

PERIZIA ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE SITO IN GIUSSANO VIA CADUTI SUL LAVORO (previsto in cessione a favore del Comune di Giussano nell'ambito del piano attuativo residenziale P.A.14 via Caduti sul Lavoro).

L'Amministrazione Comunale incaricava l'estensore della presente di redigere una perizia tecnica, riflettente il valore di mercato alla data del 7 giugno 2011, dell'immobile ubicato in Giussano, via Caduti sul Lavoro, come meglio specificato nel dettaglio che segue.

Il sottoscritto Felice geom. Pozzi in qualità di dirigente del settore Urbanistica, Edilizia, SUE, SUAP del Comune di Giussano - ad evasione dell'incarico affidatomi dall'Amministrazione Comunale di Giussano, rassegna la presente perizia di stima relativa al valore complessivo dell'immobile, con riferimento alla data del 7 giugno 2011.

Per chiarezza di esposizione si è ritenuto opportuno suddividere la relazione come segue:

- 1.1 - individuazione dell'immobile;
- 1.2 - provenienza;
- 1.3 - situazione catastale al N.C.T.;
- 1.4 - destinazione urbanistica e previsioni di P.A.;
- 1.5 - criterio di valutazione e valutazione.

1.1 - INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di immobile sito in Comune di Giussano, via Caduti sul Lavoro, costituito da appezzamento di terreno contraddistinto nelle mappe catastali a parte dei mappali 43 – 44 – 45 del foglio 2 a giacitura piana e convenzionalmente indicato con “lettera A” sulla tavola 05 del progetto urbanistico di piano attuativo residenziale P.A.14 (quest'ultimo meglio illustrato in seguito).

Il collegamento con la viabilità avviene mediante la via Caduti sul Lavoro.

La zona è urbanizzata ed in zona periferica rispetto al centro abitato di Giussano.

1.2 - PROVENIENZA



L'appezzamento di terreno è previsto in cessione a favore del Comune di Giussano a seguito dell'attuazione del piano attuativo P.A.14 interessante il comparto di via Caduti sul lavoro e precisamente all'art. 4 della bozza di convenzione.

1.3 - SITUAZIONE CATASTALE N.C.T.

Per un ulteriore orientamento peritale si ritiene opportuno riprodurre sinteticamente la certificazione catastale riguardante il terreno in oggetto.

Le indicazioni catastali sono riportate in tabella 1

TABELLA 1 indicazione al N.C.T.

Foglio	Mappale
2	43 parte
2	44 parte
2	45 parte

SUPERFICIE FONDIARIA NETTA TOTALE mq 2.413,59 (da quantificarsi ed identificarsi puntualmente ad avvenuto frazionamento catastale della stessa).

1.4 - DESTINAZIONE URBANISTICA E PREVISIONI DI P.A.

La destinazione urbanistica del terreno risulta essere:

- negli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 3/4/2009 e pubblicati sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 20 del 20 maggio 2009, l'area è destinata ad "ambito da assoggettarsi a PA residenziale per la riqualificazione del tessuto urbano – T2.1" normata dall'art. 19.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area è parte di un più ampio compendio territoriale per il quale è stato predisposto il relativo piano attuativo (P.L.) a destinazione residenziale e denominato "P.A.14 via Caduti sul Lavoro" adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 7 marzo 2011 ed approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 9 maggio 2011, deliberazioni esecutive ai sensi di legge.

All'area in questione compete, così' come previsto dal piano attuativo, una volumetria complessiva pari a mc 3.200,00 ed una superficie coperta massima di mq

1.280,00 e puntualmente identificata nelle tavole progettuali di P.A. alle quali si rimanda.

Nella bozza di convenzione allegata al P.A. è previsto che alla volumetria di competenza dell'Amministrazione Comunale sia riservato lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria per un importo pari a:

oneri di urbanizzazione primaria – nuova costruzione

mc 3.200 x €/mc 5,91 = € 18.912,00

Gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il contributo sul costo di costruzione sarà invece determinato all'atto del rilascio del permesso di costruire con facoltà di D.I.A. in base alle tariffe e modalità vigenti a tale momento.

