

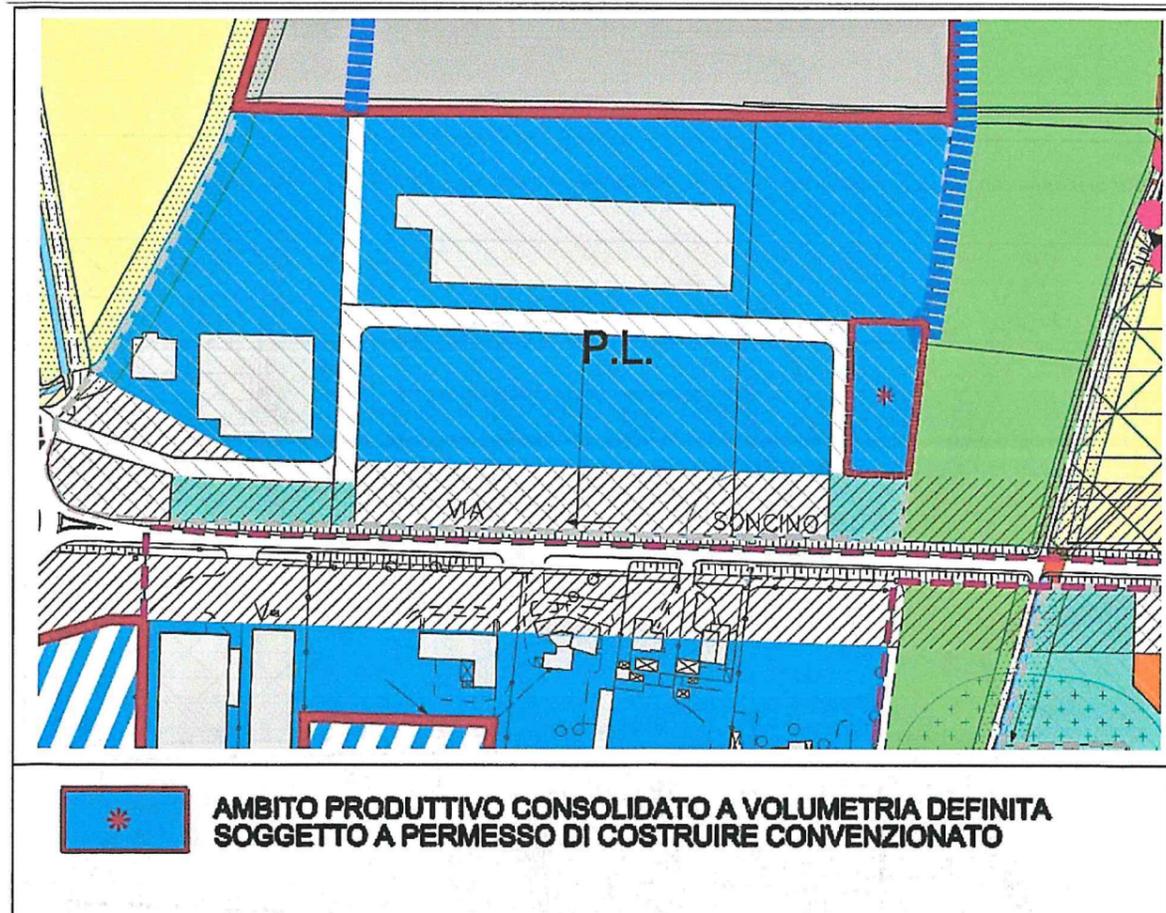
COMUNE DI CASALETTO DI SOPRA

PROVINCIA DI CREMONA
Piazza Roma 1, 26014

C.F. e P. IVA 00325800191 -tel. 0373 72277 fax 0373270224
comune.casalettodisopra@pec.regione.lombardia.it

