



Comune di Castelnuovo ne' Monti

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ANNI 2013/2015

ALLEGATO A

APPROVATO con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 04/07/2013
Modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 09/04/2014
Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 23/07/2014

OGGETTO: Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/ 2008, convertito in Legge n. 133/2008– Anni 2013-2015 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA, STIME E STIME DI MASSIMA

PREMESSO

- che il D.L. 25 giugno 2008, n.112 (convertito in Legge 6 agosto 2008, n. 133 e smi.) “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria”, all’articolo 58 stabilisce che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera dell’organo di Governo individua, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all’esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;
- che il soprarichiamato decreto stabilisce, altresì, che l’inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica;
- che la Corte Costituzionale con sentenza 16-30 dicembre 2009 n. 340 (pubblicata in Gazz. Uff. 7 gennaio 2010, n. 1 - Prima serie speciale), ha dichiarato relativamente all’art. 58 D.L. 25 giugno 2008, n.112 - convertito in Legge 6 agosto 2008, n. 133:
 - l’illegittimità costituzionale del comma 1, esclusa la proposizione iniziale: «L’inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica»;
- che la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del Piano delle Alienazioni costituisce quindi la classificazione dei beni ivi contenuti come patrimonio disponibile;
- che all’art. 2 del Regolamento per l’Alienazione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Castelnuovo ne’ Monti (approvato con delibera del C.C. n. 42/2003) si stabilisce che “1) I beni da alienare sono individuati , con il relativo valore, nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale . Il valore è espresso in base ad una stima di massima effettuata dal servizio patrimonio del comune. 2) L’indicazione in bilancio ha valore di atto fondamentale del Consiglio ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 42 lett. l) del D.Lgs. 267/2000 e smi., a condizione che la stima definitiva del valore del bene, redatta secondo le modalità di cui al successivo art. 3, concluda con un prezzo non inferiore a quello stimato in via di massima”;

Si allegano di seguito le schede riassuntive relative al PIANO DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI anni 2013-2015 confermando il piano approvato per il 2012-2014, ad eccezione degli immobili già alienati e delle voci relative a:

- reliquati stradali per i quali è sufficiente, ai sensi dell’art. 2) comma 4) del Regolamento per l’Alienazione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Castelnuovo ne’ Monti (approvato con delibera del C.C. n. 42/2003), l’indicazione generica di alienazione dei beni appartenenti a tale categoria con la stima del conseguente presunto introito complessivo;
- vendita di aree peep già concesse in diritto di superficie e scioglimento di vincoli convenzionali aree peep già in proprietà, in quanto procedure consentite dal quadro normativo vigente e già approvate in atti di indirizzo del consiglio comunale;
- vendita di quote di edificabilità di proprietà comunale destinate alla delocalizzazione provenienti dall’area “ex ecomostro” in località Felina e ex sede AGAC in località Castelnuovo ne’ Monti;

2) AREA ARTIGIANALE IN LOCALITÀ CASINO

L'area oggetto di alienazione è classificata come area artigianale individuata nel PSC e RUE nell'Ambito AP3.f ed inserita nel POC come "AMBITO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE DI NUOVO INSEDIAMENTO TRAMITE PUA".

L'Amministrazione comunale è proprietaria delle aree individuate al NCT al Foglio 24 mappali 492 e 495 per complessivi 3.340,00 mq di superficie territoriale circa.

Si riporta la scheda del POC relativa di inquadramento del bene patrimoniale suddetto:

	DATI DI P.S.C. – R.U.E.	DATI DI P.O.C.
Superficie territoriale	ST = circa 12.450 mq.	ST = circa 12.447 mq.
UT max	UT = 4.500 mq/ha	UT = 4.500 mq/ha
UF max	Come risultante nel PUA e comunque non superiore a 1 mq/mq	Come risultante nel PUA e comunque non superiore a 1 mq/mq
SU costruibile max	12.450 mq x 0,45 = 5.603 mq	5.603 mq
RQ max	Da definire in sede PUA di	Da definire in sede PUA di
H max	ml. 12,00 a valle	ml. 12,00 a valle
Funzioni ammesse	L'ambito è destinato ad usi produttivi, compresi gli alloggi di custodia, e a servizi comunali.	L'ambito è destinato ad usi produttivi, compresi gli alloggi di custodia, e a servizi comunali.
Aree di U1	Minimo 10% della ST	Minimo 1.245 mq
Parcheggi pubblici di U1 (PU1)	Minimo 5% della ST + quote di cui all'Art. 94.1 del RUE per gli usi particolari	Minimo 5% della ST + quote di cui all'Art. 94.1 del RUE per gli usi particolari
Aree di U2	Quelle previste nel PUA	Quelle previste nel PUA
Parcheggi pubblici di U2 (PU2)	Quelli previsti nel PUA	Quelli previsti nel PUA
Parcheggi e autorimesse private di pertinenza (Pp)	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito dall'Art. 94.3 del RUE	In rapporto agli usi previsti nel progetto come stabilito dall'Art. 94.3 del RUE
Spazi permeabili	> 30% della ST da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato	Minimo 3.734 mq da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato
Limiti e condizioni di fattibilità	L'urbanizzazione dell'area è attivabile solo se finalizzata alla costruzione di capannoni artigianali – industriali di piccole e medie dimensioni per lavorazioni a basso impatto ambientale. L'attuazione del comparto è altresì subordinata alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un lotto secondo quanto definito in sede dell'Accordo ai sensi dell'articolo 18 della L.R.20/2000 approvato con D.G.C. n. 26 del 12/03/2005. Limiti e condizioni di fattibilità geologica: vedi relazione di fattibilità geologica redatta dal Geologo Arrigo Giusti. In sede di convenzione attuativa va prodotta la relazione di fattibilità geologica di dettaglio. Limiti e condizioni di sostenibilità ambientale: vanno recepite ed approfondite in rapporto all'assetto di dettaglio del comparto le indicazioni operative contenute nelle Schede di sostenibilità ecologico – ambientale del PSC e nel Piano di zonizzazione acustica comunale.	