Occorre aggiungere che a fronte dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, come sopra esposto, restano in carico pro-quota i costi relativi alla realizzazione delle opere interessanti le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

L'importo complessivo previsto per la realizzazione delle opere assomma ad € 332.500,00 oltre IVA 10% così come riportato nel computo metrico estimativo allegato al progetto di P.A.

L'incidenza dei costi a carico della dell'area prevista in cessione a favore dell'Amministrazione Comunale risulta pertanto pari al 26,15% (vedi tavola 04 di progetto del piano attuativo residenziale P.A.14 alla quale si rimanda) e così per complessivi euro:

332.000,00 x 26,15% = € 86.818,00 oltre IVA 10%

corrispondenti ad €/mc 27,13 oltre IVA 10%

Differenza costo opere e oneri di urbanizzazione primaria a scomputo

€/mc 27,13 (oltre IVA 10%) - €/mc 5,91 (incidenza complessiva oneri) = €/mc 21,22

Incidenza in più a mq di costruzione rispetto ad un semplice permesso di costruire

€/mc 21,22 x 3,00 (altezza virtuale per calcolo volume) = €/mq 63,66 (oltre IVA 10%)

Si allegano gli estratti del vigente Pgt, della scheda d'ambito 14 e della relativa norma tecnica di attuazione vigenti.



1.5 - CRITERIO DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile è stata eseguita con il seguente criterio:

- a) valore del terreno a prezzi di mercato sulla base di recenti transazioni avvenute nella zona;
- b) per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, nonché della destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Giussano;
- c) per gli oneri ed obblighi derivanti dalle previsioni del piano attuativo, già approvato con gli atti richiamati al precedente punto 1.4 della presente perizia estimativa.

La valutazione del terreno alla data del 7 giugno 2011 risulta essere:

“ambito da assoggettarsi a PA residenziale per la riqualificazione del tessuto urbano – T2.1”

mc. edificabili 3.200,00 x €/mc. 170,00 = € 544.000,00

(Euro cinquecentoquarantaquattromila/00).

Giussano, li 7 giugno 2011



IN FEDE

Felice Teresio  geom. Pozzi

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto Felice Teresio geom. Pozzi (C.F. PZZ FCT 63L31 E063T) in qualità di dirigente del settore Urbanistica, edilizia, SUE, SUAP del Comune di Giussano – su incarico dell'Amministrazione Comunale

ESPERITI I NECESSARI ACCERTAMENTI

DICHIARA E ASSEVERA

che i dati contenuti nella presente perizia rispecchiano fedelmente la situazione di fatto e che la destinazione urbanistica prevista per il terreno in oggetto corrisponde a quanto contenuto nel Pgt del Comune di Giussano nonché negli atti di pianificazione attuativa vigenti.

