

COMUNE DI CASTEL DI CASIO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Mims
Ministero delle infrastrutture
e della mobilità sostenibili



NUOVA COSTRUZIONE DI ALLOGGI ERP ED ERS IN AMBITO COMUNALE URBANIZZATO PRIVO DI TALE OFFERTA, CON FABBRICATO ANTISISMICO E AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA

PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR)
MISSIONE M5C2 - COMPONENTE C2 - INVESTIMENTO 2.3
PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE
CUP G31B20001440001

COMMITTENTE

Amministrazione Comunale di Castel di Casio, Sindaco Dott. Marco Aldrovandi
Via Marconi 9, 40030 Castel di Casio (BO)

R.U.P. COMUNE DI CASTEL DI CASIO

Geom. Stefano Vitali

GRUPPO DI PROGETTAZIONE Ciascuno per le proprie competenze:

PROGETTISTI OPERE ARCHITETTONICHE

ARCH. LORENZO DOMENICALI (Capogruppo)

Via Dossetti 96, 40026 Imola (BO)

ARCH. LAURA MANCINI

Via Macchiavelli 1, 40026 Imola (BO)

PROGETTISTA OPERE STRUTTURALI

ING. ANNA LISA GRANDI

Via E. Masi 2, 40137 Bologna

PROGETTISTI OPERE IMPIANTISTICHE e ACUSTICA

Studio Associato ENERGIA - Viale Marconi 30/3, 48018 Faenza (RA)

PER. IND. CHRISTIAN FABBI

PER. IND. PIERO PONTI

ING. DANIELE TASSINARI

GEOLOGIA E PROVE GEOLOGICHE

DOTT. GEOL. LUCA MONTI

Via Rigola 19, 40133 Bologna

COORDINATORE PER LA SICUREZZA

GEOM. ANDREA PALMIERI

Comune di Castel di Casio

Via Marconi 9, 40030 Castel di Casio (BO)

PIANO PARTICELLARE DI ESPOPRIO

ESPROPRIO



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



Mims
Ministero delle infrastrutture
e della mobilità sostenibili



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



NUOVA COSTRUZIONE DI ALLOGGI ERP ED ERS IN AMBITO COMUNALE URBANIZZATO PRIVO DI TALE OFFERTA,
CON FABBRICATO ANTISISMICO E AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA.

CUP G31B20001440001

FONDI PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) – MISSIONE M5C2 - COMPONENTE C2 - INVESTIMENTO 2.3
PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE.

Indice

1. Inquadramento catastale	2
2. Inquadramento territoriale e urbanistico.....	3
3. Stima valore dell'area.....	4

NUOVA COSTRUZIONE DI ALLOGGI ERP ED ERS IN AMBITO COMUNALE URBANIZZATO PRIVO DI TALE OFFERTA,
CON FABBRICATO ANTISISMICO E AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA.

CUP G31B20001440001

FONDI PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) – MISSIONE M5C2 - COMPONENTE C2 - INVESTIMENTO 2.3
PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE.

1. Inquadramento catastale

L'area edificabile in oggetto, è collocata nel Comune di Castel di Casio, località Berzantina, dal lato opposto di via Fornaci dove sorge la Scuola d'Infanzia "Maria Montessori".

Il lotto confina a nord con la Via Fornaci, a est con il cavalcavia della Strada Statale n.64 Porrettana, a sud con altri terreni e a ovest con distacco su edifici ad uso abitativo.

