

Determinazione prezzi di vendita dei lotti ricadenti nel P.P.I.P. denominato "Raggio di Sole"

Inquadramento

Il piano attuativo di iniziativa pubblica denominato "Raggio di Sole", approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 81 del 21.04.2009, è situato in località San Pierin tra la Strada Provinciale n. 2 e la Via Creari classificata "comunale".

Per quanto concerne l'aspetto urbanistico, l'area oggetto di valutazione ricade in gran parte in zona territoriale omogenea "C2" di iniziativa pubblica e marginalmente in zona "B1" residenziale di completamento.

Prescrizioni urbanistiche

Si riporta di seguito la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi più significativi delle aree interessate dalla valutazione, dettati dal piano attuativo surrichiamato e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente:

Zona "C2"

DATI STEREOMETRICI MASSIMI AMMISSIBILI E FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE	
If	Mc/mq. 1,39
Rc	30%
N. max piani	2
H. max fabbricati	ml. 8,50
Distanza minima ciglio stradale	☉ 5,0 ml. per sede stradale di larghezza fino a ml. 7,00 ☉ 7,5 ml. per sede stradale di larghezza da ml. 7,00 e ml. 15,0 ☉ 10,0 ml. per sede stradale di larghezza superiore a ml. 15,0
Distanza minima dai confini	ml. 5,0
Distanza minima tra fabbricati	ml. 10,0
Superficie minima scoperta a verde	30%
Il rilascio del permesso di costruire, per gli edifici previsti nel presente Piano Particolareggiato, è subordinato all'obbligo di utilizzare fonti rinnovabili con l'installazione di: ☉ Sistema di riscaldamento mediante geotermia; ☉ Impianto di produzione di energia elettrica mediante pannelli fotovoltaici in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 KW per ciascuna unità abitativa.	

Zona "B1" Residenziale di completamento

If	Mc/mq. 1,5
N. max piani fuori terra	3
H. max fabbricati	ml. 10,50
Distanza minima ciglio stradale	⊗ 5,0 ml. per sede stradale di larghezza fino a ml. 7,00 ⊗ 7,5 ml. per sede stradale di larghezza da ml. 7,00 e ml. 15,0 ⊗ 10,0 ml. per sede stradale di larghezza superiore a ml. 15,0
Distanza minima dai confini	ml. 5,0
Distanza minima tra fabbricati	ml. 10,0
9.-	Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
10.-	L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini, né al fine della verifica della distanza dalle strade, né al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.
11.-	La distanza dal ciglio stradale deve essere diversa da quella prevista nel presente articolo per consentire l'allineamento già precostituito con fabbricati esistenti al fine di garantire omogeneità di zona.
12.-	Sono vietate le lavanderie, le autorimesse e simili accessori staccati dal corpo stesso delle costruzioni e gli stessi comunque devono essere organicamente integrati con il fabbricato principale.
13.-	E' ammessa la costruzione in aderenza qualora esistano fabbricati in confine.
14.-	Minori distanze sia tra i fabbricati che dalle strade, sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'Art. 23 della L.R. n. 61 del 27/06/1985.
15.-	Nei casi di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di variazione di destinazione d'uso, i nuovi edifici devono essere dotati di standards di parcheggi privati secondo le presenti N.d.A..
16.-	Per le attività diverse dalla residenza (artigianale, direzionale, commerciale), esistenti da almeno 10 anni, è ammessa la ristrutturazione anche in deroga all'art. 41 comma 6. Non può in ogni caso essere superato l'indice fondiario di zona.

Analisi valutativa

Lo scopo della presene analisi tecnico – estimativa riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili inserite nel P.P.I.P. "Raggio di Sole".

La relazione si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. procedere alla determinazione dei prezzi tenendo conto che tale valutazione deve comportare almeno il pareggio tra costi e ricavi;
2. definire in modo sostanziale il valore delle aree in base al fattore della reale capacità edificatoria dei vari lotti ed alla loro dislocazione. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile.