Comune di Castelnuovo ne' Monti

Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario tramite PUA di iniziativa pubblica o privata per la realizzazione di capannoni di altezza massima di 12.00 ml. a valle e di servizi comunali (rimessaggio e altri usi di utilità pubblica da definire in sede di POC), di verde e di parcheggi pubblici. Il PUA potrà prevedere una attuazione per stralci autonomamente funzionali delle dotazioni territoriali da realizzarsi all'interno dell'ambito, ferma restando la necessità che l'assetto urbanistico dell'ambito sia comunque definito da un progetto unitario. Sarà altresì consentita, per il solo lotto da cedere gratuitamente al Comune secondo quanto definito in sede di Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000, modalità di attuazione per intervento diretto al di fuori del POC, a condizione che la progettazione dell'intervento rispetti la progettazione unitaria di massima dell'ambito e delle dotazioni territoriali definite dalla tavola planimetrica allegata al predetto Accordo ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000. Obbligo di realizzare edifici di qualità architettonica ed improntati al risparmio energetico.
Modalità di attuazione	Intervento preventivo tramite PUA di iniziativa pubblica o privata Predisposizione di progetto planivolumetrico unitario, articolato per stralci, in conformità al perimetro riportato nella Scheda di assetto urbanistico del POC.
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	Realizzazione: -del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale; -di aree di parcheggio e verde pubblico secondo le quantità minime stabilite in convenzione attuativa e comunque in quantità non inferiore al 15% della ST, escluse le fasce di ambientazione stradale; -delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; -di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL, con allacciamento alla fogna depurata di Frascaro; -di eventuali opere di compensazione ambientale, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30 % della ST) da sistemare a verde alberato profondo

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO DEL P.O.C.



scala 1:2000

centro cooperativo di progettazione scr1 - RE

Vista la Perizia di stima relativa a tutta l'area compresa nel comparto AP3f di seguito riportata:

**PERIZIA DI STIMA DI AREA EDIFICABILE COMPRESA IN COMPARTO AP3f IN LOCALITA' CASINO
NEL COMUNE DI CASTELNUOVO NE' MONTI.**

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Castelnuovo ne' Monti, località Casino, identificato al Catasto Terreni come segue:

fg. 24 mapp. 310 cl. seminativo 1 are 59.37 rd. € 27.29 ra. € 19.93

fg. 24 mapp. 493 cl. seminativo 2 are 06.50 rd. € 2.32 ra. € 1.34

fg. 24 mapp. 494 cl. seminativo arb. 1 are 25.20 rd. € 13.54 ra. € 9.11

L'area oggetto di stima è compresa in perimetro unitario di intervento individuato dal vigente Piano Strutturale Comunale come Ambito per Attività Produttive di rilievo Comunale di Nuovo Insediamento soggetto a PUA, denominato AP3.f, a cui si riferisce la corrispondente scheda normativa allegata alle N.T.A. del P.S.C., nella quale si riporta una superficie territoriale ST di circa 12.450 mq, un indice UT di 4.500 mq/ha, per una superficie utile massima costruibile, riferita ai terreni oggetto di stima, di 4.098 mq (ST 9.107 x 0,45).

Gli usi ammessi dalla scheda di P.S.C. sono produttivi con la possibilità di prevedere alloggi di custodia, e servizi comunali.

