

0	12.12.2016	VERSIONE ORIGINARIA
REV.	DATA	MOTIVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO

STUDIO DI INGEGNERIA CONTESSI
VIA CESARE BATTISTI n° 5 – COSTA VOLPINO (BG)

COMMITTENTE:

EUROCOST S.R.L.
VIA LOBBIA ALTA N 2 – COSTA VOLPINO (BG)

OGGETTO: **AMBITO DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ARTIGIANALE SUL LOTTO ATP2 (ex ATR8) DISTINTO AI NUMERI DI MAPPA 235, 244, 5741,10585 e 10585 SITO IN VIA LOBBIA ALTA**

TAVOLA

P15

**RELAZIONE DI STIMA MONETIZZAZIONE
AREA A STANDARD**

SCALA:

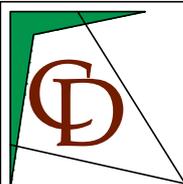
DATA:

marzo 2018

FILE

REV

00



ING. DARIO CONTESSI
VIA C. BATTISTI 5 24062 COSTA VOLPINO (BG)
TEL. 035 970827
MAIL: dario.contessi@libero.it
MAIL PEC: dario.contessi2@ingpec.eu



IL PROGETTISTA

IL COMMITTENTE:

.....

Calcolo della monetizzazione delle aree a standard non cedute all'interno del piano attuativo ATP2 (Ex ATR8) via Lobbia Alta.

I criteri per quantificare la monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono due, uno principale e uno meramente eventuale:

1. L'importo della monetizzazione dev'essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle aree per servizi internamente al piano;
2. La somma comunque non deve essere inferiore al costo per l'acquisizione di aree simili a quelle non cedute internamente al piano.

METODO 1

PREMESSA:

Le aree oggetto dell'accertamento erano ricomprese nel P.G.T. vigente nell'anno 2016 in zona di ambito di trasformazione a destinazione produttiva.

La superficie territoriale dell'intero comparto costituita dai mappali n. 235, n. 244, n. 5741, n.10585, n. 10586, di superficie pari a 11.402,00 mq.

TRASFORMAZIONE DEI BENI

Gli indici di edificabilità previsti dallo strumento urbanistico relativi alla zona in premessa:

Uf = utilizzazione fondiaria = 0,30 mq./mq.

Rc = rapporto di copertura = 50%

H = altezza massima = mt. 12

Esaminando il piano di lottizzazione in fase di approvazione, la relativa convenzione urbanistica e la successiva variante al piano di lottizzazione con particolare riferimento alla cessione delle aree a "standards" da convenzione si ha:

Superficie effettiva delle aree a standard da cedere mq. 315,75 per parcheggi.

La superficie fondiaria effettivamente edificabile è data da:

mq.11402,00 – mq. 315,75 = mq 11086,25

Il terreno interessato dal comparto ha un andamento perfettamente pianeggiante e con la possibilità di utilizzare la massima capacità edificatoria realizzando edifici o corpi multipiano.

VALORE VENALE DELL'AREA EDIFICABILE

Per procedere alla valutazione di un'area edificabile occorre analizzare il processo di trasformazione del terreno da area edificabile ad area edificata attuato solitamente da un imprenditore immobiliare privato applicando la stima in base al "valore di trasformazione" il quale si configura come un confronto tra ricavi di una operazione immobiliare, qui rappresentati dal valore di mercato (V_m) degli immobili realizzabili sul sedime, e tutti i costi diretti e indiretti necessari alla loro edificazione (escluso il costo dell'area che è oggetto della ricerca), il tutto scontato all'attualità per il tempo normale della trasformazione. Tale strumento, fornendo risultati sintetici e non analitici di stima è applicabile nel caso in esame in quanto vi è la necessità di una verifica della fattibilità di una ipotesi progettuale di intervento.

In particolare il progetto sopracitato si riconduce alla seguente espressione.

$$V_a = (V_m - (K_{tc} + O_c + O_p + O_f + P)) / (1+r)^n$$

Dove:

V_a = identifica il valore attuale dell'area correlato alle costruzioni su di essa realizzabili.

V_m = valore di mercato degli immobili realizzabili secondo le indicazioni progettuali oggetto di verifica.

K_{tc} = costo tecnico di costruzione degli immobili oggetto di analisi di prefattibilità comprensivo delle spese generali e utile dell'impresa esecutrice delle opere.

O_c = oneri concessori (pari alla somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria)

O_p = onorari professionali che il promotore immobiliare si preveda debba complessivamente corrispondere ai professionisti incaricati per la progettazione.