Giussano, li 7 giugno 2011



IL TECNICO ASSEVERANTE

Felice Teresio  geom. Pozzi

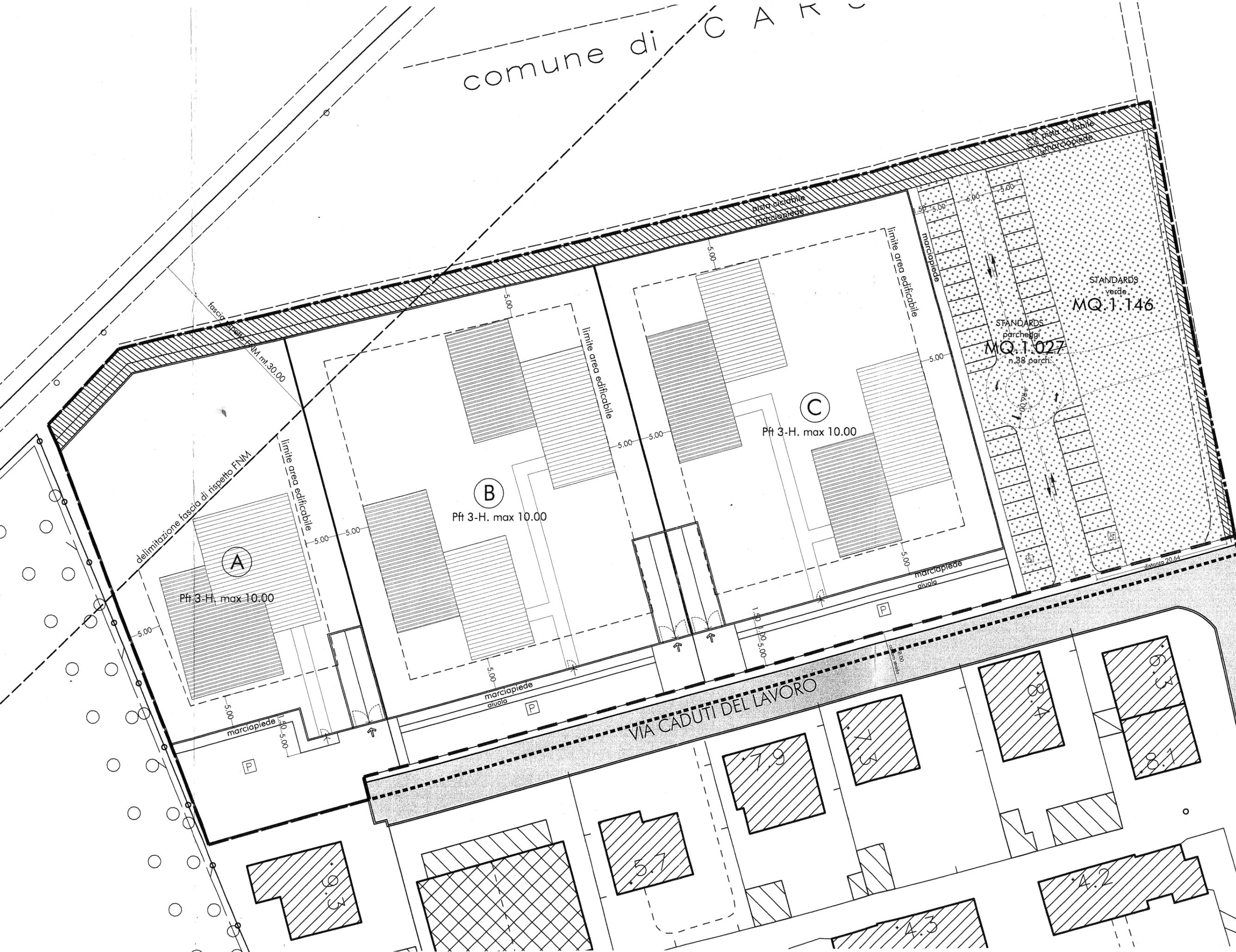
Allegati:

Estratto tavola 05 di progetto del piano attuativo residenziale P.A.14

Estratto Pgt vigente e scheda d'ambito 14

Norma tecnica di attuazione di ambito vigente

comune di C A R U



VIA CROCEFISSO

VIA CADUTI DEL LAVORO

Pft 3-H. max 10.00

Pft 3-H. max 10.00

Pft 3-H. max 10.00

STANDARDS parcheggio
MQ. 1.027
n. 38 parch.

STANDARDS verde
MQ. 1.146

delimitazione fascia di rispetto FNM

A

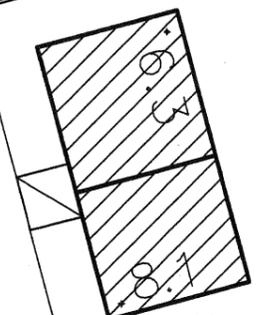
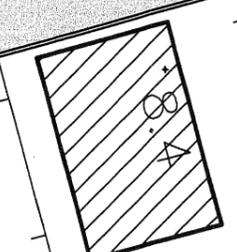
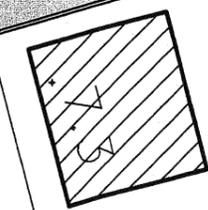
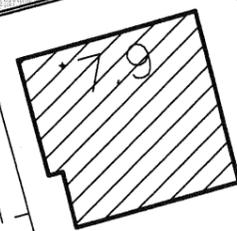
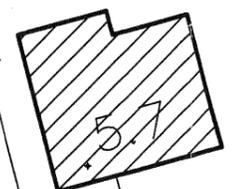
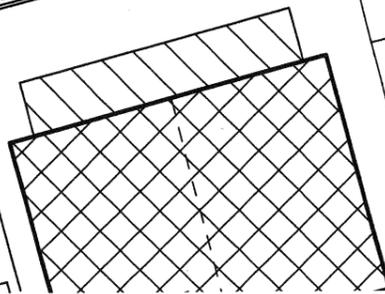
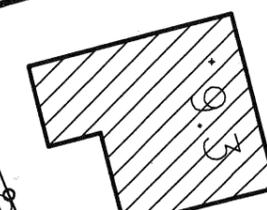
B