Il comparto in parola è inserito nel 1° P.O.C. adottato in data 18/06/2007 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 ed approvato in data 22/11/2007 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 e nel 2° POC adottato con deliberazione consigliere n. 5 del 30/01/2013

A norma dell'art. 107 del RUE, gli alloggi di custodia sono ammessi per non più di 250 mq di SU e di due alloggi, per ogni lotto di intervento.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

Trattandosi di area edificabile priva di edifici esistenti, si ritiene di determinare il più probabile valore di mercato attraverso il valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore finale dell'immobile sulla base della massima potenzialità edificatoria ed i costi di produzione, l'utile d'impresa nonché i costi di urbanizzazione.

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI PRODUZIONE:

Sulla base di dati forniti da imprese di costruzione, per tipologie di capannoni ordinari di tipo artigianale/industriale, si stima sinteticamente un costo di costruzione per unità di superficie in **550,00 €/mq.**

Per determinare il costo di produzione al mq degli edifici di civile abitazione, si ritiene di far riferimento al D.M. 18.12.1998 di attuazione alla legge 392/78, il quale fissa il costo di produzione con riferimento all'anno 1997 in £. 1.450.000. A tale costo viene applicato il coefficiente correttivo di 0,9 trattandosi di comune con oltre 10.000 abitanti e di 1,25 ipotizzando abitazioni di tipo civile (categoria catastale A2), si determina pertanto un costo base di £. 1.631.250.

Comprendendo tale costo anche il valore dell'area per un'incidenza del 12%, viene ridotto della stessa aliquota divenendo £. 1.435.500 da rivalutare sulla base dell'indice ISTAT di variazione del costo di costruzione di fabbricati residenziali, dall'anno 1997 al 2008, per un costo attuale di £ 1.941.483 pari ad € 1.002,70/mq. In conformità alle indicazioni date dalla Camera di Commercio di Reggio Emilia per l'applicazione dei listini delle opere edili, trattandosi di lavori da eseguire in montagna, con costi superiori rispetto alla pianura, anche in considerazione della sismicità della zona, il costo viene aumentato del 5%, per un costo finale di 1.052,84 €/mq. arrotondato a **1.053,00 €/mq.** Il costo di produzione delle autorimesse viene assunto nel 50 % delle abitazioni e pertanto in **526,50€/mq.**

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI URBANIZZAZIONE:

Il costo unitario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, viene definito forfettariamente, sulla base dei prezzi medi di mercato per opere compiute, in 80 €/mq per i parcheggi pubblici, in 40 €/mq per il verde pubblico attrezzato ed in 100 €/mq per le strade comprensive di marciapiedi, illuminazione pubblica e reti tecnologiche.

La superficie dei parcheggi pubblici e del verde pubblico viene desunta dalla scheda normativa di P.O.C., la superficie delle strade, compresi i marciapiedi, si assume nel 8 % della S.T. :

La scheda prevede una dotazione minima di parcheggi pubblici pari al 5% della ST più quote richieste dal RUE per usi particolari, ed una dotazione minima di verde pubblico pari al 10 % della ST, pertanto:

PU1: 5 % ST = $9.107 \times 0,05 = 455,35$ mq X € 80 = € 36.428

PU1 riferiti alle abitazioni: $15 \text{ mq}/37 \text{ mq di SU} = 250/37 \times 15 = 101,35$ X € 80 = € 8.108

Verde Pubblico: 10 % ST = $9.107 \times 0,10 = 910,70$ X € 40 = € 36.428

Strade: mq $9.107 \times 8 \% =$ mq 728,56 X € 100 = € 72.856

Oneri derivanti dagli obblighi convenzionali assunti con atto di accordo approvato con delibera di Giunta Comunale in data 12/03/2005 N. 26 (cessione di area al comune)= € 37.000,00.

Totale costi di urbanizzazione: **€ 190.820,00**

DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DI MERCATO:

ARTIGIANALE

In relazione ai dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, riferiti al primo semestre 2009, e sulla base di indagini di mercato, valutati i valori di edifici simili per tipologia ed ubicazione, valutata la posizione dell'area, con pendenza media ridotta, ben servita dalla viabilità, si assume per l'edilizia artigianale un valore di **€ 850,00** al mq di superficie vendibile.

RESIDENZA:

Per l'edilizia residenziale di custodia realizzabile nel comparto, tenuto conto della promiscuità con l'attività produttiva e della limitazione nella commerciabilità, si assume un valore di **€ 1.400,00** al mq di superficie vendibile.

AUTORIMESSE:

In relazione ai dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, riferiti al primo semestre 2009, si assume un valore medio di **€ 800,00** al mq.