O_f = oneri finanziari a cui è soggetto il promotore immobiliare nell'ipotesi in cui lo stesso non sia in grado di partecipare con capitale proprio alla realizzazione dell'intervento.

P = profitto ordinariamente conseguito dal promotore immobiliare.

r = saggio di interesse che in via cautelativa si ritiene opportuno applicare al 5%

n = tempo intercorrente tra l'acquisizione dell'area e l'alienazione del prodotto finito

(anni n.)

STUDIO DI FATTIBILITÀ PROGETTUALE FINANZIARIO RELATIVO AL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE DENOMINATO “ATP2- EX ATR-8” IN ZONA PER INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ “EUROCOST S.R.L.”

Lo studio di fattibilità progettuale – finanziario viene elaborato facendo riferimento alla destinazione produttiva dell’appezzamento conoscendo di esso la reale potenzialità edificatoria. Si riportano di seguito i dati di progetto:

$$\text{SLPmax} = \text{mq. } 11402,00 \times 0,3 = 3.420,60$$

Si assume per il rispetto dei parametri urbanistici di superficie coperta una SLP di calcolo pari a mq. 3420,60.

Il valore venale assunto dalla presente è quello indicato dall’Agenzia del territorio di Bergamo che indica per la zona oggetto di interesse un intervallo di valori che varia da €/mq 700 a €/mq 900.

Stante l’attuale situazione economica si ipotizza un valore pari a €/mq 800.

Pertanto il valore della superficie vendibile V_m risulta pari a mq. $3420,60 \times \text{€/mq } 800 = \text{€ } 2.736.480,00$

Il costo tecnico di costruzione riferito al periodo considerato (anno 2018) per un capannone tipo industriale con struttura in cemento armato precompresso e scaturito da un’analisi dei costi è di €/mq. 450.

$$\text{Ktc} = \text{costo tecnico di costruzione} = \text{mq. } 3.420,60 \times \text{€/mq. } 450 = \text{€ } 1.539.270$$

Per la determinazione degli O_c si assumono i seguenti costi:

Urbanizzazione primaria

Computo lavori opere di urbanizzazione = € 48.000,00

IVA 10% = € 4.800,00

Spese di progettazione = € 5.000,00

Spese notarili convenzione = € 5.000,00

Urbanizzazione secondaria

mq. $3420,60 \times \text{€/mq. } 11,74 = \text{€ } 40.157,84$

Oneri di urbanizzazione per smaltimento rifiuti solidi e liquidi

mq. $3420,60 \times \text{€/mq. } 3,60 = \text{€ } 12.314,16$

TOTALE= € 115.272,00

Op = Oneri Professionali = € $1.539.270 \times 8\% = \text{€ } 123.141,60$

Of = Oneri Finanziari = € $1.539.270 \times 5\% = \text{€ } 76.963,50$

$P = \text{profitto promotore} = € 1.539.270 \times 10\% = € 153.927$

$r = \text{saggio di interesse che in via cautelativa si ritiene opportuno applicare al } 2,5\%$

$n = \text{numero anni} = \text{anni per la realizzazione dell'intervento } 3 \text{ (tre)}$

Stante i seguenti valori il Valore Va risulta pari a:

€ 236.717,37

Calcolato su una superficie effettivamente edificabile di mq. 11402,00 risulta un costo unitario dell'area pari a **€/mq 20,76**.

METODO 2

Per quanto riguarda il metodo indicato all'inizio dell'esposizione come numero due il ragionamento è di seguito esposto: il valore intrinseco di un terreno privo di capacità edificatoria da anettere ad accessorio di un fabbricato per attività produttiva e non dotato di attrezzature di merito in una zona analoga può ragionevolmente essere indicato in **€/mq. 35,00**. A questo è coerente aggiungere i costi di risparmio dovuti ai mancati lavori realizzati su tali aree valutati sulla scorta di quanto già realizzato in aree limitrofe al fabbricato in questione (area attrezzata a parcheggio con pubblica illuminazione e marciapiede) che su hanno comportato un costo di € 44.62 ovvero **€/mq 45**.

Pertanto il valore unitario dell'area non ceduta deriva dalla somma dei due valori e ammonta a **€/mq 80**.

CONCLUSIONI

A seguito della comparazione fra METODO 1 e METODO 2 si assume come valore della monetizzazione pari a **€/mq 80**.

Costa Volpino, marzo 2018

Il Tecnico

Contessi Ing. Dario

(documento firmato digitalmente)