C

P

P

P

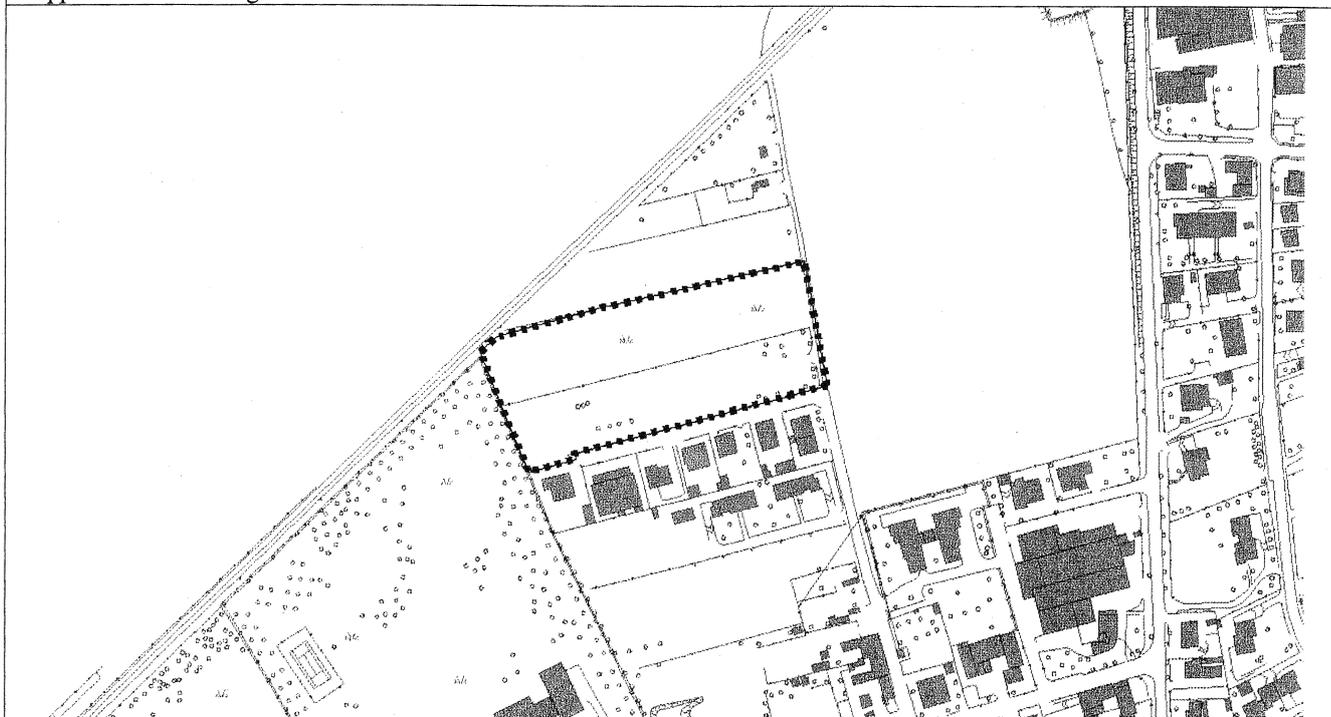




N.
Ambito

14

Localizzazione ecografica: Via Caduti sul Lavoro
Localizzazione catastale: foglio 2, mappali 43, 44, 45 (p)
Rappresentazione cartografica dell'ambito di trasformazione



Descrizione

L'area risulta localizzata in via Caduti sul Lavoro, caratterizzato nelle immediate vicinanze da edifici a destinazione residenziale, e servita dalle infrastrutture primarie.