Conseguentemente si ritiene opportuno individuare tre diverse gruppi di aree edificabili in relazione alla loro collocazione e forma, così suddivise:

- lotti 5 e 7: si tratta di lotti d'angolo sulla viabilità principale, con una superficie superiore alla media degli altri lotti con una ampia prospettiva edificatoria;
- lotti 1-2-3-4: sono lotti collocati più internamente rispetto a via Creari, meno grandi rispetto ai due lotti frontali e con il fronte strada sul lato più corto;
- lotto 6 e area in zona B1: la particolare conformazione della viabilità e la posizione dell'area ricadente in zona B1 di completamento edilizio, rende quest'ultima naturale prosecuzione del lotto n. 6;

Inoltre si reputa necessario assumere dei criteri che tengano conto delle peculiarità di ciascun lotto al fine di attribuirne un valore quanto più aderente possibile, conferendo dunque maggiore valore unitario ai lotti 5 e 7 rispetto ai lotti 1-2-3-4, mentre il lotto 6 congiuntamente all'area in zona B1, sono considerati un'unica entità da vendersi per asta pubblica al miglior offerente.

Stima del valore unitario

Il procedimento di valutazione attuato individua e stima tutti i costi ed oneri per attuare il piano urbanistico ed i correlati ricavi.

Per quanto attiene all'individuazione dei costi da sostenere, gli stessi vengono così suddivisi:

- costo degli oneri di urbanizzazione: è stato determinato tenendo conto di quanto previsto nel piano attuativo e in base a valori standardizzati di mercato e di opere simili recentemente eseguite. L'esatto importo comunque scaturirà dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.
- costo di acquisizione dell'area e spese notarili: tale importo è stato esattamente definito, giusta deliberazione di G.C. n. 17 dell'11.8.2009, a seguito della disponibilità dei proprietari alla cessione bonaria delle aree;
- costi accessori: nei costi accessori vengono ricomprese tutte le remunerazioni spettanti ai fattori produttivi che contribuiscono alla realizzazione del bene quali gli oneri finanziari, spese di progettazione, direzione lavori, di collaudo, spese per imprevisti e varie ecc..

In relazione alle suddette valutazioni, di seguito viene riportato il quadro dettagliato dei costi:

COSTI			
A)	ACQUISIZIONE AREE		
	ESPROPRI	€ 342.439,76	
	Spese notarili, registro, avvisi, decreti esproprio	€ 5.500,00	
			€ 347.939,76
B)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA		
	URBANIZZAZIONE	€ 225.000,00	
	SPESE PER GARA D'APPALTO	€ 100,00	
	IVA10%	€ 22.500,00	
			€ 247.600,00
C)	SPESE TECNICHE		
	REDAZIONE PIANO URBANISTICO PROGETTAZIONE, D.L. 494 E C.E.R.	€ 61.000,00	
	2% + 20% IVA	€ 13.664,00	€ 74.664,00
D)	ONERI PREFINANZIAMENTO		
	INTERESSI PASSIVI		€ 5.000,00
E)	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		
	OPERE DI URBANIZZAZIONE AREA VERDE ZONA F6	€ 80.000,00	
	IVA 10%	€ 8.000,00	
			€ 88.000,00
F)	IMPREVISTI ED ARROTONDAMENTO		
			39.320,30
G)	RETI TECNOLOGICHE		
	ENEL	€ 11.000,00	
	GAS	€ 35.000,00	
			€ 46.000,00
	TOTALE COMPLESSIVO		€ 848.540,54

Sulla base del quadro economico dei costi e di quanto riportato nell'analisi valutativa, sono stati determinati i seguenti prezzi presunti di vendita:

R I C A V I	
LOTTI 1-2-3-4-	
Indice di edificabilità mc/mq. 1,39	
mq. 2964,08 x € 103,00/mq.	€ 305.300,24
LOTTI 5-7-	
Indice di edificabilità mc/mq. 1,39	
Mq. 2169,16 X € 120,00/mq.	€ 260.299,20
LOTTO 6 da assegnare congiuntamente al LOTTO in zona B1 con il metodo dell'asta pubblica	
LOTTO 6	
Indice di edificabilità mc/mq 1,39	
LOTTO in zona B1	
Indice di edificabilità mc/mq 1,5	
mq. 2.176,47x € 130,00/mq.	€ 282.941,10
TOTALE	€ 848.540,54

Tali importi presunti potrebbero subire ulteriori modifiche, attualmente non esattamente quantificabili, a seguito di elaborazione ed approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

IL RESPONSABILE dei SERVIZI TECNICI

Ing. Giovanni Rampazzo



Bovolone, 18 agosto 2009

Allegato: Planimetria con individuazione dei lotti.

