

FASCICOLO 4



CITTA' DI PARMA

S . T . T . - H O L D I N G

Società per la Trasformazione del Territorio - S.p.A.

Via G.M. Conforti n. 21 - Parma

**RELAZIONE DI STIMA
DEL COMPENDIO**

“ALFA - POLO DELLA LOGISTICA”

Studio Associato - Prof. Arch. Alberto D'Agostino Dott. Arch. Emanuele D'Agostino

Via Italo Carlo Falbo n. 11 - 00157 - ROMA

S.T.T. S.p.a.
SOC. PER LA TRASFORMAZIONE DI ... TORIO

13 MAG 2011

PROT. N. 390

RELAZIONE DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO
"ALFA - POLO DELLA LOGISTICA"

Premessa.

Gli scriventi, come riferito nella relazione generale, hanno ritenuto indispensabile procedere, per una puntuale, ordinata e razionale trattazione degli aspetti tecnico-documentali ed economico-estimativi, alla redazione di singole relazioni, per ogni compendio immobiliare, in seno alle quali svolgere i necessari approfondimenti del caso.

La presente relazione, dunque, è dedicata al compendio immobiliare denominato "ALFA - POLO DELLA LOGISTICA", avente destinazione caratterizzante di tipo misto.

L'articolazione degli approfondimenti è stata organizzata nei seguenti quattro capitoli.

- 1) Inquadramento Territoriale-Urbanistico;
- 2) Ricognizione della Proprietà e Consistenza Catastale;
- 3) Dati Urbanistici;
- 4) Stima del Compendio Immobiliare.

A corredo della relazione vengono prodotti in allegato documenti, atti, tabelle, fotografie ed elaborati, che completano e compendiano il giudizio di stima formulato.

I) INQUADRAMENTO TERRITORIALE-URBANISTICO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

1.1) Note introduttive.

Il compendio immobiliare di proprietà ALFA - AGENZIA LOGISTICA FILIERE AGRO-ALIMENTARI - S.p.A, è ubicato in un ambito di trasformazione e si trova nella zona Nord-Ovest della Città di Parma ed è costituito: (*cfr. all. 02*)

- a) dall'area con sovrastanti fabbricati denominata "Comparto nord-ovest ex Mercato del Bestiame", delimitata dalle strade: Via dei Mercati e Via del Taglio
- b) dall'area con sovrastanti fabbricati denominata "ex Macello Comunale" con accesso da Via del Taglio;
- c) dall'area con sovrastanti due fabbricati denominata "ex Stalle di Maria Luigia", con accesso da Via del Cornocchio.

Il tutto avente la seguente caratterizzazione urbanistica:

-Piano Strutturale Comunale (PSC), le aree risultano individuate quale sub ambito **22S20** denominato "Zona annonaria" con funzione caratterizzante di tipo direzionale-commerciale-ricettivo e residenza per una superficie territoriale pari a mq. 265.610 e una Slu complessiva da calcolarsi sul recupero dei volume esistenti maggiorati del 10%(per immobili di proprietà comunale). Il sub ambito risulta facente parte del Polo funzionale PFE 22i. (*cfr. all. 03*)

-Piano Operativo Comunale (PCO).

Per le aree in questione (punto a) il POC vigente ha introdotto il

sub ambito **22S20A** con funzione caratterizzante di tipo direzionale, commerciale, ricettivo oltre alla residenza ammessa per un massimo del 20% della Slu totale e funzioni ammesse quali attività artigianali e di intermediazione connesse alla residenza, usi per altri servizi sociali, sanità e igiene, usi per attività culturali e dello spettacolo, usi per la difesa e vigilanza, usi per servizi alla mobilità veicolare, per una superficie territoriale pari a mq. 84.900 e un volume complessivo pari a mc. 125.000 con recupero del 10% del volume sugli immobili di proprietà comunale. In tale sub ambito gli interventi si attuano attraverso il Permesso di Costruire convenzionato. *(cfr. all. 04)*

Una recente variante al Poc inserisce anche una grossa parte dell'area di cui al punto b), nel sub ambito ridetto. *(cfr. all. 05)*

-Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Per quanto riguarda l'area di cui al precedente punto c) denominata "ex Stalle di Maria Luigia", nel vigente RUE sono definite le modalità di attuazione degli interventi ammessi. *(cfr. all. 06)*

In particolare l'area de qua è classificata verde privato, e gli edifici esistenti possono essere destinati all'uso Uf, Ud, Uh, Ugb, Ugc, (ossia residenziale, direzionale, ricettivo, ristorazione e attività professionali).

Sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e nuova costruzione se non sottoposti a tutela.

1.2) Caratterizzazione territoriale-urbanistica

Il compendio oggetto di relazione di cui al progetto ALFA, fa parte del più ampio Piano di Riqualficazione del Quadrante Nord-Ovest della città, che prevede l'affiancamento di due aree che integrano concentrazione insediativa sostenibile con terziario ad alta innovazione tecnologica e ambiti di paesaggio rurale:

- Il Food Valley District, che comprende il Polo Logistico oggetto di relazione;
- Il Cuneo Verde dei Servizi Collettivi, dove il terziario agroalimentare sarà affiancato da quartieri ecosostenibili e un sistema di dotazioni ricreative.

Tale riqualficazione si prevede apporterà benefici anche all'aeroporto cittadino, situato a 5 minuti dal distretto, che diverrà in tal modo fondale fisico di questa porzione del quadrante.

La rete viaria verrà integrata con mirati interventi, tra cui la valorizzazione dell'asse storico obliquo che diviene viale dell'aeroporto e asse di simmetria per la nuova aerostazione.

Dunque l'area Nord-Ovest appare strategica sotto il profilo della localizzazione poiché connessa con le primarie arterie urbane ed extra-urbane grazie alla prossimità della Tangenziale Nord, dello svincolo autostradale della A1, dell'infrastruttura aeroportuale G. Verdi, della Complanare e anche in riferimento alla prevista realizzazione del nuovo Ponte a Nord che potrà garantire una

rapida connessione con il centro della città.

1.3) Stato e consistenza attuale degli immobili.

1.3.1) Area con sovrastanti fabbricati denominata "Comparto nord-ovest ex Mercato del Bestiame", delimitata dalle strade: Via dei Mercati e Via del Taglio. (cfr. all. 08)

Il complesso immobiliare de quo è costituito da un'area urbana estesa mq 84.900 con sovrastanti fabbricati e tettoie della consistenza superficiaria di circa mq 20.000,00 ed un volume di circa mc 125.000,00. (cfr. foto all. 10)

La maggior parte dei volumi sono in disuso o non più funzionanti oltre che non recuperabili e quindi destinati alla demolizione.

Le tettoie-capannone che hanno una consistenza di circa mq 15.000,00 sono state realizzate con struttura in cemento armato prefabbricato ed hanno una altezza variabile da m 6,70 a m 7,20.

Il resto dell'edificato, della consistenza di circa mq 5.000,00 è costituito da manufatti in precedenza adibiti a stalle e a pertinenze varie, e precisamente: servizi generali, ufficio dazio, servizi igienici, biglietteria, fabbricato pesa e w.c., accessorio, fabbricato visita e ufficio pesa, etc.

La gran parte dei fabbricati, ad esclusione delle tettoie, sono stati costruiti da oltre 50 anni.

Dagli atti forniti dalla Committenza non risulta che gli stessi siano stati sottoposti, da parte della Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, a vincolo specifico di tutela.

1.3.2) Area con sovrastanti fabbricati denominata "ex Macello Comunale" con accesso da Via del Taglio; (cfr. all. 08)

Il complesso immobiliare de quo è costituito da un'area urbana estesa mq 33.590 con sovrastante fabbricato principale destinato alla macellazione e manufatti secondari in struttura mista in metallo e muratura, di varia natura e destinazione, (non funzionali al programma di riqualificazione e quindi di prossima demolizione) già destinati allo svolgimento delle attività dismesse della macellazione del bestiame bovino ed equino e precisamente: portineria, tettoia portineria, servizi generali, autorimesse, tettoia caricamento, sala vendite, celle frigorifere, tettoia sottoprodotti, sala macellazione, centrale termica elettrica, distruzione, stalla e fienile, cabina accettazione bestiame, tettoia scarico bestiame, forno inceneritore, vasche di depurazione, sollevamento acque e tettoia lavaggio, oltre ampi spazi esterni asfaltati destinati a parcheggio ed aree di manovra. (cfr. foto all. 10).

I manufatti hanno altezze diverse e sono articolati in vari corpi. il complesso immobiliare si trova in buone condizioni conservative generali con impianti e finiture di buon livello e a norma.

Il tutto per una consistenza volumetrica di circa mc 34.650,00. (cfr. all. 05)

Dagli atti forniti dalla Committenza non risulta che gli stessi siano stati sottoposti, da parte della Sovrintendenza per i Beni

Architettonici e per il Paesaggio, a vincolo specifico di tutela.

1.3.3) Area con sovrastanti fabbricati denominata "ex Stalle di Maria Luigia", con accesso da Via del Cornocchio n. 2/4. (cfr. all. 08)

Il complesso immobiliare de quo è costituito da un'area urbana estesa mq 6.702 con sovrastanti due fabbricati di cui uno principale ed un secondo accessorio per una superficie complessiva di mq. 2020.

Il compendio venne realizzato su indicazione delle Duchessa di Parma Maria Luigia, nella prima metà del diciannovesimo secolo, per essere destinato a scuderie. In epoca più recente venne adibito ad abitazione.

Allo stato attuale i manufatti risultano in disuso da diverso tempo, a cagione delle pessime condizioni di manutenzione e conservazione in cui versano. (cfr. foto all. 10).

Il fabbricato principale, avente conformazione planimetrica irregolare, risulta costituito da quattro corpo di fabbrica, dei quali il più ampio da considerarsi quello principale, già adibito ad abitazione, e gli altri adibiti, a suo tempo, ad abitazione rurale, laboratori e stalle con annessi fienili.

Il fabbricato accessorio, posto in posizione marginale, denominato barchessa, ha conformazione rettangolare di modesta consistenza.

Il compendio immobiliare è dotato di area cortilizia interna circoscritta dai perimetri dei vari edifici, oltre ad ampia area

circostante (*cfr. all. 10*)

Sotto l'aspetto generale l'immobile si configura come una aggregazione di più corpi di fabbrica dalle caratteristiche architettoniche interessanti con murature in mattoni laterizi, coperture lignee con manto di tegole in coppi. Strutturalmente si rileva la presenza di archi e volte con intradossi decorati.

In relazione a ciò il Complesso è stato dichiarato di interesse storico-architettonico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice Urbani) come risulta dal Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Dipartimento per i Beni Culturali e Paesaggistici) Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, in data 17 ottobre 2005, n. 433, trascritto a Parma il 14/02/2007, e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto D.Lgs.

Per quanto riguarda le consistenze dei singoli corpi di fabbrica si osserva che :

a) Il corpo principale ubicato nella parte sud dell'area è articolato su tre piani fuori terra e costituiva probabilmente la residenza padronale.

Al piano terra è ricavato un androne che disimpegna l'abitazione dalla stalla antistante, vi sono inoltre una cucina-soggiorno, tre camere, due ripostigli un corridoio e un vano scala. Al piano sovrastante la distribuzione si ripete. Al piano secondo si trova un sottotetto agibile.

La consistenza è la seguente:

- piano terra - sub. 1	mq 160,00
- piano terra - sub. 5	mq 70,00
- piano primo - sub. 12	mq 130,00
- piano primo - sub. 11	mq 60,00
- piano secondo-sottotetto - sub. 12	mq 335,00
- parti comuni-androne	mq 110,00

b) Il corpo posto a nord-est è articolato su tre piani fuori terra, con destinazione ad abitazione e cantina-ripostigli.

Al piano terra destinato a cantina vi è anche la scala di collegamento ai piani superiori. Il tutto in pessimo stato di conservazione.

La consistenza è la seguente:

- piano terra - ripostiglio sub. 5	mq 10,00
- piano primo con sottotetto e cantina sub.4	mq 270,00

c) Il corpo posto a nord-ovest è quello in condizioni peggiori, con copertura crollata ed inagibile.

Risulta costituito da un ex porcile, un magazzino e una tettoia.

La consistenza è la seguente:

- piano terra	mq 120,00
- portico	mq 50,00
- tettoie	mq 20,00

d) Il corpo posto ad ovest è articolato su due piani fuori terra, con destinazione ad abitazione, rimessa e portico, il tutto in discreto

stato di conservazione.

La consistenza è la seguente:

- parte sud-ovest - sub. 2	mq 210,00
- abitazione su cortile- sub. 6	mq 140,00
- portico-sub. 8	mq 90,00
- rimessa-magazzino- sub. 7	mq 110,00
- rimessa- sub. 9	mq 25,00

e) L'edificio ex barchessa è posto nella zona ovest in posizione distaccata rispetto al caseggiato. Trovasi in pessime condizioni con copertura crollata e fenomeni di instabilità manifesta.

E' costituito da un unico vano, con annesso servizio.

La consistenza è la seguente:

- barchessa - sub. 13	mq 110,00
-----------------------	-----------

2) RICOGNIZIONE DELLA PROPRIETA' E CONSISTENZA CATASTALE.

2.1) Introduzione.

Occorre premettere che per le aree in questione, allo stato attuale, non è stato adottato alcun tipo di piano attuativo.

Le aree, quindi, non sono state ancora oggetto di alcun intervento. (*cfr. rilievo fotografico all. n. 10*)

2.2) Consistenza catastale attuale.

Dall'esame della documentazione messa a disposizione dalla Società Committente, e previa effettuazione di visure catastali, la

consistenza degli immobili di proprietà è la seguente.

- *Tabella A - Consistenza catastale attuale e dati urbanistici*

ALFA - EX MERCATO BESTIARIO							
Atto del 29/12/2009 Notaio Micheli Rep. 55158							
DATI CATASTALI			DATI URBANISTICI				
fg	Par.lla	Superfici e	Cubatura esistente	cubatura consentita	SLU consentita	SLU residenziale	SLU commerc./ri cettiva/ direzionale
40	269	53749					
40	270	1186					
40	271	587					
40	272	7206					
40	273	5585					
40	274	1670					
40	275	121					
40	276	107					
40	277	73					
40	283	15					
40	284	5358					
40	211	3125					
40	279	1413					
40	280	1168					
40	281	1079					
40	282	28					
40	287	1489					
40	288	215					
40	62	150					
40	63	30					
40	64	30					
40	66	30					
40	68	36					
Sommano		84 450	125 000	137 500	39 286	7 857	31 429

ALFA - EX MACELLO							
Atto del 29/12/2009 Notaio Canali Rep. 28113							
DATI CATASTALI			DATI URBANISTICI				
fg	Par.lla	Superficie	Cubatura esistente	cubatura consentita	SLU consentita	SLU residenziale	SLU commerc./ri cettiva /direz.
40	302	30228					
40	303	3342					
40	172	20					
		33 590	34 650	38 115	10 890	2 178	8 712

ALFA - EX STALLE - DUCHESSA MARIA LUIGIA							
Atto del 29/12/2009 Notaio Canali Rep. 28113							
DATI CATASTALI			DATI URBANISTICI				
fg	Par.lla	Superficie lotto	Superficie Utile Edificio	Aumento superficie accessorie	SLU consentita	SLU ristorazione	SLU commerc./ri cettiva /direz.
44	406	6702	2020	70	2 090	400	1 690

3) DATI URBANISTICI

3.1) Area con sovrastanti fabbricati denominata "Comparto nord-ovest ex Mercato del Bestiame", delimitata dalle strade: Via dei Mercati e Via del Taglio.