Destinazione d'uso - Pgt	T2.1 - Ambiti da assoggettarsi a PA residenziale per la riqualificazione del tessuto urbano		
Modalità di intervento	Piano di lottizzazione residenziale		
Parametri di edificabilità			
Superficie territoriale (Sit)	12.240 mq	Destinazioni d'uso ammesse	R
Indice ordinario di edificabilità	1,00 mc/mq	Destinazioni d'uso non ammesse	I; C
Possibilità di compensazione	NO	Rapporto di copertura (max)	40%
Indice aggiuntivo di compensazione	-	Altezza massima	10 m
Distanze dai confini minima	5,0 m	N. piani	3 piani f.t.
Distanze dagli edifici minima	10,0 m	Numero utenti previsti (150 mc/ab)	82 ab
		Attrezzature a servizi dovute	2.173 mq

Prescrizioni particolari

Il Piano di lottizzazione viene prescelto in quanto si tratta di una area libera, pur da assoggettare a particolari modalità attuative, di fatti il piano di lottizzazione può essere avviato e trovare attuazione solo se la proprietà del compendio immobiliare di cui al mappale 43 del foglio 2 preveda la cessione gratuita alla Amministrazione Comunale di una superficie edificabile pari a mq 2.200 (corrispondente a mc 2.200) e la proprietà del compendio immobiliare, di cui ai mappali 44 e 45 parte del foglio 2, preveda la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una superficie edificabile pari a mq 1.000 (corrispondente a mc 1.000) oltre ad ulteriore cessione gratuita dell'area contraddistinta a parte del mappale 38 del foglio 17, avente una superficie catastale pari a mq 4.880 ed ubicata ad angolo tra la via Nenni e via della Conciliazione.

Le aree per attrezzature a servizi dovute, saranno ripartite in quota rispetto alle rispettive proprietà.

L'area ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale, all'interno del Piano Attuativo, dovrà essere preferibilmente localizzata in fregio ai confini ovest dei lotti.

Le aree reperite acquisendo l'indice aggiuntivo di compensazione dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale in aggiunta alla superficie dovuta, indicata in tabella.

N. Ambito

14

Sintesi della sensibilità paesaggistica e relativi indirizzi

L'area è caratterizzata da una sensibilità paesaggistica molto bassa dovuta essenzialmente al valore d'integrità che risulta essere di media intensità data la conferma dell'uso del suolo a prato sin da prima del 1959. Il valore simbolico e vedutistico sono entrambi molto bassi. Risultando tale ambito inserito in un contesto residenziale, le trasformazioni d'uso dei suoli previste dovranno essere valutate in relazione allo stato del contesto e ai possibili impatti che tale intervento comporta.

Sintesi della Valutazione ambientale strategica e relativi indirizzi

Indice analisi orientativa (I_{OR})	0,45/0,60	Medio alta propensione alla trasformazione
Indice analisi mirata (I_{MR})	0,62/1,00	
Indice pressioni (I_p)	0,18/1,00	
Scavi (mc)	4.080	Bassa pressione generabile dalla trasformazione
Abitanti (ab.)	82	
Automobili (n.)	49	
Superficie impermeabilizzata (mq)	4.896	
Stima di realizzazione servizi sottosuolo (m)	Gas: 0	
	Acqua 0	
	Impianto fognario: 0	
Indice radiazioni ionizzanti	0,00/1,00	
Indice rumore	0,40/1,00	
Consumo gas per uso domestico e riscaldamento (mc/anno)	46.543	
Produzione di CO ₂ per famiglia all'anno (mc/anno)	36,53	
Consumo di energia elettrica per uso domestico (kwh anno/ab.)	112.856,60	
CO ₂ immesso per la produzione dell'energia elettrica per uso domestico (mc/anno)	182,57	
Consumo di acqua (mc anno/ab.)	8.440,26	
Indice socio economico (I_{SE})	4,5/5,00	Alta tendenza socio economica
Indice sintetico di sostenibilità (I_S)	0,86/1,00	Alta sostenibilità alla trasformazione