PIANO DELLE ALIENAZIONI 2022 – 2023 -2024

Valutazione del valore di mercato di terreno edificabile



Avendo alcuni operatori presenti sul territorio dichiarato l'interesse ad acquistare l'area adibita a parcheggio pubblico e viabilità (fg. 4 mapp. 183 di 2.308 mq) per utilizzo connesso alle attività produttive in essere, l'Amministrazione Comunale ha deciso di aggiornare il piano delle alienazioni vigente considerando che i parcheggi esistenti in Via A. Volta sono ad oggi scarsamente utilizzati e possono essere spostati nella fascia di rispetto stradale, liberando un'area da destinare ad ambito produttivo consolidato;

A tal fine con determina n. 110 del 9/11/2021 è stato affidato all'Architetto Paolo Monaci e Urbanista Livia Severgnini l'incarico di redazione della variante al PGT connessa al Piano delle Alienazioni;

Gli elaborati prodotti dai professionisti in parola sono:

- *Relazione tecnica*

- *Norme tecniche di attuazione*

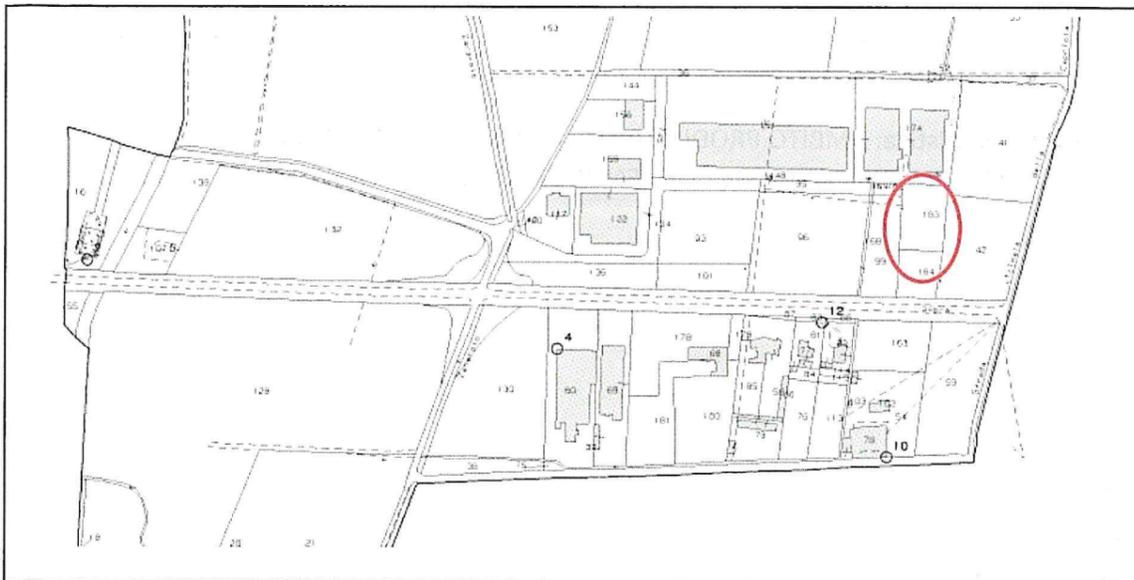
Acquisiti al protocollo n. 3323 del 22/12/2021

La variante in oggetto consiste nell'inserimento di parte del Mapp.le 183 e parte del Mapp.le 184, per un totale di 2.150 mq, nel Piano delle Alienazioni con destinazione urbanistica "ambito produttivo a volumetria definita soggetto a permesso di costruire convenzionato". Contestualmente viene stralciato dal Piano delle alienazioni parte del mapp.le 184, per un totale di 1.000 mq, e destinato a *servizi pubblici di previsione*, in particolare con destinazione di parcheggio pubblico collocato nella fascia di rispetto stradale.