Come già riferito, per l'area in questione il POC vigente ha introdotto il sub ambito **22S20A** con funzione caratterizzante di tipo direzionale, commerciale, ricettivo oltre alla residenza ammessa per un massimo del 20% della Slu totale e funzioni ammesse quali attività artigianali e di intermediazione connesse alla residenza, usi per altri servizi sociali, sanità e igiene, usi per attività culturali e dello spettacolo, usi per la difesa e vigilanza, usi per servizi alla mobilità veicolare, per una superficie territoriale pari a mq. 84.900 e un volume complessivo pari a mc. 125.000 con recupero del 10% del volume sugli immobili di proprietà comunale. (cfr. all. 04-05)

Più precisamente i parametri urbanistici sono:

- Sf - Superficie fondiaria	mq	84.900,00
- Ve - Volume esistente	mc	125.000,00
- Cubatura realizzabile mc 125.000 x 1,1	mc	137.500,00
- Indice fondiario	mc/mq	1,62
- SLU Totale mc 137.500/3,50 =	mq	39.285,71

di cui :

- Slu residenziale mq 39285 x 0,20 =	mq	7.857,00
- Slu Dir./Comm./Ric. mq 39285x0,80=	mq	31.428,00

- box e posti auto prevedibili n. 500

Il tutto da realizzarsi sulla base di un progetto urbanistico attuativo ancora da elaborare ed approvare.

3.2) Area con sovrastanti fabbricati denominata "ex Macello Comunale" con accesso da Via del Taglio;

Come già riferito in precedenza, una recente variante al Poc inserisce anche l'area in questione, nel sub ambito di cui al punto precedente. (cfr. all. 05)

In relazione a ciò i parametri urbanistici ipotizzabili sono:

- Sf - Superficie fondiaria	mq	33.590,00
- Ve - Volume esistente	mc	34.650,00
- Cubatura realizzabile mc 34650 x 1,1=	mc	38.115,00
- Indice fondiario	mc/mq	1,13
- SLU Totale mc 38.115/3,50 =	mq	10.890,00

di cui :

- Slu residenziale mq 10890 x 0,20 =	mq	2.178,00
- Slu Dir./Comm./Ric. mq 10890x0,80=	mq	8.712,00
- box auto e posti auto prevedibili	n.	155

Il tutto da realizzarsi sulla base di un progetto urbanistico attuativo ancora da elaborare ed approvare.

3.3) Area con sovrastanti fabbricati denominata "ex Stalle di Maria Luigia", con accesso da Via del Cornocchio n. 2/4.

Per quanto riguarda il compendio denominato "ex Stalle di Maria Luigia", nel vigente RUE sono definite le

modalità di attuazione degli interventi ammessi. (*cf. all. 06*)

In particolare l'area de qua è classificata verde privato, e gli edifici esistenti possono essere destinati all'uso Uf, Ud, Uh, Ugb, Ugc, (ossia residenziale, direzionale, ricettivo, ristorazione e attività professionali).

Sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, demolizione e nuova costruzione se non sottoposti a tutela.

L'intervento attuabile sull'immobile in questione è inoltre regolamentato dall'art. 83.2 del RUE che riguarda gli interventi di restauro scientifico per gli edifici sottoposti a tutela ex lege.

In relazione a ciò sono consentiti:

- il restauro architettonico delle facciate e degli interni;
- la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite;
- la conservazione ed il ripristino dell'impianto distributivo originale e degli spazi esterni;
- l'eliminazione delle superfetazioni da valutare caso per caso;
- il consolidamento con sostituzioni di parti non recuperabili, di strutture portanti, scale, tetti, con obbligo di ripristino dei manti di copertura originali;
- l'inserimento di impianti tecnologici ed altri essenziali.

In relazione a ciò i parametri urbanistici-edilizi ipotizzabili sono:

- Sf - Superficie fondiaria	mq	6.702,00
- SLU - esistente	mq	2.020,00
- SLU realizzabile mq 2020 + 70 =	mq	2.090,00
- Indice fondiario	mq/mq	0,31

- SLU Totale	mq	2.090,00
di cui :		
- Slu ricettiva	mq	400,00
- Slu Dir./Comm./Ric.	mq	1.690,00
-posti auto prevedibili	n.	50

Il tutto da realizzarsi anche con intervento diretto, previa acquisizione delle necessarie autorizzazione edilizie.

Le sopra indicate consistenze verranno prese a riferimento per effettuare la stima, di cui meglio si dirà nel capitolo seguente.

4) STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

4.1) Individuazione del criterio di stima.

Nel capitolo precedente si è dato conto dell'esito degli accertamenti e delle ricerche documentali comunque eseguiti, al fine di puntualizzare e individuare tutti quegli elementi indispensabili e propedeutici alla formulazione del giudizio di stima richiesto.

Dalla lettura del quesito assegnato dalla Società Committente emerge chiaramente che l'aspetto economico da prendere a riferimento per la formulazione del giudizio di stima è il "*Valore Venale dell'area*", con riferimento all'attualità.

Pertanto, ci soffermeremo su questo primo aspetto, cercando di individuare gli ambiti entro il quale operare per giungere alla corretta ed oggettiva determinazione del valore ricercato.

Orbene, va detto che, prima di procedere alla valutazione della proprietà immobiliare in questione, occorre fare una breve premessa di natura dottrina, per giustificare l'assunzione del metodo e del criterio di stima, poiché è noto che un bene economico può avere valori diversi in funzione dello scopo della stima.

In altri termini, ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi, secondo il criterio o l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie, il quesito affidato identifica

l'aspetto economico oggetto di accertamento in modo inequivocabile, ossia la determinazione del valore di mercato o valore venale, dei terreni di che trattasi.

Il criterio di stima, o aspetto economico dei beni in parola, si identifica quindi nel più **probabile valore di mercato** degli stessi, con riferimento all'attualità.

Tale valore può, secondo dottrina, scaturire attraverso la **stima comparativa in base al valore di mercato**, se sussistono i presupposti e gli elementi per poter operare in "regime di ordinarietà" e di mercato di libera concorrenza nell'accezione più ampia.

Oppure scaturire attraverso la stima analitica, o metodo sintetico indiretto, in base al **valore di trasformazione**

In altri termini, il 1° metodo consiste in:

- accertare la consistenza e lo stato dell'immobile stimando;
- accertare le condizioni estrinseche dello stesso;
- rilevare i prezzi di mercato realizzati in recenti compravendite di aree simili poste nella stessa zona, o in zone analoghe, avuto riguardo alle loro condizioni intrinseche ed estrinseche e verificata l'ordinarietà dei prezzi medesimi;
- effettuare la comparazione estimativa in base a parametri tecnici omogenei;
- apportare eventuali modifiche in aggiunta o detrazione al valore sopra determinato per particolari caratteristiche differenziali che presenta il bene oggetto di stima.

Mentre per quanto riguarda il **2° metodo** occorre:

- determinare il più probabile valore di mercato dei manufatti realizzabili o trasformabili;
- determinare il costo complessivo del processo di produzione e/o trasformazione;
- determinare il saggio di interesse sul capitale di anticipazione;
- determinare il tempo necessario per la trasformazione;
- operare lo sconto all'attualità dei valori considerati;
- determinare il valore di stima risolvendo l'equazione economica;
- operare eventuali aggiunte o detrazioni.

4.2) Individuazione del metodo di stima.

Nel caso che ci interessa, stante la peculiarità dell'ambito indagato e per la eterogeneità dei prezzi storici disponibili, dovrà essere necessariamente utilizzato il **secondo criterio di stima**, ossia **quello del Valore di Trasformazione con metodo sintetico indiretto**.

4.3) Metodo di stima sintetico indiretto

Come già riferito, nello studio del processo edilizio la **Rendita** rappresenta la differenza tra il Reddito ritraibile dal prodotto finito (prezzo d'uso del fabbricato) ed il rendimento del capitale investito nel prodotto edilizio stesso e nelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per rendere il bene realizzato accessibile e fruibile, quindi utile ed appetibile da parte del mercato.

Le considerazioni precedenti sono suscettibili di trattazione analitica.

Pertanto la rendita edilizia ΔR rappresenta la differenza tra il reddito netto ritraibile dall'intero prodotto edilizio R_n e l'interesse I ritraibile dall'uso alternativo del capitale monetario C utilizzato per sostenere i costi di urbanizzazione K_u , i costi tecnici di costruzione K_c , i vari oneri professionali O_p , gli oneri finanziari O_f , più il prezzo d'uso di mercato della stessa area in relazione ad una sua ipotetica destinazione agricola (rendita agricola "normale").

Avremo pertanto:

$$R = R_n - (C \cdot r)$$

dove:

$$C = K_c + K_u + O_p + O_f + \frac{B_f}{r'}$$

posto:

- B_f = beneficio fondiario del terreno agricolo;
 r' = saggio di rendimento del capitale fondiario ad uso agricolo;
 r = saggio di interesse del capitale monetario necessario per la trasformazione del bene suolo in bene fondiario.

Possiamo allora esprimere le variabili socio-economiche ed urbanistiche che influenzano il valore unitario

delle aree edificabili con la seguente espressione:

$$V = \frac{f(D, S, D_r, C_n, M, I_c)}{f(K_c, K_u, O_p, O_f, R, r)}$$

ove:

- D* Densità demografica dell'insediamento;
- S* Reddito medio annuo del potenziale acquirente;
- D_r* Domanda abitativa reale;
- C_n* Caratteristiche qualitative e di idoneità posizionale del contesto urbano;
- M* Caratteristiche geomorfologiche del sito che limitano l'offerta;
- I_c* Indice di fabbricabilità imposto dalle destinazioni di PRG;
- K_c* Costi tecnici di costruzione;
- K_u* Costi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- O_p* Oneri professionali;
- O_f* Oneri finanziari;
- R* Rischi e incertezze dell'investimento;
- r* Tasso di rendimento dell'investimento immobiliare urbano.

L'esperienza concreta del mercato ci dice che la più logica formulazione del valore dell'area V_a discende dall'attribuire alla stessa una aliquota percentuale del valore del fabbricato che si andrà a realizzare.

Avremo quindi:

$$V_a = V_m \cdot K \quad \text{con } K = < 1$$

L'indice K è rappresentativo sia dell'apprezzamento che il mercato fa del bene in funzione delle sue caratteristiche posizionali, sia dei vari indici di fabbricabilità dettati dalla pianificazione urbanistica come già precedentemente accennato.

I valori di K sono direttamente proporzionali alla vicinanza dei posti di lavoro dei potenziali fruitori del bene, nonché alla quantità e qualità delle infrastrutture e servizi sociali della zona e sono nel contempo inversamente proporzionali agli indici di fabbricazione, come conferma la intuitiva considerazione che la maggior fruizione di spazio esterno, conseguenza di un basso indice di fabbricazione, porta ad incidere maggiormente il fattore rappresentativo dell'area.

Il concetto fondamentale del detto procedimento analitico o indiretto risiede in una semplice proposizione: supponendo la conoscenza del costo totale di costruzione di un edificio, conoscendo altresì il prezzo cui potrà essere ceduto l'immobile che si andrà a realizzare, avendo altresì stabilito in fase di partenza il profitto che si vuole conseguire, conoscendo inoltre i tassi di interesse praticati dagli Istituti di credito che dovranno anticipare i capitali finanziari per la programmata intrapresa, prevedendo ancora il tempo di realizzazione della trasformazione dell'area in fabbricato, è possibile determinare la somma massima di convenienza che potrà impiegarsi per

l'acquisto dell'area.

In termini molto aggregati si potrà allora scrivere:

$$V_a = \frac{V_m - (K_c + P)}{(1 + r)^n}$$

ove:

- V_a è il prezzo massimo cui si potrà pagare l'area edificabile;
- V_m è il valore di mercato ritraibile fra n anni dal prodotto edilizio realizzato;
- K_c è il totale dei costi (diretti e indiretti) da sostenere per la costruzione del prodotto edilizio;
- P profitto stabilito in partenza dal promotore quale remunerazione dell'iniziativa, del rischio, delle innovazioni, del coordinamento dei fattori della produzione;
- n anni necessari per completare il ciclo del processo produttivo insediativo;
- r tasso di interesse richiesto dagli Istituti di credito per l'uso del capitale monetario d'anticipazione.

Come si può notare, l'esposizione del metodo indiretto (analitico) per la ricerca del più probabile valore di un'area edificabile potrebbe ritenersi esaurito.

Purtuttavia i parametri posti in gioco risultano troppo aggregati e sono inadeguati per la loro scarsa consistenza a rappresentare la generalità delle situazioni che l'Esperto potrà

trovarsi ad affrontare.

Il concetto posto alla base di tutto il ragionamento, si riallaccia all'essenza dei fattori della produzione (terra, lavoro, capitale, interesse, imprenditore). Considerando l'area urbana come un bene che fa parte del processo produttivo insediativo in veste di bene di produzione dal quale, mediante l'erogazione di un determinato capitale e una determinata quantità di lavoro equivalente al costo di trasformazione, può ottenersi un edificio.

L'aspetto economico (criterio) del "più probabile valore di trasformazione" è quello che ci permette di approfondire la ricerca con dati sufficientemente disaggregati e quindi più facilmente individuabili in fase di analisi.

Si può pertanto dire che oggi in un mercato non perfetto, quale è l'attuale mercato oligopolistico insediativo urbano che garantisce consentanei profitti, il valore venale di un'area legalmente edificabile coincide con il suo "valore di trasformazione".