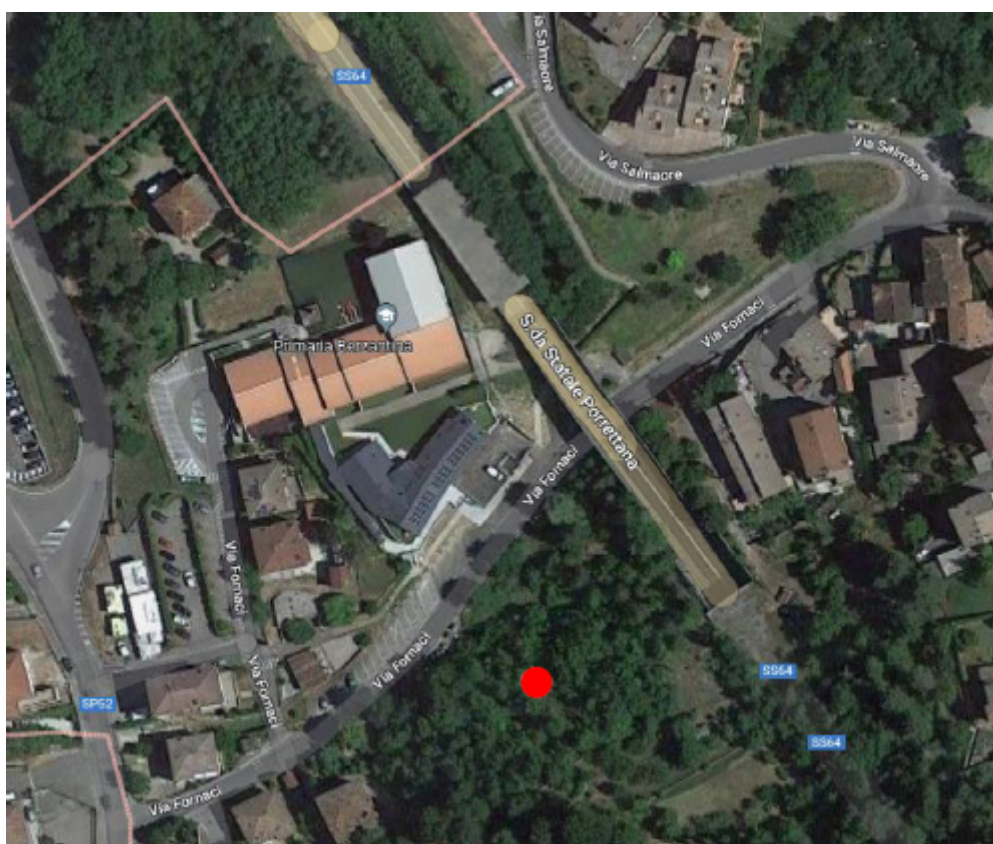


Foto aerea dell'area con individuato in rosso l'area in oggetto (fonte google maps)

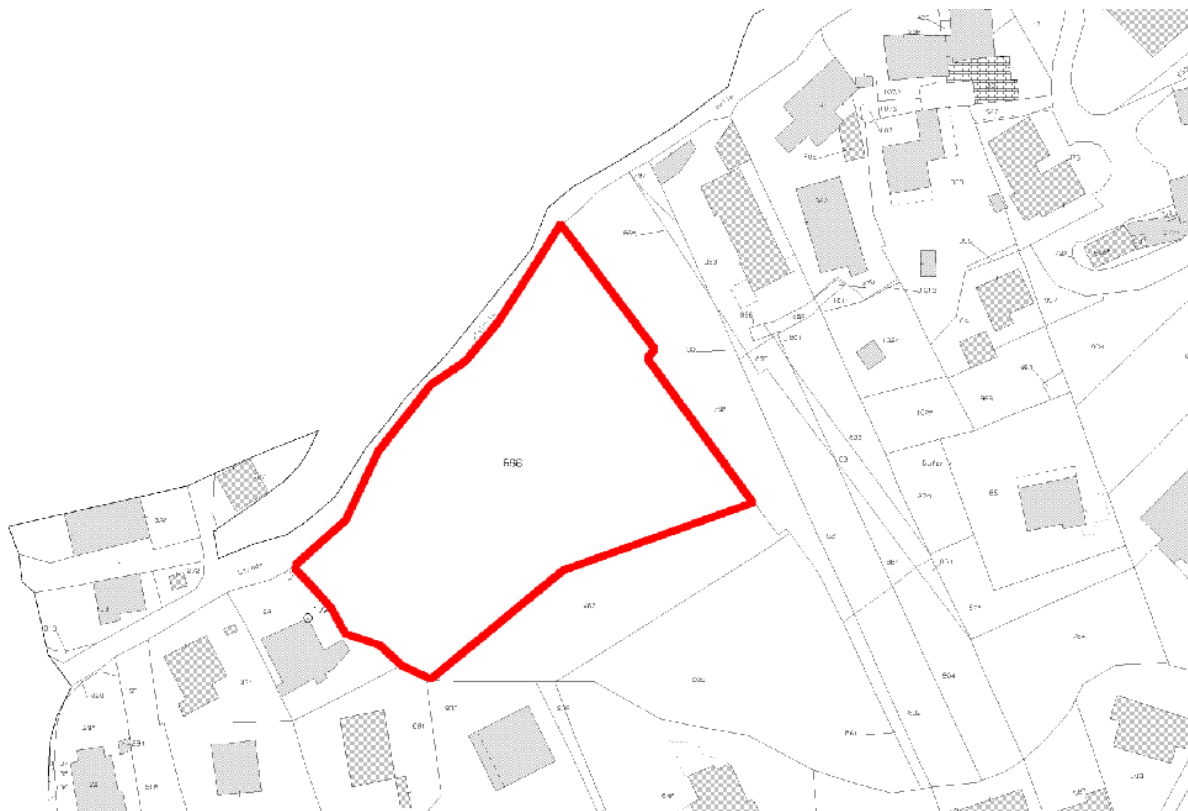
Il terreno risulta identificato al catasto terreni del Comune di Castel di Casio, come di seguito riportato:

- Foglio 31, mappale 966
- Qualità: seminativo, classe 2
- Superficie: 5000 m2
- Reddito dominicale: Euro 6,46 – Lire 12'500
- Reddito agrario: Euro 18,08 – Lire 35'000
- Intestatario:: CO.SE.A. CONSORZIO SERVIZI AMBIENTALI (c.f. 02460390376) con sede in Gaggio Montano (BO), Proprietà per 1000/1000

NUOVA COSTRUZIONE DI ALLOGGI ERP ED ERS IN AMBITO COMUNALE URBANIZZATO PRIVO DI TALE OFFERTA,
CON FABBRICATO ANTISISMICO E AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA.

CUP G31B20001440001

FONDI PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) – MISSIONE M5C2 - COMPONENTE C2 - INVESTIMENTO 2.3
PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE.



Estratto mappa catastale con individuazione mappale 966

2. Inquadramento territoriale e urbanistico

Il terreno oggetto di stima, posto a circa 360 m s.l.m. e corrispondente ad un'area incolta, è posto in località Berzantina, al confine con il Comune di Alto Reno Terme, in prossimità del centro di Porretta Terme, in ambito urbano edificato a media densità.

Il terreno, che ha accesso dalla pubblica viabilità e che si sviluppa a sud di Via Fornaci presenta una pendenza media, sul piano orizzontale, del 32% con un'esposizione verso nord-nord ovest.

Il RUE comunale individua il progetto all'interno del territorio urbanizzato in ambito AC3* - Ambiti urbani edificati a media densità attuabili in convenzione.

NUOVA COSTRUZIONE DI ALLOGGI ERP ED ERS IN AMBITO COMUNALE URBANIZZATO PRIVO DI TALE OFFERTA,
CON FABBRICATO ANTISISMICO E AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA.

CUP G31B20001440001

FONDI PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) – MISSIONE M5C2 - COMPONENTE C2 - INVESTIMENTO 2.3
PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE.

3. Stima valore dell'area

In riferimento alla perizia giurata del Geom. Davide Vecchi, incaricato dal Comune di Castel di Casio per la redazione della perizia di stima del valore di mercato del terreno in oggetto, il costo dell'area può essere determinato mediante due procedimenti di calcolo in funzione del tipo di mercato:

– STIMA DELL'AREA MEDIANTE IL PROCEDIMENTO SINTETICO

La zona in cui ricade l'area, presenta un mercato poco attivo. Attraverso alcune contrattazioni verificatesi recentemente, nonché confronto di aree fabbricabili con caratteristiche simili a quella oggetto di stima o differenti solo per l'indice di edificabilità, si è potuto rilevare che il prezzo medio di mercato attuale è di 30,00 €/m². Ottenendo così un valore medio di mercato di:

$$5000 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = 150'000,00 \text{ €}$$

– STIMA DELL'AREA MEDIANTE IL PROCEDIMENTO ANALITICO

Il procedimento analitico prevede la determinazione del valore di mercato come differenza tra il valore del futuro fabbricato ed il costo di trasformazione (o sua realizzazione).

Determinazione del valore del fabbricato

Si ipotizza la realizzazione di un edificio ad uso abitativo, composto da un piano seminterrato ad uso autorimesse private, cantine, corsello comune e n. 3 piani fuori terra di circa 300 m². L'edificio ipotizzato avrà caratteristiche simili a quelli presenti in zona, ovvero abitazioni di tipo economico, senza la presenza di finiture di particolare pregio.