Azioni consigliate per l'incremento della sostenibilità

Coibentazione:

i) per pareti verticali (cappotto esterno; cappotto interno; intonaco isolante; isolamento sottofinestra; parete ventilata; isolamento cassonetto); ii) per coperture (piana con isolante interno; piana con isolante esterno; con isolante all'intradosso della falda; con isolante sotto il manto meteorico; con isolante all'estradosso dell'ultima soletta); iii) per pavimenti (isolamento soffitti sopra locali non riscaldati; isolamento solai controterra e vespai; isolamento solai su porticato con sistema a cappotto; isolamento solai su porticato all'estradosso del solaio)

Riscaldamento/raffrescamento:

i) riscaldamento (a pannelli radianti a pavimento, a parete o a soffitto – oppure i terminali possono essere a radiatori o convertitori, ventilconvettori, a battiscopa – con centrale termica a condensazione – la centrale termica per un risparmio energetico maggiore può essere anche a biomassa, con pompe di calore; con teleriscaldamento); ii) raffrescamento (ventilazione forzata; scambiatore di calore interrato – con pompa di calore geotermica – ; split e motori – con pompa di calore aria – aria)

Isolamento acustico:

i) fonoisolamento (riguarda il comportamento dell'edificio nei confronti dei suoni provenienti dal mondo esterno; ii) fonoassorbimento (riguarda gli aspetti acustici all'ambiente in cui si vive, come questo ultimo si comporta nei confronti di eventuali sorgenti sonore interne ad esso). Per entrambi gli isolamenti si possono similmente adottare i medesimi materiali del tipo: isolanti sfusi; intonaci, malte e premiscelati isolanti; pannelli e feltri termoisolanti; pannelli e feltri acustici; blocchi da muratura termoisolanti; blocchi da muratura acustici; barriere antirumore e antivibrazione; accessori e prodotti complementari per l'isolamento.

Risparmio energetico:

i) solare termico (la produzione di calore tramite l'utilizzo esclusivo della radiazione solare. Le tecnologie utilizzate per produrre calore in questo modo, sono di tre tipi :a bassa, media e alta temperatura – collettori piani e sottovuoto per la produzione di acqua calda per usi sanitari, riscaldamento e preriscaldamento acqua di processo; collettori piani ad aria; concentratori per la generazione elettrica e calore di processo); ii) solare fotovoltaico (consiste nella trasformazione della luce in energia elettrica – esistono due tipi di sistemi fotovoltaici: gli impianti senza accumulo e collegati alla rete elettrica "grid connected" e quelli con accumulo "stand alone"); iii) pompe di calore (è una macchina in grado di trasferire calore da un ambiente a temperatura più bassa ad un altro a temperatura più alta. Grazie alla sua capacità di funzionare anche come condizionatore d'aria, rappresenta un mezzo per migliorare il livello di comfort degli ambienti abitativi e di lavoro – esistono quattro tipi di pompe di calore: aria – acqua; aria – aria; acqua – acqua e acqua – aria).

Recupero acque:

i) recupero acque piovane (l'impianto di raccolta e riciclaggio acque piovane è costituito da alcuni componenti essenziali: il sistema di raccolta vero e proprio; il filtro; il serbatoio di accumulo e la stazione di pompaggio); ii) recupero acque di produzione (impianti di trattamento acque di produzione; impianti di depurazione acque di produzione; impianti di recupero acque di produzione; impianti di riciclo acque di produzione; impianti per il riutilizzo di acque di produzione); iii) recupero delle acque grigie (impianto di fitodepurazione – gli scarichi dei bagni vanno in una fossa tricamerale la quale ha la stessa funzione della Himoff. Nella terza camera della tricamerale confluiscono anche gli scarichi della cucina che sono passati attraverso una vasca separatrice di oli e grassi. In uscita dalla tricamerale lo scarico entra nella vasca di fitodepurazione. Questa è composta da una buca di circa 5 x 3 metri, profonda 80 cm (dimensionata per 5/6 ab.) riempita di ghiaia grossa all'inizio e alla fine, ghiaia di 1 – 1,5 cm nella parte centrale. L'acqua viene mantenuta a circa 10 cm sotto il livello della ghiaia (non c'è acqua affiorante) grazie a un sifone di regolazione in uscita. All'uscita dalla vasca c'è un pozzetto a cui si può collegare un tubo interrato per il riutilizzo dell'acqua depurata.)