Avremo pertanto:

$$V_s = V_t = \frac{V_m - (K_c + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p + O_f + P)}{(1 + r)^n}$$

ove:

V_s Valore dell'area di sedime o del fabbricato prima della trasformazione;

V_t Valore di trasformazione;

- V_m Valore di mercato del prodotto edilizio che si potrà realizzare;
- K_c Costo tecnico di costruzione o di ristrutturazione del prodotto edilizio comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice delle opere;
- K_{up} Costi sostenuti per l'urbanizzazione primaria
- K_{us} Costi sostenuti per l'urbanizzazione secondaria
- O_c Oneri dovuti all'Ente locale per il "permesso di costruire";
- O_p Oneri professionali (rilievi, progettazione, Direzione Lavori, progetto della sicurezza, collaudo, pratiche presso il Catasto fabbricati, consulenze tecniche, fiscali, legali);
- O_f Oneri finanziari quali prezzo d'uso dei capitali monetari erogati dagli Istituti di credito quale anticipazione;
- P Profitto al lordo dei tributi conseguito dal promotore immobiliare attore della trasformazione;
- r Saggio di remunerazione atteso dal promotore immobiliare
- n Numero di anni in cui, attuandosi l'operazione di trasformazione, il bene non produce reddito.

— **DETERMINAZIONE DI V_M**

Per la ricerca del valore di mercato dei manufatti edilizi che si andranno a realizzare si rimanda alle indagini di mercato effettuate dagli scriventi (cfr. pagg. 46-53 della relazione generale).

— **DETERMINAZIONE DI K_C**

I costi ordinari di costruzione a nuovo o di ristrutturazione con riferimento al momento della stima, risultano da una valutazione sintetica diretta per comparazione con altri valori noti su base unitaria (mq/mc), così come risulta dall'analisi parametrica svolta (cfr. pag. 94 della relazione generale), ovvero per quanto riguarda i costi di ristrutturazione, restauro conservativo e consolidamento statico si è fatto riferimento a costi e/o analisi tipologiche desunte da varie fonti bibliografiche e listini specializzati quali quelli della DEI Tip. Genio Civile anno 2010.

— **DETERMINAZIONE DI K_{UP}**

I costi per l'urbanizzazione primaria comprendente la realizzazione di strade, spazi di sosta o parcheggi, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, sono stabiliti con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di Comuni.

Tali costi sono stati valutati puntualmente anche sulla scorta delle elaborazioni fornite dalla committenza.

— **DETERMINAZIONE DI K_{US}**

I costi per l'urbanizzazione secondaria comprendente la realizzazione di asili nido e scuole materne, scuole d'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie le quali

ricomprendono le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, sono stabiliti con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di Comuni.

Tali costi sono stati valutati puntualmente anche sulla scorta delle elaborazioni fornite dalla committenza.

— **DETERMINAZIONE DI O_c**

Riguarda la quota di contributo variabile dal 5% al 10% del costo di costruzione o di ristrutturazione. Essa è determinata all'atto del rilascio del "permesso di costruire", con le modalità e garanzie stabilite dal Comune ed è corrisposta in corso d'opera. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle Regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia produttiva. Mentre nel caso di ristrutturazione di un edificio esistente, viene determinato attraverso la stima delle opere di ristrutturazione applicando i costi unitari a misura di cui alla tariffa regionale. (Tale onere è stato valutato puntualmente anche sulla scorta delle elaborazioni fornite dalla committenza.)

— **DETERMINAZIONE DI O_p**

Con riferimento ad un apprezzamento sintetico dei costi di costruzione, gli Oneri Professionali, comprese le consulenze legali, fiscali, commerciali, sono individuati attraverso le tariffe

legali delle varie categorie professionali, che costituiscono un obiettivo riferimento. Variano ordinariamente dal 5% al 15% dei $K_c + K_{up} + K_{us}$.

— **DETERMINAZIONE DI O_F**

In merito agli oneri finanziari sostenuti dal promotore, gli stessi si determinano sinteticamente per confronto diretto con interventi analoghi in base ad una percentuale del costo complessivo di produzione ($K_c + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p$), oppure secondo i tassi finanziari correnti applicati da primari Istituti di credito per tutto il tempo impiegato per la trasformazione. Occorre tener presente però che i costi di costruzione non vengono impiegati totalmente all'inizio della trasformazione anche in considerazione del fatto che durante qualsiasi operazione immobiliare il saldo negativo risulta mitigato dall'insorgenza di ricavi contemporaneamente alla presenza di esborsi. Allo stato attuale il tasso medio finanziario oscilla intorno al 6,50%.

— **DETERMINAZIONE DI P**

Al promotore spetta il profitto quale remunerazione del rischio, dell'introduzione di innovazioni e del coordinamento e gestione dei fattori della produzione. Volendo quantificare il tutto, si può considerare di pagare uno stipendio ad un dirigente d'azienda che svolge l'attività propria del promotore aumentata di un percentuale K commisurata all'impegno, alle difficoltà, al rischio dell'intrapresa. In linea orientativa esso varia dal 15% al

40% di $\sum K$, considerando anche i tempi di realizzazione e commercializzazione dell'intrapresa.

Più in particolare nel caso di specie, per la determinazione del saggio di profitto, appare evidente che ricorrano i presupposti per l'applicazione, tra le varie teorie, peraltro già illustrate nella relazione generale (cfr. pag. 94), di quella che fa riferimento alla c.d. "teoria frizionale del profitto", soprattutto se si considera la rilevanza che l'orizzonte temporale acquista nel processo di trasformazione in esame.

Questa teoria, come è noto evidenzia che il profitto sorge come risultato di una frizione e/o disturbo legato ad un equilibrio di lungo periodo.

Infatti, si è notate che quando le imprese ottengono alti profitti nel breve termine, molte altre concorrenti sono attratte nello stesso settore nel medio e lungo termine e questo tende ad azzerare i profitti (in pratica, il guadagno delle aziende in quel settore corrisponderà al *normale* rendimento sugli investimenti). D'altro canto, quando alcune aziende incorrono in perdite, il numero delle imprese nel settore si riduce, visto che alcune decideranno di interrompere la propria attività.

Questo favorisce il graduale e conseguente aumento dei prezzi e la riduzione delle perdite di quelle imprese che hanno resistito nel mercato fino a raggiungere il loro equilibrio economico.

Da tale logica discende che per investimenti a lungo termine l'entità del profitto tende a ridursi fino al suo annullamento.

Poiché nel caso in esame i tempi di attuazione della trasformazione sono proiettati in un arco temporale medio-lungo, l'entità del profitto può verosimilmente ipotizzarsi in flessione, rispetto ad investimenti con tempi medio-brevi (3-4 anni).

Pertanto, alla luce delle superiori osservazioni, nel caso di specie è lecito ipotizzare un P pari a circa il 20% ¹

— **DETERMINAZIONE DI r (saggio di investimento industriale)**

E' il saggio di remunerazione atteso dal promotore immobiliare sulla base di quanto ordinariamente si rileva nel mercato edilizio. Allo stato è noto che tale tasso ordinariamente si aggira intorno al 9-12% (media 10%) che si riferisce ai rendimenti di capitali industriali ². Ovviamente superiore di qualche punto al saggio finanziario ordinario.

Onde sgomberare il campo da possibili equivoci occorre spendere due parole in più sul **Saggio di rendimento immobiliare o Saggio di investimento industriale**.

Sul punto in genere, nell'ambito delle stime di settore operate dai professionisti, si nota un po' di confusione. Infatti tale parametro alle volte viene definito Tasso di interesse, e poi ancora Tasso di interesse bancario.

Le riferite definizioni, vanno opportunamente censurate, non solo per questioni di ordine formale, ma soprattutto per questioni di ordine sostanziale.

¹ Cfr. Carlo Forte - Baldo De Rossi, *Principi di Economia* - ETAS Libri pag. 157

² Cfr. Carlo Forte - Baldo De Rossi - Op. cit.

Infatti il Tasso di interesse è un parametro economico completamente diverso dal Saggio di rendimento industriale.

Più precisamente il primo, ossia il tasso di interesse, in economia, rappresenta il prezzo d'uso del capitale monetario indistinto, (denaro) ossia la remunerazione spettante al detentore di tale fattore produttivo che è appunto il capitalista.

Sicché tale parametro entra in gioco nella equazione del valore di trasformazione, nel momento in cui si deve tener conto, fra i costi, di quello relativo al capitale di anticipazione, impiegato per far fronte all'acquisto dei fattori produttivi, necessari per attuare la produzione, in assenza di entrate e fino a quando non si realizzino attivi attraverso l'inizio della vendita di parte del prodotto immobiliare ultimato o in via di ultimazione.

Tale voce di spesa è detta in gergo "costo del danaro".

La sua entità è determinata, in via preventiva, ed in fase previsionale di piano economico-finanziario, con riferimento ai saggi praticati dagli Istituti di Credito, oggi parametrizzati attraverso L'Euribor additivato di alcuni punti, in relazione all'andamento del mercato finanziario, in quanto è a tali operatori che si ricorre per approntare il capitale di anticipazione.

Gli Istituti bancari, in genere, concedono i finanziamenti richiesti, dopo aver opportunamente valutato la convenienza e sicurezza dell'investimento e dietro costituzione di idonee garanzie di rientro, costituite principalmente dal valore

della produzione, a fronte della quale e del suo stato di progressione, è possibile svincolare, per stati di avanzamento, i finanziamenti richiesti, oltre l'accensione di ipoteca, che costituisce il diritto reale di garanzia.

E' bene precisare, onde evitare possibili equivoci, che la remunerazione del capitale di anticipazione (Interesse: prezzo d'uso del fattore produttivo capitale) va sempre imputato in sede di formulazione dell'Equazione del Valore di Trasformazione, per garantire l'equilibrio economico, ossia la sommatoria dei Ricavi detratta la sommatoria dei Costi deve essere pari a zero $\Sigma R - \Sigma K = 0$.

Se non fosse garantito l'equilibrio, non sarebbe possibile ricavare il valore venale dell'area edificabile (incognito) dalla conoscenza del valore di mercato della produzione e dei costi relativi a tutti gli altri fattori produttivi. (cogniti)

Infatti qualora non venisse considerato nella sommatoria dei costi, l'interesse sul capitale di anticipazione, il valore di stima ottenuto sarebbe falsato ed erroneo, poiché rappresenterebbe un aggregato di valori, ossia, il valore di due fattori produttivi (Valore venale del terreno + Costo del Capitale di anticipazione), e quindi si perverrebbe ad un valore errato e fuorviante nella formulazione del giudizio di convenienza economica della trasformazione.

Nel caso di specie, il saggio in questione, è stato

indicato nella misura del 6.5% avuto riguardo all'indice Euribor o Eurirs e ai punti additivi applicati dai primari istituti di credito **Il Saggio di investimento industriale**, invece è il saggio di remunerazione atteso dal promotore immobiliare il quale lo utilizza anche per attualizzare le future rendite.

In buona sostanza il soggetto (persona fisica o giuridica) che promuove l'intrapresa immobiliare e anticipa (direttamente o indirettamente) il capitale finanziario per l'acquisto del primo fattore produttivo, costituito appunto dall'area edificabile (il fattore Terra), senza la quale nessuna produzione insediativa può avviarsi, compie un investimento finalizzato alla produzione edilizia, (futura) che appunto rientra nel campo industriale.

Tale conversione del capitale finanziario (monetario) in capitale immobiliare, costituisce una trasformazione spaziale, temporale, e fisica del bene, che, assumendo una nuova veste, acquista il diritto economico ad una remunerazione, la quale prende il nome di saggio di investimento industriale, che per sua natura e destinazione è cosa assai diversa dall'interesse sul capitale finanziario indistinto, essendo peraltro utile per procedere all'attualizzazione dei benefici economici futuri.

Ma la differenza dal primo non è solo di ordine formale, poiché i rischi, le attività e le componenti che vengono poste in gioco, fanno assumere a tale tasso un significato più complesso e articolato.

Infatti all'inizio di un investimento produttivo, in attesa dell'evento di trasformazione i presupposti economici sono alquanto incerti e suscettibili di modificazioni significative.

Il promotore immobiliare o promotore-investitore, assume in questa fase, l'onere del rischio, limitatamente all'acquisto dell'area, e rende possibile l'avvio delle fasi successive.

Per tale motivo a lui spetta la remunerazione costituita dal saggio di investimento industriale, che copre non solo gli oneri di finanziamento (che come già detto può essere di tipo diretto o indiretto) ma anche gli oneri relativi all'attività organizzativa, ai rischi, e alla prestazione di idonee garanzie, il tutto scontato all'attualità

Ne consegue che il saggio atteso, è costituito dal saggio di rendimento dei capitali industriali, che ordinariamente si rileva nel mercato edilizio, ovvero in assenza di dati certi ed attuali può essere determinato con riferimento al tasso di interesse finanziario additivato di *un quid* che compensa l'onere aggiuntivo del rischio e della prestazione di idonee garanzie. (cfr. per tutti C. Menger- L. Mises- I. Kirzner – R. Bon)

Nel caso di specie il saggio in questione è stato indicato nella misura del **9-10%** (ossia si è fatto riferimento al tasso di interesse additivandolo di 2,5 - 3,5 punti.

In altre parole, se il saggio di rendimento dei capitali industriali deve essere superiore al saggio d'interesse bancario, allora dovrà

essere quanto meno superiore del 6,5%.

— **DETERMINAZIONE DI n**

Si suppone una durata dell'operazione che va dall'acquisto dell'area fino all'ultimazione della vendita o dell'affitto del complesso immobiliare. Trattandosi di immobili per i quali il processo di trasformazione è ancora tutto da delineare, n riguarderà il tempo necessario allo svolgimento delle seguenti attività:

- elaborazione del PUA - Piano urbanistico attuativo;
- ottenimento di tutti i nulla-osta dai vari enti territoriali preposti (Regione, Provincia, Comune, etc);
- approvazione preventiva del piano, adozione ed approvazione da parte del Comune;
- Sottoscrizione con assunzione di impegni anche finanziari e assicurativi della Convenzione urbanistica con cessione gratuita delle aree da adibire a standard urbanistici;
- elaborazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- Ottenimento dei nulla-osta e approvazione comunale del progetto delle opere di urbanizzazione;
- Reperimento fondi ed affidamento in appalto delle opere di urbanizzazione;
- esecuzione opere di urbanizzazione;
- Collaudo opere e consegna all'A.C.
- elaborazione dei progetti architettonici degli edifici da

realizzare per l'ottenimento dei relativi permessi di costruire comunali, nonché elaborazione dei progetti esecutivi architettonici, strutturali ed impiantistici, oltre direzione lavori, coordinamento della sicurezza, collaudo, accatastamento, agibilità e quant'altro.

-affidamento in appalto dei lavori per la realizzazione dei fabbricati.