In seguito a ricerche di mercato su immobili nuovi o in ottimo stato di conservazione, simili della stessa zona, compravenduti di recente, emerge che il valore unitario di vendita a m², oscilla tra 1'800,00 e 2'000,00 €/m². Considerando che l'edificio in oggetto, sarà di nuova costruzione, è ipotizzabile un valore di vendita a m² del costruito pari a 2'000,00 €/m². Si ottiene così un ipotetico valore di mercato del fabbricato, pari a:

$$1050,00 \text{ m}^2 \text{ di superficie commerciale} \times 2'000,00 \text{ €/m}^2 = 2.100.000,00 \text{ €}$$

Calcolo del costo della trasformazione

Il costo della trasformazione comprende le spese per materiali, manodopera, il profitto ordinario dell'impresa, oneri di progettazione-direzione lavori, costo della concessione edilizia con i relativi oneri di urbanizzazione e gli oneri finanziari.



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Mims
Ministero delle infrastrutture
e della mobilità sostenibili



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA



NUOVA COSTRUZIONE DI ALLOGGI ERP ED ERS IN AMBITO COMUNALE URBANIZZATO PRIVO DI TALE OFFERTA,
CON FABBRICATO ANTISISMICO E AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA.

CUP G31B20001440001

FONDI PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) – MISSIONE M5C2 - COMPONENTE C2 - INVESTIMENTO 2.3
PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE.

Tenuto conto che nella zona l'attività costruttiva è poco intensa, attraverso un'indagine di mercato fra le imprese operanti nel settore si è appurato che il costo medio per costruire un edificio simile a quello oggetto di stima risulta di € 1'400,00 al metro quadro commerciale:

$$1050,00 \text{ m}^2 \times € 1.400,00 = 1.470.000,00 €$$

Si aggiungono a questa cifra:

- gli oneri di progettazione e direzione lavori, calcolati ai sensi del Decreto Legislativo del 18 aprile 2016, n. 50 (Codice degli appalti), e del relativo regolamento del Decreto del Ministero di Giustizia del 17 giugno 2016, nonché oneri di urbanizzazione, quantificabili in 240.000,00 €
- glineri finanziari, pari al 5% cioè 85.500,00 €
- l'utile di impresa, pari al 10% cioè 170.000,00 €

$$\text{Costo totale Kt} = 1.965.500,00 €$$

Quindi:

$$V_a = \text{Valore del fabbricato} - \text{Costo della trasformazione}$$

$$V_a = 2.100.000,00 € - 1.965.500,00 € = 134.500,00 €$$

Vista la particolarità del bene da stimare, la scarsità dei comparabili, vista anche l'attuale situazione di mercato del settore delle costruzioni in particolar modo al costo delle merci e del materiale, il geom. Vecchi ha ritenuto che il più probabile valore di mercato del terreno edificabile, inteso come media ponderata tra i valori sopra riportati, corrisponde a **142.250,00 €**

Pertanto riferito alla superficie del mappale interessato abbiamo:

$$5000 \text{ m}^2 \times 28,45 €/\text{m}^2 = 142'250,00 €$$

Catasto terreni

Visura attuale per immobile



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Dati identificativi: Comune di **CASTEL DI CASIO (B969) (BO)**

Foglio **31** Particella **966**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 6,46 Lire 12.500**

agrario **Euro 18,08 Lire 35.000**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**

Superficie: **5.000 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 24/02/1997 in atti dal 24/02/1997 (n. 30041.1/1997)

> Dati identificativi

Comune di **CASTEL DI CASIO (B969) (BO)**

Foglio **31** Particella **966**

Partita: **6795**

FRAZIONAMENTO del 24/02/1997 in atti dal
24/02/1997 (n. 30041.1/1997)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 6,46 Lire 12.500**

agrario **Euro 18,08 Lire 35.000**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**

Superficie: **5.000 m²**

FRAZIONAMENTO del 24/02/1997 in atti dal
24/02/1997 (n. 30041.1/1997)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. CO.SE.A. CONSORZIO SERVIZI AMBIENTALI (CF 02460390376)

sede in GAGGIO MONTANO (BO)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del
17/02/2004 - RETTIFICA D'UFFICIO Voltura n.
1023.1/2004 - Pratica n. BO0031066 in atti dal
17/02/2004