

**RELAZIONE DI PERIZIA****Relazione di perizia inerente alle previsioni urbanistiche ed economiche previste dal P.G.T. di Verdellino (Bg) in merito all'ambito di trasformazione denominato F2a**

Il sottoscritto arch. Giuseppe Cattaneo, nato a Ciserano il 13 aprile 1954, libero professionista iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Bergamo al n. 1477 con studio in Verdellino (Bg), via Magellano, 13; su incarico della ditta "la nuova Edilmarc s.n.c." di Martoni Agostino e C. sn.c. con sede in Pontirolo Nuovo (Bg) Via Radaelli, 40/d proprietaria dei terreni ubicati in Verdellino ed individuati al C.T. con i mappali n. 239 – 2833 – 238 – 236 – 1879 – 1606, ho preso visione del nuovo PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO approvato in via definitiva dal Comune di Verdellino con delibera pubblicata in data 1.3.2011 n.2, al fine di accertare le destinazioni urbanistiche e la fattibilità delle prescrizioni in esso contenute con particolare riferimento all'istituto della "perequazione urbanistica" ai sensi della legge regionale n. 12/05 art. 8 – 11 – 12.

Il terreno è ubicato a sud-ovest del centro abitato e lambito ad est dalla pubblica via Corso Africa.

La proprietà in oggetto, nel nuovo P.G.T. del comune di Verdellino è inserita nell'ambito di trasformazione denominato F2a denominato "parco delle Rimembranze" facente parte del "sistema dei servizi" con la seguente finalità: "Completare l'ambito urbano di Zingonia e disporre aree per la realizzazione di un parco delle rimembranze attorno al cimitero.

Prima di procedere ad analizzare le potenzialità dell'area occorre specificare che il nuovo P.G.T. del comune di Verdellino al cap.6 del documento di piano ha intordotto l'istituto della perequazione così strutturato:

- a) individuazione di aree di interesse comunali che danno diritto a dei diritti edificatori.
- b) In ogni ambito di trasformazione vengono individuati dei diritti edificatori di pertinenza dell'ambito stesso e dei diritti edificatori da acquisire sul libero mercato mediante l'acquisto di terreni di cui al paragrafo precedente e da cedere al Comune di Verdellino.
- c) I diritti edificatori generati dalle aree preposte sono in quasi tutte pari a una S.L.P. (Superficie lorda di pavimento di futura costruzione) di mq. 0,10/mq. Alcune hanno valori superiori, ma sono limitate nel numero e nella S.L.P. prodotta.
- d) L'art. 6.1.1. del documento di piano consente di monetizzare l'area destinata alla

perequazione al costo di €. 500,00 al mq. di S.l.p., ma per scoraggiarla, in via transitoria, chi procede al reperimento dei terreni ha un bonus del 10% sulla S.L.P. acquisita

- e) Non viene specificato quanto è il periodo transitorio.
- f) Il succitato art. 6.1.1. stabilisce il valore dell'area da cedere all'amministrazione comunale pari a €.30,00/mq al netto dei diritti edificatori. (in concreto i diritti edificatori sono da valutare oltre il valore dell'area succitato)
- g) Il P.G.T. prescrive per ogni ambito una edificabilità minima ed una massima. Non si può procedere alla realizzazione della lottizzazione se non si è acquisito diritti edificatori corrispondenti all'edificabilità minima che normalmente è oltre il doppio della edificabilità assegnata al lotto: è quindi necessario procedere a reperire diritti edificatori sul territorio comunale.

Considerazione di carattere generale:

E' evidente che prezzo di mercato delle aree pubbliche detentrici di diritti edificatori si attesterà in prossimità di €. 500,00/mq. di S.L.P. perché è la soglia discriminante tra l'effettuare la monetizzazione o l'acquisizione delle aree stesse. (visto l'indicazione dell'art. 6.1.1. del documento di piano)

Nello specifico l'ambito di trasformazione F2a (che interessa, in misura minore, altri proprietari oltre alla Nuova Edilmarc s.n.c.) è così prefigurato:

- superficie complessiva mq. 23938
- area con vocazione edificatoria mq. 10241
- edificabilità s.l.p. mq,0,25/mq = mq. 2560
- aree senza vocazione edificatoria mq. 13697
- edificabilità s.l.p. mq. 0,05/mq. = mq. 685
- totale edificabilità s.l.p. di pertinenza= mq. 3245
- indice di edificabilità massimo 0,90 (calcolato su area con vocazione edificatoria)
- s.l.p. massima consentita mq. 9217

indice edificatorio minimo per procedere al piano attuativo 0,80 (calcolato su area a vocazione edificatoria)

s.l.p. minima mq. 8.193

Dai dati di piano sopra esposti risulta evidente che i proprietari dell'aree ricadenti nell'ambito di trasformazione F2a per procedere alla stesura del piano attuativo devono acquisire come minimo diritti edificatori per mq.  $(8.193 - 3245) = \text{mq. } 4948$ .