Ovviamente tutte queste attività ed incombenze richiederanno per il loro espletamento almeno:

- 3 o 4 anni per la fase urbanistica;
- 3 o 4 anni per la fase edilizia.

in una visione alquanto ottimistica.

Per quanto riguarda invece l'immobile ex stalle di M.L. si è stimato un periodo non inferiore a due anni, trattandosi di restauro conservativo.

L'arco di tempo ridotto, comunque, non è solo funzione delle attività tecnico-amministrative e costruttive da porre in essere per attuare la trasformazione, ma deve anche ricomprendere una previsione sugli altri aspetti che lo influenzano, che riguardano, tra gli altri:

- il tempo di "metabolizzazione" urbanistico-territoriale dell'intervento;
- il tempo di attuazione del processo di antropizzazione puntuale;
- il tempo di armonizzazione, nel contesto urbano, dell'intervento, che si riferisce alla creazione nell'immaginario collettivo-

produttivo, di una ordinaria e sistematica utilizzazione di quell'ambito riconosciuto come parte integrante del tutto;

- il tempo correlato alle dinamiche economiche della domanda e dell'offerta, che fisiologicamente si riscontrano e rendono possibile lo scambio del bene;
- il tempo necessario per l'apprezzamento della zona di localizzazione, (attraverso il suo sviluppo economico, la fruibilità funzionale, l'uso sistemico, e l'accessibilità dotazionale), che rende possibile la completa attualizzazione delle rendite differenziali ed assolute future.

4.4) Quantificazione dei componenti il costo di trasformazione.

Partiamo da K_C , che rappresenta il costo tecnico sopportato dal costruttore di non difficile determinazione sintetica e analitica, costo ricomprensivo la remunerazione dell'attività di direzione e di coordinamento che può essere suddivisa: spese generali circa il 15%; utili pari a circa il 12 – 15%, per un totale di 27 ÷ 30%.

Le spese generali rappresentano la remunerazione del lavoro delle persone ed il prezzo d'uso del capitale fisso, mentre l'utile attiene alla remunerazione all'imprenditore puro per il coordinamento dei fattori della produzione.

Pertanto, allo stato (anno 2011), costi di costruzione, riferiti a mq, a seguito di indagini di mercato effettuate attraverso

l'esame di contratti di appalto pubblici e privati, (cfr. anche Osservatorio Lavori Pubblici) risultano orientativamente dalla *Tabella seguente* ³

COSTO COSTRUZIONE AL NUOVO (2010)					
Valori in €	Costo a mc v. x p.	Costo a mq sup. lorda	Parametri unitari alloggio		Costo a vano urbanistico
			mc	mq	
<u>Edilizia Convenzionata o Sovvenzionata (Economico-popolare)</u>	<u>300,00</u>	<u>800,00</u>	<u>75</u>	<u>24</u>	<u>≅ 21.600,00</u>
<u>Abitazioni Civili di buona qualità</u>	<u>350,00</u>	<u>950,00</u>	<u>80</u>	<u>25</u>	<u>≅ 26.250,00</u>
<u>Abitazioni Civili di alta qualità</u>	<u>400,00</u>	<u>1.200,00</u>	<u>83</u>	<u>26</u>	<u>≅ 31.200,00</u>
<u>Abitazioni Civili di lusso</u>	<u>500,00</u>	<u>1.500,00</u>	<u>90</u>	<u>27</u>	<u>≅ 40.000,00</u>
<u>Uffici Direzionali</u>	<u>380,00</u>	<u>800-1100</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>
<u>Edilizia Alberghiera</u>	<u>420,00</u>	<u>1.250,00</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>
<u>Edilizia Industriale (capannoni)</u>	<u>--</u>	<u>300-400</u>	<u>--</u>	<u>--</u>	<u>--</u>

Si deve peraltro far presente che gli elementi unitari appartenenti ad un edificio, da un punto di vista economico non sono tutti equivalenti.

Infatti facendo riferimento ai costi unitari medi dei vani, esisterà una diversità con riferimento a quelli destinati ad uffici, box, posti macchina magazzini e laboratori, capannoni etc.

Al fine di applicare con coerenza il procedimento analitico precedentemente riportato, basato sull'incidenza del

³ Prezzi ordine degli Architetti di Roma su dati ACER e C.C.I.A.-anno 2010
Prezzi Ordine degli Ingegneri di Milano. Pubblicazione DEI- anno 2010

valore del suolo a metro quadro di edificio da realizzare, si dovranno necessariamente rendere omogenei il numero dei vani virtuali, calcolandolo nella maniera per la quale dovrà risultare $V_m = \sum K_{mn} \cdot N$, ove N non corrisponde al numero fisico dei mq o dei mc che costituiscono l'intero fabbricato da realizzare ricomprendente ambienti di destinazione diversa da quella principale.

Con notevole approssimazione si dovrà procedere, nel calcolo del V_m , ad una omogeneizzazione dei vari valori diversificati a seconda delle destinazioni d'uso, valori che si andranno a calcolare raggruppandoli alle unità fisiche prese in esame del vano produttivo, ottenendo quindi un risultato omogeneo espresso in unità base di misura unitaria (mc, mq, vani) virtuale.

Troveremo in media e con larga approssimazione, come già detto, che l'incidenza del suolo sul valore di mercato dell'edificio, a seconda dell'indice di fabbricabilità, potrà variare dal 15% al 30%.

Aumentando l'indice di fabbricabilità aumenterà ovviamente il valore unitario del suolo.

4.5) Criteri adottati per la determinazione dei costi delle opere di urbanizzazione

I costi per l'urbanizzazione primaria e secondaria sono stati determinati direttamente a cura della parte committente e verificati dagli scriventi con riferimento alle tabelle pubblicate

sul sito del Comune di Parma, utilizzando la metodologia stabilita dal RUE.

4.6) Stima del più probabile valore di mercato delle aree edificabili.

(Riferimento analisi pag. 46 e seguenti della relazione generale)

In virtù di quanto finora esposto, si procede ad esplicitare le formule precedentemente illustrate, al fine di ricercare il valore venale delle aree dismesse di proprietà committente, con riferimento alle destinazioni d'uso riconosciute dagli strumenti urbanistici vigenti, con caratteristiche tipologiche, costruttive, finitorie ordinarie.

Ovviamente trattandosi di immobili per i quali il processo di trasformazione è ancora tutto da delineare si procederà ad effettuare la stima del valore di trasformazione per ogni immobile di proprietà committente, con riferimento alla consistenza e destinazione d'uso risultante dalla tabella A, riportata in precedenza alle pag. 10 e seguenti, nonché in base agli strumenti urbanistici vigenti (PSC-POC-RUE)

Per comodità di trattazione e di esposizione, la stima è stata elaborata in seno ad appositi prospetti ordinatori che di seguito vengono riportati, ed all'interno dei quali sono analiticamente indicati tutti i dati, gli elementi, i valori di costo e di mercato, nonché i parametri economici posti a base di calcolo ed inseriti nell'equazione del valore di trasformazione.

Nelle tabelle, sono altresì indicati i più importanti

valori unitari parametrici ottenuti che consentono il controllo e la comprensione immediata, delle analisi economiche svolte, delle entità assolute raggiunte e delle relative incidenze percentuali.

Si evidenzia infine che per quanto riguarda le aree ex Mercato del bestiame ed ex Macello, si è ipotizzata, come risulta dalla documentazione in atti, fornita dalla Committenza, la demolizione dei manufatti esistenti e la edificazione ex novo.

Mentre per quanto riguarda il complesso ex Stalle di Maria Luigia, è stato ipotizzato il restauro dell'esistente, con consistenti opere di consolidamento fondale e strutturale, il tutto nel rispetto della normativa vigente in tema di Beni Culturali, trattandosi di immobile dichiarato di interesse storico-architettonico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice Urbani)

Infatti si ricorda che il Complesso è stato sottoposto a vincolo di tutela specifica, come risulta dal Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Dipartimento per i Beni Culturali e Paesaggistici) Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, in data 17 ottobre 2005, n. 433, trascritto a Parma il 14/02/2007.

DATI METRICI		
Superficie territoriale	mq	84 900,00
Superficie fondiaria	mq	0,00
Superficie utile lorda edificabile	mq	39 286,00

Compendio:	ALFA POLO DELLA LOGISTICA
------------	------------------------------

Scheda	18
--------	----

Comparto	EX - MERCATO
----------	--------------

Lotto	-
-------	---

VALORE DI TRASFORMAZIONE

$V_s = V_t = V_m - (K_c + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p + O_f + O_{ass} + P) \times 1 / (1+r)^n$ ove:

$V_s = V_t$ = Valore di mercato dell'area - valore di trasformazione;	113 711 515,00
V_m : Valore di mercato dei manufatti da realizzare;	47 955 672,50
K_c : Costo tecnico di costruzione comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice delle opere;	1 173 433,53
K_{up} : Costi di urbanizzazione primaria;	1 877 694,01
K_{us} : Costi di urbanizzazione secondaria;	4 817 903,06
O_c : Oneri dovuti all'Ente locale per il " permesso a costruire";	5 100 680,00
O_p : Oneri professionali (per: rilievi, progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, collaudo, pratiche catastali, consulenze tecniche,	10 560 399,74
O_f : Oneri finanziari quali prezzo d'uso dei capitali monetari erogati dagli istituti di credito quale anticipazione: calcolato convenzionalmente per la metà del tempo necessario alla trasformazione;	14 297 156,57
P : profitto conseguito dal promotore quale remunerazione dell'iniziativa, del rischio, delle innovazioni, del coordinamento dei fattori della produzione, della difesa della propria reputazione, ossia remunerazione al lordo di tutti i tributi dell'attore della trasformazione;	0,100
r : Saggio di remunerazione atteso dal promotore (ovvero saggio di investimento industriale);	8,00
n : Numero di anni in cui, attuandosi il processo di trasformazione, il bene non produce reddito.	

A) Determinazione di V_m .

Destinazione:	Superficie utile	Superficie convenzionale vendibile	valore unitario di mercato	Valore di mercato
Produttivo	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00	0,00
Direzionale /commerciale / Ricettiva	31 429,00	34 571,90	2 500,00	86 429 750,00
Ristorazione				0,00
Residenza	7 857,00	9 035,55	2 300,00	20 781 765,00
Box auto n.		150,00	20 000,00	3 000 000,00
Posti auto n.		350,00	10 000,00	3 500 000,00
Totali:	39 286,00			113 711 515,00

B) Determinazione di K_c .

(costo di costruzione)

Destinazione:	Superficie convenzionale	Costo unitario	Valore di costo
Demolizioni esistente:	0,00	125 000,00	15,00
Commerciale	0,00		1 000,00
Direzionale /commerciale / Ricettiva	34 571,90		1 000,00
Ristorazione	0,00		0,00
Residenza	9 035,55		950,00
Box auto n.		150,00	9 000,00
Posti auto n.		350,00	4 500,00
Totali:	43 607,45		47 955 672,50

C) Determinazione di K_{up}

(costo di urbanizzazione primaria)

Destinazione:	Superficie lorda	Superficie utile	Costo unitario	Costo Up
Produttivo	0,00		11,95	0,00
Commerciale	0,00	0,00	35,14	0,00
Direzionale	31 429,00	26 714,65	35,14	938 752,80
Ristorazione	0,00	0,00	19,91	0,00
Residenza	7 857,00	6 678,45	35,14	234 680,73
Parcheggi				
Totali:	39 286,00	33 393,10		1 173 433,53

C) Determinazione di K_{us} .

(costo di urbanizzazione secondaria)

Destinazione:	Superficie utile	Costo unitario	Costo Us
Produttivo	0,00	3,47	0,00
Commerciale	0,00	56,23	0,00
Direzionale	26 714,65	56,23	1 502 164,77
Ristorazione	0,00	56,23	0,00
Residenza	6 678,45	56,23	375 529,24
Parcheggi	5 400,00	0,00	0,00
Totali:	38 793,10		1 877 694,01

D) Determinazione di O_c .

(contributo variabile dal 5 al 10% del costo di costruzione, ex art. 6 legge 10/77)

Destinazione:	Superficie utile convenzionale:	coeff.	Costo O_c
Produttivo	0,00	7,40	0,00
Commerciale	0,00	1 200,00	0,07
Direzionale	26 714,65	1 500,00	0,10
Ristorazione	0,00	1 500,00	0,10
Residenza	6 678,45	671,20	0,10
Parcheggi	5 400,00	671,20	0,10
Totali:	38 793,10		4 817 903,06

E) Determinazione di O_p .

(Oneri professionali dal 6 al 15%)

Costo di costruzione(K_c) + Kup + Kus	51 006 800,04
incidenza percentuale %	10,00
Oneri professionali	5 100 680,00

F) Determinazione di O_f .

Oneri finanziari variano in funzione del saggio di interesse applicato dagli Istituti di credito, e della durata del finanziamento, con riferimento al costo complessivo di produzione ($K_c+K_{up}+O_c+O_p$)

Costo di produzione	60 925 383,10
saggio su base annua %	6,50
periodo di riferimento: convenzionalmente pari a n/3	2,67
Oneri finanziari	10 560 399,74

G) Determinazione di P

In linea orientativa esso varia dal 25 al 45% della sommatoria dei costi ($K_c + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p + O_f$)

Sommatoria costi	71 485 782,84
incidenza percentuale %	20,00
Profitto	14 297 156,57

H) Determinazione di r

Attualmente questo oscilla dal 9 all' 12%. Si assumerà il tasso pari a 10 %

r =	10%
------------	------------

I) Determinazione del tempo n (anni)

n =	8,00
------------	-------------

L) Determinazione del valore massimo attribuibile all'area edificabile

$V_s = V_t = V_m - (K_c + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p + O_f + O_{ass} + P) \times 1 / (1+r)^n$ ove:

$V_s = V_m - k \times 1 / (1+r)^n =$	
$V_s =$	$113 711 515,00 - 85 782 939,41 \times 1 / (1+r)^n$
$V_s =$	$113 711 515,00 - 85 782 939,41 \times 0,4665$
$V_s =$	13 028 680,51

DATI PARAMETRICI

Valore unitario della superficie territoriale	V_s/St	€/mq	153,46
Valore unitario della superficie fondiaria	V_s/Sf	€/mq	0,00
Valore unitario Superficie utile lorda	V_s/Slu	€/mq	331,64
Incidenza valore area su valore venale edificio			11,46%

DATI METRICI		
Superficie territoriale	mq	0,00
Superficie fondiaria	mq	33 590,00
Superficie utile lorda edificabile	mq	10 890,00

Compendio:	ALFA POLO DELLA LOGISTICA
------------	------------------------------

Scheda	19
--------	----

Comparto	EX - MACELLO
----------	--------------

Lotto	-
-------	---

VALORE DI TRASFORMAZIONE

$V_s = V_t = V_m - (K_c + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p + O_f + O_{ass} + P) \times 1 / (1+r)^n$ ove:

$V_s = V_t$ = Valore di mercato dell'area - valore di trasformazione;	31 718 810,00
V_m : Valore di mercato dei manufatti da realizzare;	31 718 810,00
K_c : Costo tecnico di costruzione comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice delle opere;	13 382 415,00
K_{up} : Costi di urbanizzazione primaria;	325 273,41
K_{us} : Costi di urbanizzazione secondaria;	520 493,00
O_c : Oneri dovuti all'Ente locale per il " permesso a costruire";	1 346 794,06
O_p : Oneri professionali (per: rilievi, progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, collaudo, pratiche catastali, consulenze tecniche,	1 422 818,14
O_f : Oneri finanziari quali prezzo d'uso dei capitali monetari erogati dagli istituti di credito quale anticipazione: calcolato convenzionalmente per la metà del tempo necessario alla trasformazione;	2 946 284,23
P : profitto conseguito dal promotore quale remunerazione dell'iniziativa, del rischio, delle innovazioni, del coordinamento dei fattori della produzione, della difesa della propria reputazione, ossia remunerazione al lordo di tutti i tributi dell'attore della trasformazione;	1 994 407,78
r : Saggio di remunerazione atteso dal promotore (ovvero saggio di investimento industriale);	0,100
n : Numero di anni in cui, attuandosi il processo di trasformazione, il bene non produce reddito.	8,00

A) Determinazione di V_m .

