip (5% 2° totale costi)	€ 223.111		
Totale complessivo	€ 4.685.339		
Valore terreno (VT)	€ 1.102.061		

CONCLUSIONI

Applicando quindi il criterio di stima analitica basato sul valore di trasformazione, il valore medio dell'area edificabile attualizzato risulta essere di € 160,00 (arrotondato) per ogni mq. di superficie territoriale ed il valore complessivo è pari ad € 950.400.

Castelnuovo ne' Monti, 18.12.2015

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO E

AMBIENTE

(Ing. Chiara Cantini)

Atto sottoscritto digitalmente

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

PANIFICAZIONE PROMOZIONE E GESTIONE

DEL TERRITORIO

(Geom. Daniele Corradini)

Atto sottoscritto digitalmente