EDILIZIA COMMERCIALE:

non prevista;

RIEPILOGO DEI FATTORI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE:

Vfp = valore finale di mercato di un capannone artigianale/industriale ubicato nel comparto oggetto di stima, 850,00 €/mq di superficie vendibile;

Vfr = valore finale di mercato di un alloggio ubicato nel comparto oggetto di stima, 1.400,00 €/mq di superficie vendibile;

Vfa= valore finale di mercato delle autorimesse ubicate nel comparto oggetto di stima 800,00 €/mq di superficie vendibile;

ScP = Superficie vendibile produttiva: superficie utile urbanistica (superficie lorda) più 30 % della superficie accessoria, più 10 % area scoperta;

ScR = Superficie vendibile residenziale: superficie utile urbanistica (superficie di pavimento più 15%) più 30 % della superficie accessoria;

ScA = Superficie vendibile autorimesse;

Cu= costo delle urbanizzazioni;

P= profitto del costruttore 10 % di Vfp, Vfr, Vfa;

Sg= spese generali (spese tecniche, esposizione finanziaria, oneri tributari etc.) 15 % di CcP, CcR e CcA;

CcR= costo di costruzione del fabbricato ad uso residenziale 1.053,00 €/mq

CcP= costo di costruzione del fabbricato ad uso produttivo 550,00 €/mq

CcA= costo di costruzione del fabbricato ad uso autorimesse 526,50 €/mq

Vp= valore dell'area riferito all'edilizia artigianale;

Vr= valore dell'area riferito all'edilizia residenziale;

Va= valore dell'area riferito alle autorimesse;

Comune di Castelnuovo ne' Monti

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE SULLA BASE DELLA NORMATIVA URBANISTICA-EDILIZIA VIGENTE:

CALCOLO DELLA ScR ad uso residenziale massima realizzabile:

ScR = in ipotesi di un singolo lotto: 250 mq

CALCOLO DELLA ScP ad uso produttivo massima realizzabile:

S.U. max realizzabile: $9.107 \times 0,45 = 4.098 \text{ mq} - 250 \text{ mq} = 3.848 \text{ mq}$

S. Accessoria max = S.U. X 25% = $3.848 \times 0,25 = 962 \text{ mq}$

ScP = S.U. + 30% S.A. + 10% area scoperta = $3.848 + (962 \times 0,30) + (2.915 \times 0,10) = 4.428,10 \text{ mq}$

CALCOLO DELLA ScA ad uso autorimesse massima realizzabile:

Tenuto conto che sulla base delle norme vigenti, ed in particolare dell'art. 96.17 del RUE, le autorimesse non costituiscono superficie utile né superficie accessoria, nel limite di 27 mq per alloggio, e quindi sono realizzabili in eccedenza rispetto alla Sc residenziale e produttiva come sopra calcolata, si determina la superficie massima realizzabile ad uso autorimessa, considerato che sono realizzabili al massimo due alloggi: $2 \times 27 = 54 \text{ mq}$.

INCIDENZA DEL COSTO DI URBANIZZAZIONE:

L'incidenza del costo di urbanizzazione viene riferita alla superficie vendibile produttiva come segue:

ScP produttiva = 4.428,10 mq

Incidenza costo urbanizzazioni Cu: $\text{€ } 190.820 / 4.428,10 = \text{€ } 43,09 / \text{mq}$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE:

Vp= (Vfp - Cu - P - CcP - Sg) x ScP = $(850,00 - 43,09 - 85,00 - 550,00 - 82,50) \times 4.428,10 = \text{€ } 395.916,42$

Vr= (Vfr - P - CcR - Sg) x ScR = $(1.400,00 - 140,00 - 1.053,00 - 157,95) \times 250 = \text{€ } 12.262,50$

Va= (Vfa - P - CcA - Sg) x ScA= $(800,00 - 80,00 - 526,50 - 78,98) \times 54 = \text{€ } 6.184,08$

Totale valore area € 414.363,00

tale valore deve essere attualizzato, in quanto il valore di trasformazione è riferito al costo attuale dell'area, mentre l'alienazione dei nuovi edifici costruibili sulla stessa avverrà in un tempo successivo, che si ipotizza in due anni (tenuto conto dei tempi di rilascio del titolo abilitativo e dei tempi di costruzione). Il tasso di sconto all'attualità che viene assunto è pari al 4% annuo, corrispondente ad una media tra il costo del denaro per gli investimenti immobiliari e le rendite da investimenti immobiliari.

Il valore attuale dell'area è pertanto dato dalla seguente formula $VA = VF / (1+r)^n$ dove VF è pari ad € 414.363,00 "r" è pari a 4% ed "n" è il numero di anni pari a due, si ha pertanto il seguente Valore Attuale: $414.363,00 / (1+0,04)^2 = \text{€ } 383.102$ che si arrotonda in **€ 383.000,00 (trecentottantatremila/00) Pari ad € 93,46 a mq di SU urbanistica.**

Si indica come stima definitiva per le aree di proprietà comunale individuate al NCT al Foglio 24 mappali 492 e 495 per complessivi 3.340,00 mq di superficie territoriale e complessivi 1.000,00 mq di SU l'importo di € 93,46 x 1.000,00mq= 93.460 €.