Destinazione:	Superficie utile	Superficie convenzionale vendibile	valore unitario di mercato	Valore di mercato
Produttivo	0,00	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00	0,00
Direzionale / Commerciale / Ricettiva	8 712,00	9 583,20	2 500,00	23 958 000,00
Ristorazione				0,00
Residenza	2 178,00	2 504,70	2 300,00	5 760 810,00
Box auto n.		45,00	20 000,00	900 000,00
Posti auto n.		110,00	10 000,00	1 100 000,00
Totale:	10 890,00			31 718 810,00

B) Determinazione di K_c .

(costo di costruzione)

Destinazione:	Superficie convenzionale	Costo unitario	Valore di costo
Demolizioni esistenti:	0,00	34 650,00	15,00
Commerciale	0,00		1 000,00
Direzionale / commerciale / Ricettiva	9 583,20		1 000,00
Ristorazione	0,00		0,00
Residenza	2 504,70		950,00
Box auto n.		45,00	9 000,00
Posti auto n.		110,00	4 500,00
Totale:	12 087,90		13 382 415,00

C) Determinazione di K_{up}

(costo di urbanizzazione primaria)

Destinazione:	Superficie utile	Superficie utile	Costo unitario	Costo Up
Produttivo	0,00		11,95	0,00
Commerciale	0,00	0,00	35,14	0,00
Direzionale	8 712,00	7 405,20	35,14	260 218,73
Ristorazione	0,00	0,00	19,91	0,00
Residenza	2 178,00	1 851,30	35,14	65 054,68
Parcheggi				
Totale:	10 890,00	9 256,50		325 273,41

C) Determinazione di K_{us} .

(costo di urbanizzazione secondaria)

Destinazione:	Superficie utile	Costo unitario	Costo Us
Produttivo	0,00	3,47	0,00
Commerciale	0,00	56,23	0,00
Direzionale	7 405,20	56,23	416 394,40
Ristorazione	0,00	56,23	0,00
Residenza	1 851,30	56,23	104 098,60
Parcheggi	1 665,00	0,00	0,00
Totale:	10 921,50		520 493,00

D) Determinazione di O_c .

(contributo variabile dal 5 al 10% del costo di costruzione, ex art. 6 legge 10/77)

Destinazione:	Superficie utile	Costo unitario	coeff.	Costo O_c
Produttivo	0,00		7,40	0,00
Commerciale	0,00	1 200,00	0,07	0,00
Direzionale	7 405,20	1 500,00	0,10	1 110 780,00
Ristorazione	0,00	1 500,00	0,10	0,00
Residenza	1 851,30	671,20	0,10	124 259,26
Parcheggi	1 665,00	671,20	0,10	111 754,80
Totale:	10 921,50			1 346 794,06

E) Determinazione di O_p .

(Oneri professionali dal 6 al 15%)

Costo di costruzione(K_c) + K_{up} + K_{us}	14 228 181,41
incidenza percentuale %	10,00
Oneri professionali	1 422 818,14

F) Determinazione di O_f .

Oneri finanziari variano in funzione del saggio di interesse applicato dagli Istituti di credito, e della durata del finanziamento, con riferimento al costo complessivo di produzione ($K_c+K_{up}+O_c+O_p$)

Costo di produzione	16 997 793,61
saggio su base annua %	6,50
periodo di riferimento: convenzionalmente pari a n/3	2,67
Oneri finanziari	2 946 284,23

G) Determinazione di P

In linea orientativa esso varia dal 25 al 45% della sommatoria dei costi ($K_c + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p + O_f$)

Sommatoria costi	19 944 077,84
incidenza percentuale %	10,00
Profitto	1 994 407,78

H) Determinazione di r

Attualmente questo oscilla dal 9 all' 12%. Si assumerà il tasso pari a 10 %

r =	10%
------------	------------

I) Determinazione del tempo n (anni)

n =	8,00
------------	-------------

L) Determinazione del valore massimo attribuibile all'area edificabile

$V_s = V_t = V_m - (K_c + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p + O_f + O_{ass} + P) \times 1 / (1+r)^n$ ove:

$$V_s = V_m - k \times 1 / (1+r)^n =$$

$$V_s = 31 718 810,00 - 21 938 485,62 \times 1 / (1+r)^n$$

$$V_s = 31 718 810,00 - 21 938 485,62 \times 0,4665$$

$$V_s = 4 562 521,32$$

DATI PARAMETRICI

Valore unitario della superficie territoriale	V_s/St	€/mq	0,00
Valore unitario della superficie fondiaria	V_s/Sf	€/mq	135,83
Valore unitario Superficie utile lorda	V_s/Slu	€/mq	418,96
Incidenza valore area su valore venale edificio			14,38%

DATI METRICI		
Superficie territoriale	mq	0,00
Superficie fondiaria	mq	6 702,00
Superficie utile lorda edificabile	mq	2 090,00

Compendio:	ALFA POLO DELLA LOGISTICA
Comparto	EX - STALLE - M.L.

Scheda	20
Lotto	-

VALORE DI TRASFORMAZIONE

$V_s = V_t = V_m - (K_c + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p + O_f + O_{ass} + P) \times 1 / (1+r)^n$ ove:

$V_s = V_t$ = Valore di mercato dell'area - valore di trasformazione;	6 852 000,00
V_m : Valore di mercato dei manufatti da realizzare;	3 388 500,00
K_c : Costo tecnico di costruzione comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice delle opere;	52 591,71
K_{up} : Costi di urbanizzazione primaria;	77 565,65
K_{us} : Costi di urbanizzazione secondaria;	118 743,50
O_c : Oneri dovuti all'Ente locale per il " permesso a costruire";	281 492,59
O_p : Oneri professionali (per: rilievi, progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, collaudo, pratiche catastali, consulenze tecniche,	254 728,07
O_f : Oneri finanziari quali prezzo d'uso dei capitali monetari erogati dagli istituti di credito quale anticipazione: calcolato convenzionalmente per la metà del tempo necessario alla trasformazione;	834 724,30
P : profitto conseguito dal promotore quale remunerazione dell'iniziativa, del rischio, delle innovazioni, del coordinamento dei fattori della produzione, della difesa della propria reputazione, ossia remunerazione al lordo di tutti i tributi dell'attore della trasformazione;	0,100
r : Saggio di remunerazione atteso dal promotore (ovvero saggio di investimento industriale);	2,00
n : Numero di anni in cui, attuandosi il processo di trasformazione, il bene non produce reddito.	

A) Determinazione di V_m .

Destinazione:	Superficie utile	Superficie convenzionale vendibile	valore unitario di mercato (Immobile di pregio storico)	Valore di mercato
Magazzino	100,00	110,00	1 000,00	110 000,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00	0,00
Direzionale /commerciale / Ricettiva	1 590,00	1 749,00	3 000,00	5 247 000,00
Ristorazione	400,00	440,00	3 000,00	1 320 000,00
Residenza		0,00	0,00	0,00
Box auto n.		0,00	0,00	0,00
Posti auto n.		50,00	3 500,00	175 000,00
Totali:	2 090,00			6 852 000,00

B) Determinazione di K_c .

(costo di costruzione)

Destinazione:	Superficie convenzionale	Costo restauro, più consolidamento, più ristrutturazione	Valore di costo
Demolizioni esistente:	110,00	500,00	55 000,00
Commerciale	0,00	0,00	0,00
Direzionale /commerciale / Ricettiva	1 749,00	1 500,00	2 623 500,00
Ristorazione	440,00	1 500,00	660 000,00
Residenza	0,00	0,00	0,00
Box auto n.		0,00	0,00
Posti auto n.		50,00	1 000,00
Totali:	2 299,00		3 388 500,00

C) Determinazione di K_{up}

(costo di urbanizzazione primaria)

Destinazione:	Superficie lorda	Superficie utile	Costo unitario	Costo Up
Magazzino	100,00		0,00	0,00
Commerciale	0,00	0,00	35,14	0,00
Direzionale	1 590,00	1 351,50	35,14	47 491,71
Ristorazione	400,00	340,00	15,00	5 100,00
Residenza	0,00	0,00	28,11	0,00
Parcheggi				
Totali:	2 090,00	1 691,50		52 591,71

C) Determinazione di K_{us} .

(costo di urbanizzazione secondaria)

Destinazione:	Superficie utile	Costo unitario	Costo Us
Magazzino	0,00	0,00	0,00
Commerciale	0,00	56,23	0,00
Direzionale	1 351,50	56,23	75 994,85
Ristorazione	340,00	4,62	1 570,80
Residenza	0,00	44,98	0,00
Parcheggi	450,00	0,00	0,00
Totali:	2 141,50		77 565,65

D) Determinazione di O_c .

(contributo variabile dal 5 al 10% del costo di costruzione, ex art. 6 legge 10/77)

Destinazione:	Superficie utile convenzionale:	Costo unitario	coeff.	Costo O_c
Produttivo	100,00	671,20	0,05	3 356,00
Commerciale	0,00	1 200,00	0,07	0,00
Direzionale	1 351,50	1 500,00	0,05	101 362,50
Ristorazione	340,00	1 500,00	0,0275	14 025,00
Residenza	0,00	671,20	0,10	0,00
Parcheggi	450,00	671,20	0,00	0,00
Totali:	2 241,50			118 743,50

E) Determinazione di O_p .

(Oneri professionali dal 6 al 15%)

Costo di costruzione(K_c) + K_{up} + K_{us}	3 518 657,36
incidenza percentuale %	8,00
Oneri professionali	281 492,59

F) Determinazione di O_f .

Oneri finanziari variano in funzione del saggio di interesse applicato dagli Istituti di credito, e della durata del finanziamento, con riferimento al costo complessivo di produzione ($K_c+K_{up}+O_c+O_p$)

Costo di produzione	3 918 893,45
saggio su base annua %	6,50
periodo di riferimento: convenzionalmente pari a n/2	1,00
Oneri finanziari	254 728,07

G) Determinazione di P

In linea orientativa esso varia dal 25 al 45% della sommatoria dei costi ($K_c + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p + O_f$)

Sommatoria costi	4 173 621,52
incidenza percentuale %	20,00
Profitto	834 724,30

H) Determinazione di r

Attualmente questo oscilla dal 9 all' 12%. Si assumerà il tasso pari a 10 %.

r =	10%
------------	------------

I) Determinazione del tempo n (anni)

n =	2,00
------------	-------------

L) Determinazione del valore massimo attribuibile all'area edificabile

$V_s = V_t = V_m - (K_c + K_{up} + K_{us} + O_c + O_p + O_f + O_{ass} + P) \times 1 / (1+r)^n$ ove:

$V_s = V_m - k \times 1 / (1+r)^n =$

$V_s = 6 852 000,00 - 5 008 345,82 \times 1 / (1+r)^n$

$V_s = 6 852 000,00 - 5 008 345,82 \times 0,8264$

$V_s = 1 523 595,81$

DATI PARAMETRICI

Valore unitario della superficie territoriale	V_s/St	€/mq	0,00
Valore unitario della superficie fondiaria	V_s/Sf	€/mq	227,33
Valore unitario Superficie utile lorda	V_s/Slu	€/mq	728,99
Incidenza valore area su valore venale edificio			22,24%

4.7) Riepilogo del giudizio di valore del compendio denominato ALFA – POLO DELLA LOGISTICA

Lotto	Ind. Fab.	Sf - Sup. fond. mq	Superficie lorda utile mq	Valore di Stima complessivo €	Valore di Stima unitario €/mq (Sf)	Valore di Stima unitario €/mq (Slu)
EX - MERCATO	0,46	84 900,00	39 286,00	13 028 680,51	153,46	331,64
EX - MACELLO	0,32	33 590,00	10 890,00	4 562 521,32	135,83	418,96
EX - STALLE - M.L.	0,31	6 702,00	2 090,00	1 523 595,81	227,33	728,99
Totali		125 192,00	52 266,00	19 114 797,65	152,68	365,72

Pertanto il più probabile valore di mercato all'attualità, del compendio immobiliare denominato **ALFA – POLO DELLA LOGISTICA** è pari a:

in c.t. **€. 19.114.800,00**

Infine per le notizie di dettaglio e per l'apprezzamento di merito di tutti gli elementi assunti a base di calcolo quali: variabili dipendenti ed indipendenti, grandezze correlate, complete dei valori economici finali, assoluti e parametrici, si rimanda alla consultazione della Tabella generale riepilogativa del Valore di

Trasformazione prodotta in allegato al n. 1

4.8) Osservazioni finali sul valore dell'area.

Il valore venale dell'area così determinato appare congruo ed in linea con i valori di mercato.

Infatti esso rappresenta il 12,5% circa, del valore venale del prodotto edilizio realizzabile.

Dunque i risultati conseguiti, alla luce dei criteri e metodi adottati, hanno evidenziato un'assoluta attendibilità dei valori individuati, le cui entità economiche e le relative incidenze percentuali, risultano in linea con i limiti e le grandezze assolute ritenute dalla più accreditata letteratura scientifica, generalmente indicative della attendibilità delle analisi economiche svolte.

4.9) Considerazioni aggiuntive.