19.3.

Ambiti da assoggettarsi a Piano attuativo per la riqualificazione residenziale del tessuto urbano – T2.1

L'area è individuata con apposito simbolo grafico nella Tavola 4.2 "Carta degli indirizzi strutturali di Piano"; l'attuazione attraverso lo strumento di pianificazione attuativa (piano di lottizzazione) deve avvenire secondo i parametri definiti nella scheda descrittiva – prescrittiva allegata alle presenti Norme per gli ambiti soggetti a trasformazione.

<i>N. Ambito</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Mappali di riferimento</i>	<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>
3	Via Kennedy	foglio 12, mappale: 57 (p); 323 (p), 479, 480, 561, 562, 565, 567, 568, 572, 573, 574 (p); 575, 576, 577 (p), 579 (p), 631, 632, 633,	R
14	Via Caduti sul Lavoro	foglio 2, mappali 43, 44, 45 (p)	R

19.4.

Ambiti da assoggettarsi a Piano attuativo per la riqualificazione commerciale/produuttivo/terziaria del tessuto urbano – T2.2

L'area è individuata con apposito simbolo grafico nella Tavola 4.2 "Carta degli indirizzi strutturali di Piano"; l'attuazione attraverso lo strumento di pianificazione attuativa (piano di lottizzazione) deve avvenire secondo i parametri definiti nella scheda descrittiva – prescrittiva allegata alle presenti Norme per gli ambiti soggetti a trasformazione.

<i>N. Ambito</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Mappali di riferimento</i>	<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>
2	via Nenni, via Milano	foglio 17, mappale 50, 51	T; C

19.5.

Ambiti da assoggettarsi a Piano attuativo di nuovo impianto produttivo – T2.3

L'area è individuata con apposito simbolo grafico nella Tavola 4.2 "Carta degli indirizzi strutturali di Piano"; l'attuazione attraverso lo strumento di pianificazione attuativa (piano particolareggiato) deve avvenire secondo i parametri definiti nella scheda descrittiva – prescrittiva allegata alle presenti Norme per gli ambiti soggetti a trasformazione.

<i>N. Ambito</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Mappali di riferimento</i>	<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>
1	via Viganò	foglio 1, mappale: 1, 2, 3, 4, 5, 34, 35, 542, 575	I; A

19.6.

Ambiti assoggettati a pianificazione esecutiva vigente – T3

Gli ambiti T3, individuati con apposito simbolo grafico nella Tavola 4.2 "Carta degli indirizzi strutturali di Piano", comprendono le aree in attuazione di piani di lottizzazione approvati precedentemente all'adozione del Pgt; in tali ambiti gli interventi ammessi potranno avvenire a mezzo di titolo abilitativo nei limiti e secondo le modalità del corrispondente strumento attuativo; successivamente alla scadenza dei piani attuativi, per gli interventi ancora da avviare si applicano i parametri di edificazione dei piani attuativi originari; qualora l'area non risulti ancora dotata delle urbanizzazioni primarie, l'attuazione degli interventi residui è subordinata

PERIZIA ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE SITO IN GIUSSANO VIA CADUTI SUL LAVORO (ambito del piano attuativo residenziale P.A. 14 via Caduti sul Lavoro) - APPENDICE

Richiamata la perizia estimativa dell'immobile sito in Giussano via Caduti sul Lavoro, redatta in data 7 giugno 2011, fermo e restando i contenuti sulla determinazione del valore di mercato che con la presente si confermano e solo per una migliore e chiara identificazione catastale, si dichiara quanto segue:

gli originari mappali 43 parte – 44 parte – 45 parte del foglio 2 a seguito di frazionamento catastale effettuato nel mese di settembre del corrente anno, le porzioni dei suddetti mappali hanno assunto i seguenti nuovi numeri identificativi:

foglio 2 mappale 455 (ex mappale 43 parte)

foglio 2 mappale 442 (ex mappale 44 parte)

foglio 2 mappale 443 (ex mappali 44 parte e 45 parte)

Giussano, 14 ottobre 2011

Il Dirigente del Settore
Urbanistica, Edilizia, SUE, SUAP
Felice Teresio geom. Pozzi



