

COMUNE DI:

COSTA VOLPINO

PROVINCIA DI:

BERGAMO

0	27.11.2017	VERSIONE ORIGINARIA
REV.	DATA	MOTIVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO

**STUDIO DI INGEGNERIA CONTESSI**

VIA CESARE BATTISTI N 1/A - COSTA VOLPINO (BG)
 TEL E FAX - 035 988340 - mail: roberto@ingcontessi.it

COMMITTENTE:

CBL S.R.L.
C.S.A. CONSORZIO SERVIZI AUTOTRASPORTATORI
GUIZZETTI S.R.L.

OGGETTO:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
ATU - VIA C. BATTISTI

TAVOLA

P12

RELAZIONE DI STIMA PEREQUAZIONE E
ONERE SECONDARIO AGGIUNTIVO

SCALA:

IL TECNICO:

IL COMMITTENTE:

DATA:

27.11.2017

AGG:

Calcolo del valore della monetizzazione delle aree di perequazione

(ai sensi della delibera comunale n. 51 del 06/10/2016)

SLP in progetto = 3230 mq (inferiore alla SLP massima prevista dalla scheda di ATU)

Pertanto viene determinata la quota di perequazione necessaria a poter realizzare la SLP prevista in progetto

$$U_{t \text{ base}} = 0,37 \text{ (m}^2/\text{m}^2\text{)}$$

$$U_{t \text{ min}} = 0,46 \text{ (m}^2/\text{m}^2\text{)}$$

$$U_{t \text{ min}} - U_{t \text{ base}} = (0,46 - 0,37) = 0,09 \text{ (m}^2/\text{m}^2\text{)} = U_t \text{ dovuta a perequazione}$$

Determino la proporzione fra la U_t di perequazione e la $U_{t \text{ min}}$

$$0,09/0,46 = \mathbf{19.57\%}$$

$$3230 \times 19.57\% = 631,96 \text{ mq di SLP}$$

Quindi su una SLP in progetto di 3230 mq vanno reperiti con la perequazione 631,96 mq di SLP.

Valore venale dell'area di perequazione

(ai sensi della delibera comunale n. 51 del 06/10/2016)

$$V = 155 \text{ €/m}^2 \times \text{SLP} \times l_1 \times l_2 \times l_3 \times l_4$$

$$\text{SLP} = 631,96$$

l_1 = Indice di zona territoriale pari a 0,90 (frazione Piano)

l_2 = Indice di zona urbanistica pari a 0,55 (ambito di possibile trasformazione)

l_3 = Indice di stadio urbanistico edilizio pari a 0,85 (Ambito di possibile trasformazione convenzionato con stipula convenzione urbanistica non urbanizzato)

l_4 = Indice di riduzione pari a 0,70 (lotto vincolato a eventuale cessione di volumetria)

$$V = 155 \text{ €/m}^2 \times 631,96 \times 0,90 \times 0,55 \times 0,85 \times 0,70 = \mathbf{\text{€ } 28.849,84}$$

In base alla Superfici territoriale dei singoli lottizzanti il valore della monetizzazione dovuto da ognuno è il seguente:

CBL s.r.l.	54,45%	$V = \text{€ } 28.849,84 \times 54.45\% = \mathbf{\text{€ } 15.708,74}$
CSA	26,97%	$V = \text{€ } 28.849,84 \times 26.97\% = \mathbf{\text{€ } 7.780,80}$
GUIZZETTI SRL	18,58%	$V = \text{€ } 28.849,84 \times 18.58\% = \mathbf{\text{€ } 5.360,30}$

Calcolo onere secondario aggiuntivo “ dei qualità”

Valore venale area oggetto del piano attuativo.

Valore calcolato in funzione della SLP massima realizzabile che si ipotizza pari a 5935.50 mq di SLP commerciale e 4964.50 mq di SLP artigianale.

COMMERCIALE

$$V = 360 \text{ €/m}^2 \times \text{SLP} \times l_1 \times l_2 \times l_3 \times l_4$$

$$\text{SLP} = 5.935,50 \text{ mq (max realizzabile)}$$

l_1 = Indice di zona territoriale pari a 0,90 (frazione Piano)

l_2 = Indice di zona urbanistica pari a 0,55 (ambito di possibile trasformazione)

l_3 = Indice di stadio urbanistico edilizio pari a 0,85 (Ambito di possibile trasformazione convenzionato con stipula convenzione urbanistica non urbanizzato)

l_4 = Indice di riduzione pari a 0,90 (Fattibilità con consistenti limitazioni)

ARTIGIANALE

$$V = 155 \text{ €/m}^2 \times \text{SLP} \times l_1 \times l_2 \times l_3 \times l_4$$

$$\text{SLP} = 4.964,50 \text{ mq (max realizzabile)}$$

l_1 = Indice di zona territoriale pari a 0,90 (frazione Piano)

l_2 = Indice di zona urbanistica pari a 0,55 (ambito di possibile trasformazione)

l_3 = Indice di stadio urbanistico edilizio pari a 0,85 (Ambito di possibile trasformazione convenzionato con stipula convenzione urbanistica non urbanizzato)

l_4 = Indice di riduzione pari a 0,90 (Fattibilità con consistenti limitazioni)

$$V = 360 \text{ €/m}^2 \times 5.935,50 \times 0,90 \times 0,55 \times 0,85 \times 0,90 = \text{€ } 809.145,17$$

$$V = 155 \text{ €/m}^2 \times 4.964,50 \times 0,90 \times 0,55 \times 0,85 \times 0,90 = \text{€ } 291.389,47$$

$$\text{TOTALE} = \text{€ } 1.100.534,64$$

Si stima il valore agricolo della area prima della trasformazione in € 31,00 mq

$$V_{\text{agricolo}} = 21800 \text{ mq} \times 31,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 675.800,00$$

$$V_{\text{aggiunto}} = (\text{€ } 1.100.534,64 - \text{€ } 675.800,00) / 2 = \text{€ } 212.367,32$$

In base alla Superfici territoriale dei singoli lottizzanti il valore dell'onere secondario aggiuntivo dovuto da ognuno è il seguente:

CBL s.r.l.	54,45%	$V = \text{€ } 212.367,32 \times 54.45\% = \text{€ } 115.634,00$
CSA	26,97%	$V = \text{€ } 212.367,32 \times 26.97\% = \text{€ } 57.275,47$
GUIZZETTI SRL	18,58%	$V = \text{€ } 212.367,32 \times 18.58\% = \text{€ } 39.457,85$

Pertanto

Monetizzazione aree perequazione **€ 28.849,84**

Onere secondario aggiuntivo **€ 212.367,32**

Costa Volpino 27.11.2017

IL TECNICO

CONTESSI ING. ROBERTO

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo

unico DPR 445/2000 e D.Lgs. 82/2005 e norme collegate)