Ad ogni buon conto, non possiamo esimerci dallo svolgimento delle seguenti considerazioni aggiuntive.

Sappiamo che la previsione è uno dei fondamenti dell'Estimo.

E' lecito, quindi, entro certi limiti, prendere atto che non essendo l'Economia di per se statica, si può tentare di "gettare l'occhio" oltre il breve orizzonte temporale e riguardare quindi il bene economico stimato, nell'ambito delle probabili future evoluzioni che il mercato potrà esprimere attraverso un

generalizzato aumento dei valori.

Tutti gli indicatori economici e le aspettative degli operatori del settore, come già ampiamente relazionato, giudicano ormai superata la crisi acuta e osservando la lenta ma costante ripresa in atto, attendono con impazienza l'auspicato imminente decollo economico dei mercati immobiliari.

In tale prospettiva, **fermo il valore attuale di stima**, ci si può ragionevolmente attendere nei prossimi anni, un aumento dei valori di mercato variabile da +5% a +10%.

Infine, se si vuole tener conto anche della prospettiva risultante dalla continuità d'impresa, allora è lecito ipotizzare un incremento di valore del compendio in questione, valutabile nell'intorno di €. 20.500.000,00.

In fede.

Roma li, 1 maggio 2011

(Prof. Arch. Alberto D'Agostino)



(Dott. Arch. Emanuele D'Agostino)



Il Collaboratore

(Prof. Arch. Raul Masini)



Elenco allegati

- 1 -Tabella generale riepilogativa del Valore di Trasformazione
- 2 -Mappa topografica;
- 3 - Stralcio PSC vigente e Schede Ambiti;
- 4 - Stralcio POC vigente e Scheda;
- 5 - Stralcio POC adottato e tabella consistenze;
- 6 - Stralcio RUE vigente;
- 7 - Stralci fogli catastali;
- 8 - Ripresa satellitare;
- 9 - Atti di proprietà dei tre immobili;
- 10- Rilievo fotografico

ALLEGATO 01

Tabella riepilogativa del Valore di Trasformazione

Prof. Arch. Alberto D'Agostino & Dott. Arch. Emaruele D'Agostino
STUDIO ASSOCIATO D'AGOSTINO
Estimo Urbano, Progettazione Architettonica e Strutturale - Restauro Conservativo - Consolidamento Statico
R O M A

GIUDIZIO DI STIMA - STUDIO ASSOCIATO D'AGOSTINO

ALFA - POLO DELLA LOGISTICA

		EX - MACELLO	EX - MERCATO	EX - STALLE - M.L.	TOTALE
Riepiloghi					
Vs = Valore di mercato dell'area	€	4 562 521,32	13 028 680,51	1 523 595,81	19 114 797,65
Vm : Valore di mercato dei manufatti da realizzare;	€	31 718 810,00	113 711 515,00	6 852 000,00	152 282 325,00
Kc : Costo tecnico di costruzione comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice delle opere;	€	13 382 415,00	47 955 672,50	3 388 500,00	64 726 587,50
Kup: Costi di urbanizzazione primaria;	€	325 273,41	1 173 433,53	52 591,71	1 551 298,65
Kus: Costi di urbanizzazione secondaria;	€	520 493,00	1 877 694,01	77 565,65	2 475 752,66
Oc : Oneri di costruzione dovuti all'Ente locale per il " permesso a costruire";	€	1 346 794,06	4 817 903,06	118 743,50	6 283 440,62
Op: Oneri professionali (per: rilievi, progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza, collaudo, pratiche catastali, consulenze tecniche, fiscali, legali, di commercializzazione);	€	1 422 818,14	5 100 680,00	281 492,59	6 804 990,73
Of : Oneri finanziari quali prezzo d'uso dei capitali monetari erogati dagli istituti di credito quale anticipazione: calcolato convenzionalmente per la metà del tempo necessario alla trasformazione;	€	2 946 284,23	10 560 399,74	254 728,07	13 761 412,04
P : profitto conseguito dal promotore quale remunerazione dell'iniziativa, del rischio, delle innovazioni, del coordinamento dei fattori della produzione, della difesa della propria reputazione, ossia remunerazione al lordo di tutti i tributi dell'attore della trasformazione;	€	1 994 407,78	14 297 156,57	834 724,30	17 126 288,65
r : Saggio di remunerazione atteso dal promotore (ovvero saggio di investimento industriale);	%	10%	10%	10%	10%
n : Numero di anni in cui, attuandosi il processo di trasformazione, il bene non produce reddito.	n	8,00	8,00	2,00	-
Superficie territoriale	mq	-	84900	-	84 900,00
Superficie fondiaria	mq	33 590,00	-	6 702,00	40 292,00
Superficie utile lorda edificabile	mq	10 890,00	39 286,00	2 090,00	52 266,00
Valore unitario della superficie territoriale	€/mq	-	153,4591344	-	-
Valore unitario della superficie fondiaria	€/mq	135,83	-	227,33	474,41
Valore unitario Superficie utile lorda realizzabile	€/mq	418,96	331,64	728,99	365,72
Incidenza valore area su valore venale edifici	%	14,38%	11,46%	22%	13%

ALLEGATO 02

Mappa Topografica

Prof. Arch. Alberto D'Agostino & Dott. Arch. Emanuele D'Agostino
STUDIO ASSOCIATO D'AGOSTINO
Estimo Urbano, Progettazione Architettonica e Strutturale - Restauro Conservativo - Consolidamento Statico
R O M A

ALLEGATO 03

Stralcio PSC vigente e Schede Ambiti

Prof. Arch. Alberto D'Agostino & Dott. Arch. Emanuele D'Agostino
STUDIO ASSOCIATO D'AGOSTINO
Estimo Urbano, Progettazione Architettonica e Strutturale - Restauro Conservativo - Consolidamento Statico
R O M A

1. CARATTERI FISICI E CONDIZIONI AMBIENTALI

- **Localizzazione:** il settore è situato a ovest del Torrente Parma, tra la tangenziale nord e la ferrovia.
- **Caratteri morfologici e funzionali:** settore lineare in cui l'ambito si inserisce è contraddistinto dall'alternarsi irregolare di spazi aperti di valore ed abbandonati, aree libere ed aree edificate. Queste ultime, rappresentate da insediamenti residenziali, produttivi e terziari, di medio – alta densità, sono collocate anche a fianco della sede stradale senza una logica di valorizzazione o protezione dei fronti dai flussi di traffico veicolare. Il settore è caratterizzato dalla presenza delle principali strutture commerciali della città localizzate a nord della stazione ferroviaria, a nord e a sud della tangenziale; le attività commerciali sono costituite da un grande insediamento prevalentemente alimentare e da un centro commerciale non alimentare, oltre a numerose medio-piccole strutture di vendita. Queste strutture costituiscono una polarità commerciale per un'utenza sovra-comunale.
- **Vulnerabilità delle risorse naturali e pressioni antropiche**

Risorse naturali

Acque superficiali e sotterranee: l'ambito è interessato dalla presenza di un pozzo idropotabile con relativa zona di rispetto.

Per quanto riguarda le acque sotterranee, il settore in cui si inserisce l'ambito risulta estremamente diversificato, con Zone con protezione totale degli acquiferi principali, Zone con protezione parziale degli acquiferi principali e, in minima parte, Zone di alimentazione ritardata del Gruppo Acquifero A.

Rischio idraulico: la porzione del settore in cui l'ambito si colloca più prossima al torrente Parma è caratterizzata da rischio di inondazione per piena catastrofica del torrente (fascia C), mentre la parte restante da condizioni di sicurezza idraulica.

Biodiversità e paesaggio: il settore in cui l'ambito si colloca si caratterizza per la presenza di aree industriali, aree commerciali e aree agricole intercluse. Il Canale Naviglio Navigabile ed il Canale Acqualena sono elementi della rete ecologica del reticolo idrografico minore.

Pressioni antropiche

Rumore: l'ambito risulta in gran parte caratterizzato da pessime condizioni di clima acustico, a causa della presenza di molte aree industriali e di infrastrutture viabilistiche e ferroviarie (Tangenziale nord, linea ferroviaria Milano-Bologna).

Sistema fognario: l'ambito è servito dal sistema fognario e depurativo.

Radiazioni non ionizzanti: l'ambito non è interessato dall'attraversamento di linee ad alta tensione.

Attività a rischio potenziale di incidente: nel settore in cui l'ambito si inserisce sono presenti molte attività produttive a potenziale rischio di incidente; in particolare si evidenzia la presenza di due attività a rischio di incidente rilevante, otto depositi di combustibili liquidi e gassosi, sei attività a rischio di incendio ed esalazioni, sei attività che rilasciano sostanze pericolose in acqua o in fognatura ed un deposito di concimi chimici e prodotti fitosanitari.

- **Aspetti problematici riscontrati:**
 - Assenza di una pianificazione e progettazione unitaria delle aree prospicienti la tangenziale;
 - Presenza di attività non compatibili con la presenza dell'asse tangenziale;
 - Elevato impatto dei flussi di traffico sugli insediamenti residenziali;
 - Carenza di elementi di identità urbana;
 - Mix di funzioni tra loro non compatibili;
 - Esistenza di elementi tecnologici impattanti;
 - Pessime condizioni di clima acustico;
 - Presenza di molte attività produttive a potenziale rischio di incidente all'interno del settore in cui l'ambito si inserisce.

2. DISCIPLINA GENERALE

- **Politiche urbanistiche generali che si vogliono perseguire:** le politiche generali del settore in cui l'ambito si inserisce hanno come obiettivo principale quello di incrementare il ruolo della tangenziale quale percorso urbano centrale. L'alternarsi della densità spaziale lungo il tracciato costituisce il filo conduttore della proposta degli interventi basati sulla valorizzazione degli spazi aperti di valore e la riqualificazione dei fronti dell'edificato anche attraverso il completamento con nuove funzioni. La delocalizzazione e la dismissione di varie attività tra cui l'inceneritore del Cornocchio, la Bormioli e la ex Salamini rappresentano i luoghi di trasformazione principali di tutto il settore di cui l'ambito fa parte.
- **Obiettivi particolari e complementari:**
 - Incrementare il ruolo della tangenziale quale percorso urbano centrale;
 - Garantire l'attraversamento del settore da parte della rete ecologica;
 - Limitare l'edificazione incontrollata concentrandola in continuità con l'esistente;
 - Raccogliere e trattare tutti gli scarichi non diretti in pubblica fognatura;
 - Prevedere una mobilità sostenibile;
 - Eliminare le attività produttive incongrue;
 - Mitigare l'impatto del traffico sugli insediamenti;
 - Riduzione della pressione ambientale legata alla presenza della tangenziale;
 - Riqualificazione di aree dismesse;
 - Riduzione dell'esposizione della popolazione all'inquinamento elettromagnetico.
- **Interventi di trasformazione / riqualificazione proposti:**
 - Generali*
 - Potenziare il sistema delle piste ciclabili urbane, extraurbane e territoriali.
 - Migliorare la qualità degli spazi aperti pubblici di connessione tra le principali strutture commerciali esistenti.
 - Mitigare gli impatti ambientali derivanti dalla presenza della tangenziale.
 - Mantenere i pochi spazi aperti lungo la tangenziale, anche attraverso una loro riqualificazione.
 - Salvaguardia delle acque sotterranee e delle zone di rispetto dei pozzi idropotabili.
 - Divieto di insediamento di aree a rischio di incidente rilevante nelle aree produttive presenti all'interno del settore.
 - Valorizzare l'agricolo periurbano intorno all'abitato.
 - Incentivare l'applicazione di sistemi di gestione ambientale e LCA per le attività produttive.
 - Mitigazione degli impatti ambientali delle infrastrutture viarie.
 - Puntuali*
 - Realizzare le previsioni delle Schede Norma Direzionali e dei sub-ambiti di riqualificazione commerciale e direzionale
 - Riqualificare le aree comprese tra il Centro Agro – Alimentare e la tangenziale con funzioni commerciali e direzionali legate al settore alimentare.
 - Riqualificare la zona annonaria realizzando un polo della logistica e della ricerca avanzata.

3. DOTAZIONI TERRITORIALI

• Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

- Infrastrutture per la mobilità:
 - Viabilità primaria: salvaguardare i nodi e le fasce di rispetto della tangenziale per garantirne il livello di servizio a lungo termine.
 - Viabilità secondaria/di quartiere: assicurare una accessibilità veicolare diretta ai nuovi poli d'attrazione a partire dagli svincoli del sistema tangenziale
 - Viabilità locale: deve essere ricucito il tessuto urbano ai due lati dell'infrastruttura, in modo da garantire la permeabilità per la mobilità lenta. Si dovrà valutare l'opportunità dell'inserimento di barriere antirumore a protezione degli insediamenti residenziali lungo la tangenziale.
 - Applicare i sistemi telematici (ITS) per l'indirizzamento dinamico ai parcheggi in funzione della disponibilità di posti liberi.
 - Realizzare e completare la rete dei collegamenti ciclabili urbani, extraurbani e di collegamento territoriale con la porzione settentrionale del territorio comunale.

• Dotazioni ecologiche e ambientali

Le dotazioni e standard minimi di qualità ecologico-ambientale devono accompagnare gli interventi di trasformazione e riqualificazione proposti.

Dotazione	Fabbisogno	Requisiti prestazionali	Localizzazione
Misure di risparmio energetico	Consumo termico non superiore a 50 kWh/m ²	Per tutte le nuove edificazioni (ed eventualmente le ristrutturazioni secondo quanto indicato dal nuovo PEC) dovranno essere intraprese le azioni di risparmio energetico da individuare tra quelle di seguito elencate: orientamento degli edifici, serramenti a bassa trasmittanza, certificazione energetica, collegamento alla rete di TLR e cogenerazione di quartiere, contabilizzazione energetica, valvole termostatiche, sistemi di illuminazione ad alta efficienza, impianti solari termici, impianti solari fotovoltaici.	-
Interramento o spostamento di parte della rete elettrica AT "For-Pr FS"	Da definire in sede di POC	garantire il rispetto del limite di qualità (0,2 microT), che non dovrà interessare recettori sensibili o edifici in cui sia richiesta la presenza di persone per 4 o più ore giornaliere; in seguito all'eventuale interramento dovrà essere misurata l'ampiezza della fascia di rispetto citata per verificare la correttezza delle previsioni effettuate	-
Rete ecologica ad elementi diffusi	7,6 ha complessivi di settore	-	come da Tavola "Rete ecologica"
Connessione tra la rete ecologica urbana e la rete ecologica di bacino	Da definire in sede di POC	-	come da Tavola "Rete ecologica"
Siepi perimetrali di mitigazione visiva dell'edificato	Da definire in sede di POC	-	-
Fasce di ambientazione connesse alla realizzazione di infrastrutture per la mobilità	53,4 ha complessivi di settore	-	come da Tavola "Rete ecologica"

Per ulteriori specificazioni sulle caratteristiche delle mitigazioni si rimanda alla Val.S.A.T. – allegato 4.B e, per il sub-ambito di trasformazione 22 S20, si rimanda allo specifico studio.