Ciò premesso, dovendo determinare il valore di mercato di tale area si considereranno i seguenti dati:

Estensione dell'area da alienare: mq 2300 circa

Identificazione catastale: Fig. 4 mapp 183 (parte) e Mapp. 184 parte



Estratto di mappa con individuazione dell'area da inserire nella variante al Piano delle Alienazioni

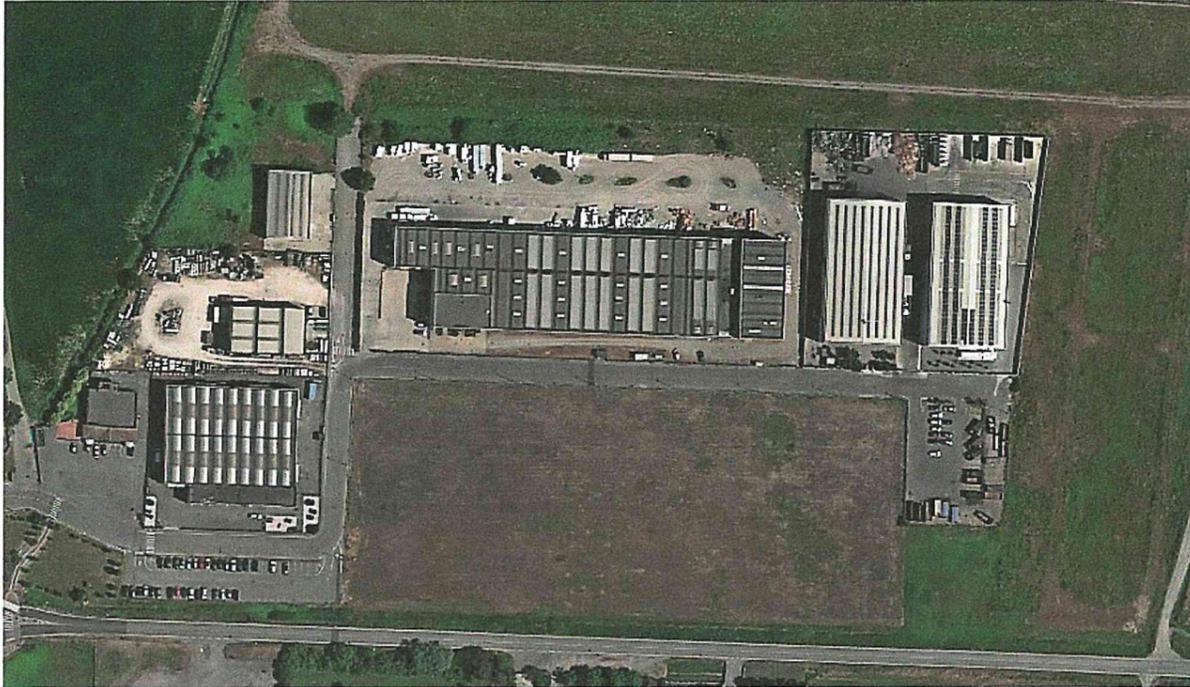
Una striscia profonda 5 m ricade in **FASCIA DI RISPETTO STRADALE** ex art. 33 delle NTA

Stato di fatto

Attualmente l'immobile da alienare è una area asfaltata, dotata di rete fognaria per lo smaltimento delle acque meteoriche, e di rete di pubblica illuminazione.

Il livello dell'area è sopraelevato rispetto al piano di campagna.

Lo stato di manutenzione è pessimo: i cordoli di delimitazione delle aree a parcheggio sono notevolmente danneggiati e lo strato di usura è molto consumato.



Analisi del mercato

Il valore di mercato delle aree ad uso industriale/artigianale viene determinato sulla base di una analisi di mercato riferita a terreni con caratteristiche analoghe.

Poiché le NTA prevedono in capo al futuro acquirente la realizzazione del nuovo parcheggio nella area in fascia di rispetto stradale, nonché la monetizzazione degli standard, l'area è da considerarsi non direttamente edificabile.

Il costi di realizzazione del parcheggio di 870 mq in fascia di rispetto strale è stimabile in Euro 51,72/ mq come di seguito determinati sulla scorta del prezziario OOPP Regione Lombardia 2022.

