

COMUNE DI COSTA VOLPINO
PROVINCIA DI BERGAMO



PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
in variante al vigente P.G.T.
ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i.

Compendio via S. FERMO

PERIZIA DI STIMA
ONERE SECONDARIO AGGIUNTIVO

Architetto Paolo GHEZZI
Via Roma, 2
MAPELLO
035-4945582
ghezzi.beck@tin.it

1. CONSISTENZE DI PROGETTO

La presente proposta di Programma Integrato d'Intervento, redatta ai sensi dell'art. 87 della L.R. 12/2005 s.m.i. è finalizzata a pervenire alla riqualificazione territoriale, urbanistica, ambientale e funzionale, del compendio immobiliare, che la società DARFO IMMOBILIARE s.r.l. con sede in Darfo Boario Terme (BS), via Aria Libera n. 67, P. IVA 00650440985, è proprietaria.

L'area di che trattasi, con sovrastante fabbricato, con destinazioni d'uso artigianale e terziario per attività ludiche attualmente inutilizzato, sito nel Comune di Costa Volpino (BG), via Cesare Battisti n. 44, individuata al Catasto Terreni del medesimo comune al Fg. 10, mapp. 80 e al Fg. 9 mapp. 10610, 10608, 6072, 10606, 6074 ed al Catasto Fabbricati al Fg. 10, mapp. 80 sub. 701 – 702 – 703 – 704 – 705 – 706 – 707, map. 8149.

Costituito da un'area contigua all'abitato, alla data odierna prevalentemente urbanizzata, andrà ad interessare nella sua configurazione finale, una superficie 7.830,00 mq oggetto di urbanizzazione, è ubicata nel quadrante sud orientale del Comune di COSTA VOLPINO, è funzionalmente collegata sia alla viabilità sovra comunale, l'area risulta in fregio alla S.P. via Cesare Battisti, che alla viabilità locale, per il tramite della via S. Fermo, dalla quale vi si accede.



Comparto oggetto d'intervento
INTERVENTO PROPOSTO

La proposta dedotta nell'odierno progetto di P.I.I., a valere su una superficie di comparto complessiva pari a 7.830,00 mq, definita sulla scorta della rettifica degli azzonamenti urbanistici e del perimetro del T.U.C. , reca l'attivazione di tre comparti distinti, un primo avente una consistenza urbanistica pari a 5.575,00 mq, destinazione commerciale, capacità edificatoria pari a 1.750,00 mq di superficie lorda di pavimento, 2.100,00 mq di superficie coperta e l'attivazione di una superficie di vendita con merceologie alimentari e non alimentari per 1.100,00 mq, un secondo comparto finalizzato alla riqualificazione della viabilità d'intorno, via S. Fermo con consistenza urbanistica pari a 560,00 mq e un terzo avente una consistenza urbanistica pari a 1.695,00 mq, destinazione residenziale, capacità edificatoria pari a 250,00 mq di superficie lorda di pavimento, 400,00 mq di superficie coperta.

2. LA STIMA DEL VALORE

Sulla scorte delle considerazioni che precedono si provvede alla redazione della presente stima, in applicazione alle indicazioni contenute nella Delibera di Giunta Comunale n. 150 del 12 novembre 2015 e della Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 06 ottobre 2016, si procede alla determinazione del valore dell'onere secondario aggiuntivo derivante dalla trasformazione dell'ambito ricompreso dal P.I.I.

Premesso che ai fini del calcolo dell'indennità da corrispondere vengono assunti preliminarmente il valore unitario di superficie individuato nelle delibere per aree a destinazione commerciale/residenziale, pari a 360,00 €/mq di superficie lorda di pavimento edificabile e il valore unitario di superficie individuato nelle delibere per aree a destinazione produttiva pari a 155,00 €/mq di superficie lorda di pavimento edificabile.

Sulla scorta di detti valori si sono andati a determinare gli incrementi di valore che i singoli comparti edificabili di cui è composto il P.I.I. hanno conseguito nella trasformazione con riferimento dapprima al comparto I oggetto di cambio d'uso funzionale, da produttivo a commerciale.