• Attrezzature e spazi collettivi

- Attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale:
 - Migliorare l'accessibilità dei poliambulatori di via Vasari;
- Spazi e attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale:
 - Migliorare l'integrazione spazio-funzionale del polo della logistica e della ricerca avanzata con i servizi del settore Ospedale, collegando Strada dei Mercati con viale Piacenza;
 - Messa in sicurezza dello svincolo viabilistico della tangenziale nord;
 - Potenziare il sistema delle piste ciclabili urbane di collegamento alla rete del verde.

• Prestazioni di qualità urbana richieste:

- Riqualificare e rifunzionalizzare la struttura ex Gondrand con l'insediamento di servizi sovracomunali.
- Realizzare nel settore di riferimento verde di tipo boschivo a protezione degli insediamenti dai flussi di traffico.
- Realizzare nel settore di riferimento verde di tipo boschivo a occupazione di spazi derelitti altrimenti inutilizzabili.

4. SUB – AMBITI DI TRASFORMAZIONE *

Al fine di ottenere gli obiettivi prefissati, l'ambito AR 22a comprenderà al suo interno i seguenti:

- **Sub – ambiti di trasformazione**

Sub - ambito	Codice	Funzione caratterizzante	Ut Indice di Utilizzazione Territoriale [m ² / m ²]	Ut Parziale [m ² / m ²]	St Superficie Territoriale [m ²]	SLU Superficie Lorda Utile [m ²]	Polo Funzionale	ERP [%]	Abitanti teorici [ab]	Standard in loco minimi [m ²]
Via Cornocchio	22 S1	Direzionale / Ricettivo + Commercio	0,35	0,35	57.242	20.035				20.035
Direzionale via dei Mercati	22 S2	Direzionale / Ricettivo + Commercio	0,35	0,35	27.917	9.771				9.771
Ponte Nord	22 S19	Ricettivo + Commercio	1,2	1,2	13.720	16.464				16.464
		Direzionale Commercio / Ricettivo				**Recupero volumi esistenti				Tutti gli standard sono da realizzarsi in loco
Zona annonaria Var. 134	22 S20*	Residenza	-	-	265.610,00	maggiorati del 10%	Polo Funzionale			

*Nel sub-ambito 22 S20 non si applicano i criteri di perequazione urbanistico-ambientale e il relativo IDPS (indice dei diritti edificatori dei proprietari degli immobili compresi nei sub-ambiti) è pari all'IETS.

**Il dato si riferisce esclusivamente a immobili di proprietà comunale. Alla funzione residenziale è destinata una quota massima di SLU corrispondente al 20% di quella totale.

- **Schede Norma di trasformazione / riqualificazione PSC previgente**

Scheda Norma	Sub - ambito	Funzione caratterizzante	St Superficie Territoriale [m ²]	SLU Superficie Lorda Utile [m ²]	Abitanti teorici [ab]	Standard [m ²]
Scheda Norma D8 - Cornocchio Var. 200	22 SN1	Commercio	67.528	18.428		18.428
Scheda Norma D2 - Cornocchio Via Pirandello	22 SN2	Direzionale	62.735	15.828		27.297
Scheda Norma D4 - Via Golese	22 SN3	Direzionale	20.249	5.062		16.995
Scheda Norma D3 - Ex scalo merci V. Reggio	22 SN4 *	Direzionale / Commercio	30.906	18.148		18.148

* ammesse medio – piccole strutture di vendita

* Decreto dirigenziale n. 88 del 29/07/2008

Var. 134 approvazione atto di C.C. n. 164 del 5.12.08

Var. 200 approvazione atto di C.C. n. 120 del 7.12.10

ALLEGATO 04

Stralcio POC vigente e Scheda

[Prof. Arch. Alberto D'Agostino & Dott. Arch. Emanuele D'Agostino
STUDIO ASSOCIATO D'AGOSTINO
Estimo Urbano, Progettazione Architettonica e Strutturale - Restauro Conservativo - Consolidamento Statico
R O M A

PARTE I PARAMETRI URBANISTICI

	PRESCRIZIONI	SPECIFICHE
1. DISPOSIZIONI URBANISTICHE		
Ambito:	AR 22a	
Sub ambito:	22 S20	Da attuarsi con permesso di costruire convenzionato.
Polo funzionale (esistente / di progetto)	Polo funzionale esistente da riqualificare	
Superficie territoriale da PSC (mq)	265.610	
Superficie territoriale in attuazione (mq)	84.900	
Volume di progetto (mc)	125.000	Da PSC (NR02) di cui il 10% vincolata all'attuazione di interventi di cui all'Allegato B (ai sensi dell'art. 31, comma1): per gli immobili di proprietà comunale, recupero delle volumetrie esistenti maggiorati del 10%
	0	SLU aggiuntiva (20%) da art.146 comma 6 (NR01 PSC)
ERP (%)	0	
Quantità di credito edilizio da acquisire attraverso la perequazione (mq)	0	
Funzioni caratterizzanti	Commercio + Direzionale + Ricettivo	Minimo 80%. Attività commerciali fino alla medio grande struttura di vendita non alimentare, nei limiti delle competenze comunali.
	Residenza	Massimo 20%
Funzioni ammesse		Attività artigianali e di intermediazione connesse alla residenza, usi per altri servizi sociali, sanità e igiene, usi per attività culturali e spettacolo, usi per la difesa e la vigilanza, usi per servizi alla mobilità veicolare.
Standard in loco minimi (mq)	43.749	Come da usi insediati
Quota residua di standard ex LR 20/00	come da usi insediati	Da individuare internamente al comparto oppure, in caso di impossibilità, attraverso individuazione all'interno del parco urbano così come individuato dal PSC.
Altezza massima ammissibile (m)	da definire in base agli esiti del concorso di progettazione urbana dell'intera area Nord Ovest	
Interventi di trasformazione / riqualificazione proposti dal PSC	Valorizzazione degli spazi aperti di valore e riqualificazione dei fronti dell'edificato anche attraverso il completamento con nuove funzioni; garantire l'attraversamento del settore da parte della rete ecologica; delocalizzazione, dismissione e riqualificazione della zona annonaria attraverso la realizzazione di un polo della logistica e della ricerca avanzata	

PARTE II DISPOSIZIONI URBANISTICHE

PRESCRIZIONI

INDIRIZZI

2. DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI PROGETTO		
Sistema insediativo	Da definire in base agli esiti del concorso di progettazione urbana dell'intera area Nord Ovest	
Sistema infrastrutturale	Da definire in base agli esiti del concorso di progettazione urbana dell'intera area Nord Ovest, e del tracciato della metropolitana.	Predisposizione della viabilità di distribuzione interna in rete con la viabilità esistente senza la previsione di strade cieche; predisposizione di un doppio accesso, i parcheggi di cessione non dovranno essere concentrati, ma distribuiti lungo la viabilità.
Sistema ambientale	Da definire in base agli esiti del concorso di progettazione urbana dell'intera area Nord Ovest	
Concetti regolativi per la qualità urbana in attuazione della convenzione Europea sul Paesaggio	Rispetto dei concetti regolativi per la qualità urbana di cui al capo III delle NTA del POC	
3. DOTAZIONI TERRITORIALI		
Dotazioni territoriali interne all'area	43.749 mq	In misura stabilita sulla base degli usi insediati.
Dotazioni territoriali esterne all'area		
Funzione urbanistica delle aree pubbliche		
4. INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'		
Rete viaria	Realizzazione del sistema viabilistico in attuazione del DM 5/11/01 e DM 19/4/06.	
Connessione con la rete pedonale e ciclabile urbana	Garantire l'accessibilità ciclabile.	Rafforzare le connessioni con il centro storico attraverso il potenziamento dei percorsi ciclo-pedonali.

PARTE III REQUISITI PRESTAZIONALI

PRESCRIZIONI

INDIRIZZI

5. ASPETTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI		
Qualità dell'aria	1) allaccio al teleriscaldamento / produzione di calore da fonti rinnovabili+caldaie metano ad alto rendimento / teleriscaldamento o cogenerazione di quartiere 2) bioedilizia 3) piste ciclo-pedonali 4) consumo termico edifici < 50 kWh/m ²	1) asservibilità al sistema di trasporto pubblico
Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee	1) allacciamento all'acquedotto 2) divieto perforazione nuovi pozzi 3) impermeabilizzazione delle aree carrabili e dei parcheggi 4) pavimentazioni permeabili per le zone pavimentate non carrabili	
Gestione delle acque bianche	1) sistemi di laminazione delle acque meteoriche	
Gestione delle acque nere	1) separazione acque bianche e acque nere 2) allacciamento alla pubblica fognatura 3) verifica capacità rete fognaria e depuratore	
Riduzione dei consumi di acqua potabile	1) riutilizzo acque meteoriche 2) dispositivi a basso consumo negli impianti	1) riutilizzo acque grigie per usi compatibili
Esposizione al rumore ambientale	1) valutazione previsionale di impatto acustico 2) valutazione previsionale di clima acustico 2) verifica acustica sperimentale	
Esposizione ai campi elettromagnetici	1) azionamento interno del comparto in modo da evitare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici	
Connessione alla rete ecologica		
Paesaggio	1) fascia verde lungo il canale Abbeveratoio 2) parcheggi piantumati 3) relazione paesaggistica	1) filari e/o siepi lungo la viabilità interna
Essenze arboree		
Inquinamento luminoso	1) utilizzo di sistemi di illuminazione che minimizzano l'inquinamento luminoso 2) sistemi di illuminazione temporizzati	
Bonifica dei siti potenzialmente inquinati	1) campagna di monitoraggio e bonifica dei siti potenzialmente inquinati	

6. MISURE DI RISPARMIO ENERGETICO (da approfondire in funzione degli esiti del concorso di progettazione urbana dell'intera area Nord Ovest) di cui all'Allegato B		
Interventi da attuare fino almeno al raggiungimento dell'80% dell'importo specificato all'interno dell'accordo ex art. 18 LR 20/00		
Interventi da attuare fino al completamento dell'importo specificato all'interno dell'accordo ex art. 18 LR 20/00		
7. ULTERIORI INDICAZIONI PROGETTUALI		
Gestione dei rifiuti	1) corretta gestione di eventuali rifiuti speciali 2) previsione di adeguati spazi per la raccolta differenziata	
Impiego di materiali di recupero		1) utilizzo di materiali di recupero da demolizione / trattamento a calce o cemento dei terreni presenti in sito
mobilità	1) piste ciclo-pedonali 2) adeguamento intersezioni 3) studio del traffico indotto	
Gestione di eventuali ritrovamenti archeologici		
Occupazione dei suoli		
8. ONERI E OBBLIGHI DERIVANTI DALL'ACCORDO CON I PRIVATI EX ART.18 L.R.20/00		

ALLEGATO 05

Stralcio POC adottato e tabella consistenze

[Prof. Arch. Alberto D'Agostino & Dott. Arch. Emanuele D'Agostino
STUDIO ASSOCIATO D'AGOSTINO
Estimo Urbano, Progettazione Architettonica e Strutturale - Restauro Conservativo - Consolidamento Statico
R O M A

CALCOLO RELATIVO AI COMPARTI ANNONA, MACELLO (proprietà pubbliche al momento dell'approvazione della variante al PSC ex art. 58 L. 122/08) E ALFA LOGISTIC

	St. (mq)	Ut (mq/mq)	Vol. esistente (mc)	10% (mc)	Vol. tot. (mc)	Slu (mq)
Ex macello e annona			156.500,00	15.650,00	172.150,00	50.108,00
Comparto Alfa	32.655,00	0,45				14.694,75
totale						64.802,75




ALLEGATO 06

Stralcio RUE vigente








[*Prof. Arch. Alberto D'Agostino & Dott. Arch. Emanuele D'Agostino*
STUDIO ASSOCIATO D'AGOSTINO
Estimo Urbano, Progettazione Architettonica e Strutturale - Restauro Conservativo - Consolidamento Statico
R O M A

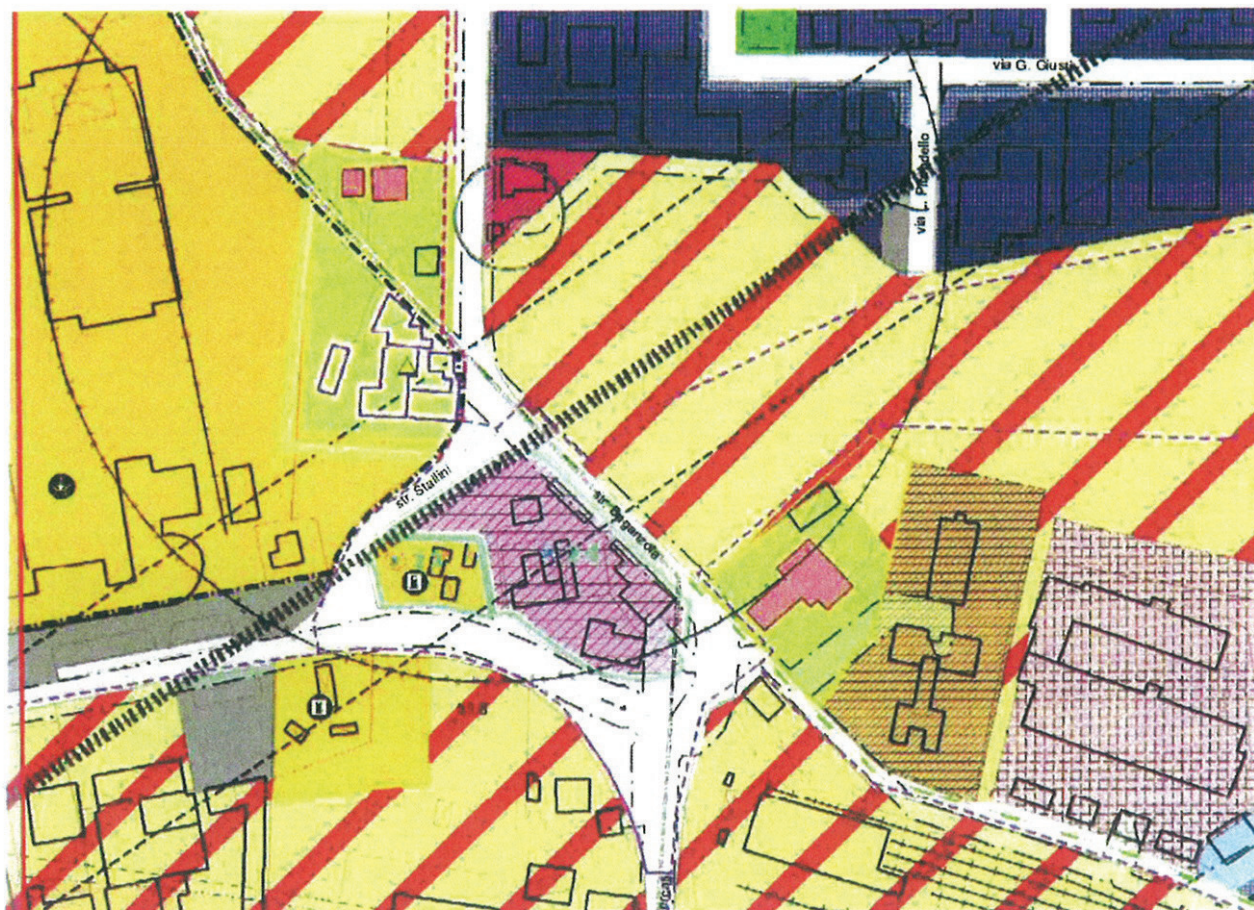
I - PRINCIPALI DESTINAZIONI URBANISTICHE