Applicando il costo di € 500,00 /mq. stabilito dal piano delle regole si ha il seguente risultato:

$\text{mq. } 4.948 \times 500,00 = \text{€. } 2.474.000,00$  (duemilioni quattrocento settantaquattromila/00).

Il reperimento delle aree di cui sopra significa altresì intavolare trattative con diversi proprietari di aree a destinazione pubblica per circa mq. 50.000. (diversi proprietari perché raramente si hanno estensioni di proprietà così grandi).

Il dato più importante che però si rileva dal calcolo sopra esposto è che l'operatore deve avere una notevole capacità economica, propria di grandi gruppi immobiliari, perché conseguentemente si deve poi procedere alla lottizzazione ed alla realizzazione delle opere.

Di fatto si rende impossibile la realizzazione, non per la perequazione ma per il metodo della sua dell'applicazione.

Ulteriori considerazioni di carattere generale

Il costo di € 500,00/mq di s.l.p. corrisponde a € 166,66/mc. per l'acquisizione del solo diritto a costruire (senza terreno di pertinenza perché quello è da cedere) ed al suddetto costo vanno sommati gli oneri di lottizzazione.

Prima dell'attuale grave crisi che ha colpito il settore dell'edilizia i terreni edificabili nel comune di Verdellino erano stati trattati al prezzo di € 200/220 al mc. ma comprensivo di terreno di pertinenza e con assolti gli obblighi di lottizzazione: urbanizzazione primaria e standard urbanistici.

Attualmente i valori si attestano ai 150/170 €.al mc.

Naturalmente i prezzi di acquisto dei terreni influiscono sul prezzo finale di vendita degli appartamenti.

Un piano dei costi può essere così riassunto (al mq. di futura costruzione):

- acquisto diritti edificatori (monetizzazione) = € 500,00

- costo di costruzione (considerando le normative

Su risparmio energetico, acustica, pannelli solari ecc.) = € 1.200,00

- realizzazione opere di urbanizzazione	= €.	40,00
- costo dell'area su cui si realizza (senza diritti edificatori)	= €.	100,00
- standard urbanistici da prevedere o monetizzare	= €.	25,00
- spese tecniche (dalla lottizzazione ai collaudi) 10%	= €.	120,00
- oneri comunali (secondarie e costo di costruzione)	= €.	50,00
- oneri finanziari 5% su costo area e costruzione	= €.	85,00
- spese di commercializzazione 3%	= €.	51,00
- imprevisti	= €.	10,00
=====		
<b>Totale</b>	<b>= €.</b>	<b>2.181,00</b>

---

Dalla somma sopra esposta va aggiunto il guadagno d'impresa che computandolo al 15/20% porta un prezzo di vendita al mq. di futura costruzione prossimo a €.2500,00/mq.

Considerando un margine di previsione errato del 10% si ha un valore al mq. di €.2250,00

I prezzi di mercato per appartamenti in Verdellino, prima dell'attuale grave crisi dell'edilizia, si attestavano intorno ai €. 2000,00/mq.; attualmente oscillano tra i €. 1700/1800/mq.

Se si prende a riferimento il listino edito dalle categorie del settore della provincia di Bergamo dell'anno 2010 si ha una forbice che varia tra €.1350/mq. a €. 1550/mq.

Si precisa infine che il terreno è pervenuto all'attuale proprietaria con atto notarile in data 3.11.1995 notaio Maurizio Olivares prot. di rep. 15896 e che la ditta "La Nuova Edilmarc s.n.c." svolge la sua attività nel ramo edilizio.

**Verdellino, 28 aprile 2011**

Il Tecnico

Arch. Giuseppe Cattaneo

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**

Oggi \_\_\_\_\_ davanti al Cancelliere sottoscritto si presenta

il sig. Giuseppe Cattaneo nato il 13-04-1954 a Ciserano (BG)

con studio in Verdellino, via Magellano, 13 chiedendo l'asseverazione della suesesa perizia fatta per conto della ditta "La Nuova Edilmarc s.n.c.

Ammonito ai sensi di legge, il perito così giura:

"Giuro di avere bene e fedelmente operato al solo scopo di far conoscere la verità"

Il Tecnico arch. Giuseppe Cattaneo .....