Comparto I – Commerciale

Diritti edificatori (S.l.p.) = 1.750,00 mq

Valore unitario ante-intervento (V_o) = 155,00 €/mq

Valore unitario area (V_{a1}) = $V_o \times I_e \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4$

I_1 = Indice di zona territoriale pari a 0,90 (frazione Piano)

I_2 = Indice di zona urbanistica pari a 1,00 (tessuto produttivo)

I_3 = Indice di stadio urbanistico edilizio pari a 1,00 (Permesso per costruire)

I_4 = Indice di riduzione pari a 1,00

Valore unitario area (V_{a1}) = $155,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 139,50 \text{ €/mq}$

Valore unitario post-intervento (V_f) = 360,00 €/mq

Valore unitario area (V_{a2}) = $V_f \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4$

I_1 = Indice di zona territoriale pari a 0,90 (frazione Piano)

I_2 = Indice di zona urbanistica pari a 1,05 (tessuto Commerciale)

I_3 = Indice di stadio urbanistico edilizio pari a 1,00 (Convenzionato e urbanizzato)

I_4 = Indice di riduzione pari a 1,00

Valore unitario area (V_{a2}) = $360,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 = 340,20 \text{ €/mq}$

$$\text{Onere secondario aggiuntivo } (\Delta V) = (V_{a2} - V_{a1}) \times S.l.p. =$$

$$(340,20 - 139,50) \text{ €/mq} \times 1.750,00 \text{ mq} = \underline{\underline{351.225,00 \text{ €}}}$$

Successivamente si quindi determinato l'incremento di valore prendendo in esame il comparto 3, ricompreso anch'esso entro il perimetro del P.I.I., ma recante diritti edificatori a seguito della previsione in capo al vigente PGT, nello specifico l'area oggetto di determinazione del plusvalore generato ha di fatto subito la trasformazione urbanistica da agricola a residenziale, si è per tanto assunto quale valore unitario originario dell'area avente destinazione agricola il prezzo corrente di mercato non avendo, a livello tariffario il Comune di COSTA VOLPINO, definito dei valori puntuali circa la destinazione oggetto di trattazione.

Comparto 3 – Residenziale

$$\text{Diritti edificatori (S.l.p.)} = 250,00 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie fondiaria (S.f.)} = 1.695,00 \text{ mq}$$

$$\text{Valore unitario ante-intervento } (V_o) = 33,25 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore unitario post-intervento } (V_f) = 360,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore unitario area } (V_{a2}) = V_f \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4$$

I_1 = Indice di zona territoriale pari a 0,90 (frazione Piano)

I_2 = Indice di zona urbanistica pari a 1,00 (tessuto Residenziale)

I_3 = Indice di stadio urbanistico edilizio pari a 1,00 (Convenzionato e urbanizzato)

I_4 = Indice di riduzione pari a 1,00

$$\text{Valore unitario area } (V_{a2}) = 360,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 324,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore complessivo area post intervento } (V_{f2}) = S.l.p. \times V_{a2}$$

$$250,00 \text{ mq} \times 324,00 \text{ €/mq} = 81.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore complessivo area ante intervento } (V_{o1}) = S.f. \times V_o$$

$$1.695,00 \text{ mq} \times 31,00 \text{ €/mq} = 52.545,00 \text{ €}$$

$$\text{Onere secondario aggiuntivo } (\Delta V_1) = (V_{f2} - V_{o1}) =$$

$$(81.000,00 \text{ €} - 52.545,00 \text{ €}) = \underline{\underline{28.455,00 \text{ €}}}$$

Sulla scorta delle elaborazioni fin qui esposte è altresì possibile ora determinare l'importo complessivo dovuto dal soggetto attuatore DARFO IMMOBILIARE srl relativamente all'onere secondario aggiuntivo pari a:

Onere secondario aggiuntivo (ΔV) = **351.225,00 €**

Onere secondario aggiuntivo (ΔV_I) = **28.455,00 €**

Totale **379.680,00 €**

Architetto PAOLO GHEZZI
(firmato digitalmente ai sensi del DPR 445/2000)