1U.04.110.0020	Preparazione con compattazione del piano di posa per appoggio di rilevati, anche stradali, con taglio di alberi e cespugli, estirpazione ceppaie, carico, trasporto alle discariche autorizzate o di reimpiego delle materie di risulta, su strati superficiali di terreno tipo A1, A2-4, A2-5, A3 per i quali non è necessario sostituire lo strato superficiale, compreso eventuale materiale di conguaglio:	MQ	1,05 €	870 MQ	€913,50
1U.04.110.0150	Fondazione stradale in misto granulare stabilizzato con legante naturale, compresa la eventuale fornitura dei materiali di apporto o la vagliatura per raggiungere la idonea granulometria, acqua, prove di laboratorio, lavorazioni e costipamento dello strato con idonee macchine. Compresa ogni fornitura, lavorazione ed onere per dare il lavoro compiuto secondo le modalità prescritte, misurato in opera dopo costipamento.	MC	24,17€	870 MQ *0.8	€ 14.719,53
1U.04.110.0200.a	Massicciata stradale formata da strato di pietrisco, pezzatura da 40 - 60 mm; compreso lo spandimento, la cilindratura, il primo trattamento superficiale con emulsione bituminosa a semipenetrazione, dosaggio 3 kg/m ² , e graniglia pezzatura 1 - 1,5 cm, dosaggio 12 l/m ² ; il secondo trattamento con 2 kg/m ² di emulsione e 10 l/m ² di graniglia da 0,5 - 1 cm; per spessore finito:	MQ	7,03€	870 MQ	€ 6116,10
1U.04.120.0010.a	Strato di base in conglomerato bituminoso costituito da inerti sabbio-ghiaiosi (tout-venant), Dmax 20 mm, resistenza alla frammentazione LA ≤ 25 , compreso fino ad un massimo di 30% di fresato rigenerato con attivanti chimici funzionali (rigeneranti), impastati a caldo con bitume normale classe 50/70 o 70/100, dosaggio minimo di bitume totale del 3,8% su miscela con l'aggiunta di additivo attivante l'adesione ("dopes" di adesività); con percentuale dei vuoti in opera compreso tra il 3% e 6%. Compresa la pulizia della sede, l'applicazione di emulsione bituminosa al 55% in ragione di 0,60-0,80 kg/m ² , la stesa mediante finitrice meccanica e la costipazione a mezzo di rulli di idoneo peso. La miscela bituminosa potrà essere prodotta a tiepido, con qualsiasi tecnologia o additivo, purché siano soddisfatte le medesime prestazioni di quella prodotta a caldo. Per spessore compresso:	MQ	10,46	870 MQ	€9100,20
1U.04.120.0300.e	Strato di usura in conglomerato bituminoso costituito da inerti graniglie e pietrischi, Dmax 10,00 mm, resistenza alla frammentazione LA ≤ 20 e resistenza alla levigazione PSV ≥ 44, compreso fino ad un massimo di 20% di fresato rigenerato con attivanti chimici funzionali (rigeneranti), impastati a caldo con bitume normale classe 50/70 o 70/100, dosaggio minimo di bitume totale del 4,8% su miscela con l'aggiunta di additivo attivante l'adesione ("dopes" di adesività); con percentuale dei vuoti in opera compreso tra il 3% e 6%, valore di aderenza superficiale BPN ≥ 62. Compresa la pulizia della sede, l'applicazione di emulsione bituminosa al 55% in ragione di 0,60-0,80 kg/m ² , la stesa mediante finitrice meccanica e la costipazione a mezzo di rulli di idoneo peso. La miscela bituminosa potrà essere prodotta a tiepido, con qualsiasi tecnologia o additivo, purché siano soddisfatte le medesime prestazioni di quella prodotta a caldo. Per spessore medio compattato:	MQ	10,01€	870 MQ	€8708,70
	TOTALE				€39.558,03
	ARREDO, RECUPERO PUNTI LUCE E RACCOLTA ACQUE METEORICHE	A CORPO	5.500€	1	€ 5.500,00
					€ 45.058,00

	superficie lorda di pavimento	1900	mq		
	VALORE unitario DI TRASFORMAZIONE DEL PRODOTTO EDILIZIO TRASFORMA	540,00 €	Euro/mq		
	Totale valore di trasformazione	1.026.000,00 €			1.026.000,00 €

COSTO DI COSTRUZIONE	COSTO COSTRUZ SUP COPERTA	340,00 €	1900	646.000,00 €	
	COSTO COSTRUZ SUP SCOPERTA	33,00 €	400	13.200,00 €	659.200,00 €
COSTI TECNICI DI TRASFORMAZIONE (ONERI, STANDARD ECC)	STANDARD	40,00 €	360	14.400,00 €	
	URB 1	51,78 €	870	45.048,60 €	
	URB 2	2,50 €	1900	4.750,00 €	
	SMALTIM	3,00 €	1900	5.700,00 €	
	SPESE TECNICHE COMUNALI	7.700,00 €		7.700,00 €	77.598,60 €
COSTI DI GESTIONE	ONERI PROFESSIONISTI	1.026.000,00 €	8%	82.080,00 €	
	SPESE GENERALI	1.026.000,00 €	2%	20.520,00 €	102.600,00 €
ONERI FINANZIARI	ONERI FINANZIARI			5.000,00 €	5.000,00 €
UTILE DEL PROMOTORE	UTILE PROMOTORE	1.026.000,00 €	10%	102.600,00 €	102.600,00 €
	totale			946.998,60 €	946.998,60 €
	differenza				79.001,40 €
	VALORE DELLE PRESISTENZE				5.000,00 €
				TOTALE	84.001,40 €
	VALORE AL MQ			euro/mq	36,52 €

ATTUALIZZAZIONE

24 MESI	VALORE DI MERCATO	1.026.000,00 €	0,994482934	1.020.339,49 €	1.020.339,49 €
9 MESI	30% COSTO DI COSTRUZIONE 9 MESI	197.760,00 €	0,997927523	197.350,15 €	
19 MESI	70% COSTO DI COSTRUZIONE 19 MESI	461.440,00 €	0,995829807	459.515,71 €	
14 MESI	ONERI DI URBANIZZAZIONE	77.598,60 €	0,998778003	77.503,77 €	
9 MESI	30% COSTI DI GESTIONE	30.780,00 €	0,997927523	30.716,21 €	
19 MESI	70% COSTI DI GESTIONE	71.820,00 €	0,995829807	71.520,50 €	
24 MESI	ONERI FINANZIARI	5.000,00 €	0,994482934	4.972,41 €	
24 MESI	UTILE PROMOTORE	102.600,00 €	0,994482934	102.033,95 €	
				943.612,70 €	943.612,70 €
	differenza				76.726,79 €
	VALORE DELLE PRESISTENZE				5.000,00 €
				Euro/mq	35,53 €

ipotesi 2					
9 MESI	VALORE DI MERCATO	1.026.000,00 €	0,994482934	1.020.339,49 €	1.020.339,49 €
9 MESI	30% COSTO DI COSTRUZIONE 9 MESI	197.760,00 €	0,994482934	196.668,95 €	
9 MESI	70% COSTO DI COSTRUZIONE 19 MESI	461.440,00 €	0,994482934	458.894,21 €	
9 MESI	ONERI DI URBANIZZAZIONE	77.598,60 €	0,994482934	77.170,48 €	
9 MESI	30% COSTI DI GESTIONE	30.780,00 €	0,994482934	30.610,18 €	
9 MESI	70% COSTI DI GESTIONE	71.820,00 €	0,994482934	71.423,76 €	
9 MESI	ONERI FINANZIARI	5.000,00 €	0,994482934	4.972,41 €	
9 MESI	UTILE PROMOTORE	102.600,00 €	0,994482934	102.033,95 €	
				941.773,95 €	941.773,95 €
	differenza				78.565,54 €
	VALORE DELLE PRESISTENZE				5.000,00 €
					83.565,54 €
				euro/mq	36,33 €