Sistema agricolo ambientale

- Art. 3.2.2 RUE  Zona agricola ZEP
- Art. 6.1.9 RUE  Zona agricola con potenziamento del sistema delle siepi
- Art. 6.1.9 RUE  Zona agricola con ricostruzione delle formazioni lineari

Sistema a prevalenza residenziale

- Art. 3.2.33 RUE  Tessuto residenziale consolidato (ZB1)
- Art. 3.2.34 RUE  Tessuto residenziale consolidato (ZB2)
- Art. 3.2.35 RUE  Zona di completamento residenziale (ZB3)
- Art. 3.2.36 RUE  Tessuto residenziale di completamento (ZB4)
- Art. 3.2.37 RUE  Zona di completamento residenziale (ZB5)
- Art. 3.2.38 RUE  Verde privato
- Art. 3.2.39 RUE  Parco di valore storico ambientale



ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 5 La realizzazione di gazebi, di pergolati, di piscine, autorimesse ovvero di parcheggi privati potrà avvenire a condizione che la superficie permeabile del lotto risulti non inferiore al 25% della Sf.

Art. 3.2.37 Zona di completamento residenziale ZB5

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 1 In tali zone sono consentiti interventi di nuova costruzione.

PARAMETRI URBANISTICI

- 2 L'indice di utilizzazione fondiario stabilito per tali zone è $U_f = 0,25$ mq/mq.
- 3 L'altezza massima degli edifici è di 9,50 m.
- 4 L'indice di visuale libera stabilito per tali zone è $V_l = 0,5$.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 5 La realizzazione di gazebi, di pergolati (appoggiati al suolo o fissati con tasselli metallici), di piscine, autorimesse ovvero di parcheggi privati potrà avvenire a condizione che la superficie permeabile del lotto risulti non inferiore al 25% della Sf.

Art. 3.2.38 Verde privato

DESCRIZIONE

- 1 Sono individuate nelle tavole di RUE le zone a verde privato il cui sistema ambientale è riconosciuto quale elemento di interesse storico-ambientale.

DESTINAZIONI D'USO

- 2 Gli edifici esistenti possono essere destinati all'uso U_f , U_d , U_h , U_{gb} e U_{gc} .

MODALITÀ DI INTERVENTO

- 3 Gli edifici esistenti, o parti di essi, non sottoposti a tutela possono essere assoggettati ad interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, demolizione, ristrutturazione edilizia, e nuova costruzione previa demolizione. L'incremento un tantum ammesso all'interno della presente zona urbanistica deve avvenire in continuità con i fabbricati esistenti, fatto salvo esigenze di tutela degli edifici di valore storico e architettonico, previo parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. La nuova costruzione deve essere rilocalizzata all'interno del complesso insediativo di cui è parte e nella medesima area di verde privato individuata dallo strumento urbanistico.

PARAMETRI URBANISTICI

- 4 Nelle zone a Verde privato è consentito il mantenimento della Slu esistente alla data di adozione della presente norma, secondo le modalità previste ai commi precedenti. Relativamente all'uso U_f , U_d e U_{gc} è ammesso un incremento della Slu esistente sino ad un massimo di 110 mq unicamente all'interno degli ambiti urbani, così come definito nel PSC vigente. Limitatamente alle attività in essere alla data di adozione del presente RUE è ammesso un incremento della Slu esistente sino ad un massimo di 110 mq nell'intero territorio comunale per gli usi U_h e U_{gb} . Nelle zone a verde privato, all'interno degli ambiti rurali così come definiti dal PSC vigente, sono comunque sempre ammesse le possibilità di intervento previste dall'Art. 3.2.9 comma 1 lettera b).

L'incremento ammesso dal presente comma è relativo alla Sf classificata a verde privato per ciascun organismo edilizio esistente alla data di adozione del presente RUE e indipendentemente dalla suddivisione catastale, è suddiviso proporzionalmente alla quota di proprietà dell'organismo edilizio esistente e non è cumulabile con gli incrementi un tantum realizzati in precedenza in forza delle norme del PRG previgente (13.03.1998).

- 5 Per le aree non edificate con Superficie Territoriale maggiore di mq. 10.000, alla data di adozione del PSC (13.04.2006), è ammessa la realizzazione di un edificio con Slu non superiore a mq. 150. Tale incremento volumetrico non è cumulabile con quanto previsto al comma 4.

ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 6 È ammessa la realizzazione di autorimesse ovvero di parcheggi privati fuori terra secondo le modalità previste dall'Art. 3.2.59.
- 7 Qualunque intervento sul verde esistente è soggetto alle prescrizioni previste dal Regolamento del Verde (R5) pubblico e privato.

ALLEGATO 09

Atti di proprietà dei tre immobili

[Prof. Arch. Alberto D'Agostino & Dott. Arch. Emanuele D'Agostino
STUDIO ASSOCIATO D'AGOSTINO
Estimo Urbano, Progettazione Architettonica e Strutturale - Restauro Conservativo - Consolidamento Statico
R O M A

Presa d'atto di averamento di condizioni sospensive

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove. Il giorno di martedì ventinove del mese di dicembre

(29 dicembre 2009)

in Parma (PR), via Verdi n. 6,

avanti a me, dottor CARLO MARIA CANALI, Notaio in Bedonia, iscritto nel ruolo del
Distretto Notarile di Parma,

sono presenti i signori:

Dante Bertolini, nato a Reggio nell'Emilia (RE) il giorno 26 gennaio 1955, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Parma, il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare (nominato con decreto del Sindaco del Comune di Parma in data 15 settembre 2009, n. 84 che, in copia conforme all'originale, al presente atto si allega con lettera "A") in nome e per conto del:

- **"COMUNE DI PARMA"**, con sede in Parma (PR), codice fiscale 00162210348 (in seguito per brevità denominato anche "Comune");

a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri attribuitigli con deliberazione consiliare n. 166 del Comune di Parma in data 18 dicembre 2008 che, in copia autentica, trovasi allegata a mio atto in data 23 dicembre 2008, rep. n. 22875/11392, registrato a Parma il 21 gennaio 2009 al n. 1167, ivi trascritto il 21 gennaio 2009 ai nn. 916 e 917 reg. part. e con deliberazione di Giunta comunale del predetto Comune n. 1781 in data 23 dicembre 2009, che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B";

Andrea Costa, nato a Cremona (CR) il giorno 27 agosto 1951, domiciliato per la cari-

ca presso la sede della società di cui oltre, non in proprio, ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, in nome e per conto della:

- **“ALFA – AGENZIA LOGISTICA FILIERE AGRO – ALIMENTARI – S.p.A.”** società unipersonale con sede in Parma (PR), strada dei Mercati n. 9/b, capitale sociale euro 2.500.000,00, interamente versato, codice fiscale, partita i.v.a. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma: 02514360342 (R.E.A. 244800) (in seguito per brevità denominata anche “Alfa”);

a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 6 maggio 2009 il cui verbale, in estratto da me certificato conforme all'originale in data odierna, rep. n. 28110, al presente atto si allega al presente atto con lettera **“C”**;

comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

premesse che:

A) con atto ai miei rogiti in data 23 dicembre 2008, rep. n. 22875/11392, registrato a Parma il 21 gennaio 2009 al n. 1167, ivi trascritto il 21 gennaio 2009 ai nn. 916 e 917 reg. part., il Comune – in esecuzione al bando di gara pubblicato presso l'Albo Pretorio del Comune dal giorno 17 novembre 2008 al 4 dicembre 2008, con il numero 36362RAP, sui quotidiani “La Gazzetta di Parma”, “Il Sole – 24 Ore”, “Il Resto del Carlino” e “Il Corriere della Sera” del 17 novembre 2008 e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 17 novembre 2008, n. 134 – ha alienato a “CAL – CENTRO AGRO - ALIMENTARE E LOGISTICA S.r.l. Consortile”, con sede in Parma (PR), strada dei Mercati n. 9/b, codice fiscale, partita i.v.a. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma: 01580700340 (in seguito per brevità denominata anche “Cal”) (risultata aggiudicataria della gara di cui sopra) il Comparto immobiliare denominato *“Comparto nord ovest - ex mercato bestiame”* sito in Parma (PR), strada dei

Mercati n. 15 – via del Taglio nn. 2 – 4 (in seguito denominato “Comparto”; “Complesso” o “Area”), descritto per consistenza, confini e dati catastali nel citato mio atto del 23 dicembre 2008, rep. n. 22875/11392;

B) il Complesso comprendeva altresì alcuni manufatti (distinti con i mappali 288, 287, 62, 68, 279, 280, 281, 282, 66, 63 e 64 riportati in modo dettagliato al successivo punto 6 del presente atto) che risultavano costruiti da più di cinquant’anni e per i quali, conseguentemente, era previsto il procedimento di autorizzazione all’alienazione di cui all’articolo 10 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (cd. “*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*”);

C) per il motivo di cui al precedente punto B) l’atto di compravendita ai miei rogiti in data 23 dicembre 2008, rep. n. 22875/11392, è stato sottoposto alla condizione sospensiva (limitatamente ai manufatti sopra indicati al punto B) consistente:

“2.1.1 – nell’ottenimento da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Parma della dichiarazione “negativa” circa l’interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico dei predetti beni;

oppure,

2.1.2 – nel caso di dichiarazione “positiva” circa l’“interesse storico – artistico” dei beni stessi, nell’ottenimento dell’autorizzazione all’alienazione dei beni medesimi e nel mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli Enti che ne sono titolari.”;

eventi dedotti in condizione sospensiva il cui avveramento o meno era stato determinato nel termine del 30 (trenta) novembre 2009 (duemilanove);

premesse quindi che:

D) il Comune, in ottemperanza agli obblighi assunti nell’atto a miei rogiti del 23 dicembre 2008, rep. n. 22875/11392, ha attivato la procedura per la verifica dell’ inte-

resse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico dei fabbricati sopra indicati ai sensi dell'articolo 12 del d.lgs. 42/2004;

premesse inoltre che:

E) nelle more previste per l'avveramento o meno della predetta condizione sospensiva, con atto ai rogiti del notaio dott. Ma. Micheli in data 8 aprile 2009, rep. n. 55158 / 18916, registrato a Parma il 29 aprile 2009 al n. 6887, ivi trascritto il 30 aprile 2009 ai nn. 5850 e 5851 reg. part., Cal ha alienato ad Alfa, che è quindi subentrata per intero nei diritti e negli obblighi derivanti a Cal stessa dal citato mio atto del 23 dicembre 2008, l'intero Comparto immobiliare denominato "*Comparto nord ovest - ex mercato bestiame*" descritto nella precedente lettera A) delle presenti premesse (comprensivo quindi dei manufatti di cui alla B che precede), atto anch'esso quindi sottoposto alla condizione sospensiva sopra richiamata;

F) all'esito della verifica citata alla precedente lettera D), è risultato che nessuno dei manufatti precedentemente indicati al punto B) delle presenti premesse possedeva i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, come consta: (i) dalle dichiarazioni del Dirigente del Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare del Comune in data 15 settembre 2009 (prot. n. 161090) e in data 30 settembre 2009 (prot. n. 170443), che si allegano al presente atto rispettivamente con lettere "D" e "E"; (ii) dalle dichiarazioni del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna) in data 14 luglio 2009, prot. nn. 11122, 11101, 11098, 11114 e 11119, che, a loro volta, trovansi allegate alle citate dichiarazioni del Dirigente del Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare del Comune;

premesse infine che:

G) le parti contraenti, a seguito di quanto sopra esposto, intendono sottoscrivere il

presente atto ricognitivo e di accertamento della verificata condizione sospensiva apposta al mio atto in data 23 dicembre 2008, rep. n. 22875/11392 e all'atto ai rogiti del notaio dott. Ma. Micheli in data 8 aprile 2009, rep. n. 55158/18916, limitatamente ai manufatti di cui al punto B delle premesse, al fine del suo annotamento a margine delle trascrizioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Parma in data 21 gennaio 2009 n. 917 reg. part. e in data 30 aprile 2009 n. 5851 reg. part.

tutto ciò premesso

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue.

1) Il Comune di Parma e "ALFA – AGENZIA LOGISTICA FILIERE AGRO-ALIMENTARI – S.p.A." danno atto e riconoscono che la condizione sospensiva cui sono stati sottoposti l'atto ai miei rogiti in data 23 dicembre 2008, rep. n. 22875 / 11392 e l'atto ai rogiti del notaio dott. Ma. Micheli in data 8 aprile 2009, rep. n. 55158 / 18916, entrambi sopra citati, limitatamente ai manufatti sopra indicati al punto B) delle premesse del presente atto, si è avverata avendo il Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna) accertato – come si evince dalla documentazione come sopra allegata al presente atto – che i suddetti beni non presentano requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

2) Le parti contraenti inoltre, a seguito della definitiva efficacia delle compravendite del 23 dicembre 2008 e dell'8 aprile 2009, confermano i prezzi convenuti negli atti di compravendita ai miei rogiti in data 23 dicembre 2008, rep. n. 22875/11392 e ai rogiti del notaio dott. Ma. Micheli in data 8 aprile 2009, rep. n. 55158/18916, e danno atto che il pagamento del saldo del corrispettivo dovuto da Alfa (per effetto di quanto

specificato al punto E delle premesse) al Comune, pari ad euro 7.001.000,00 (settemilioni uno mila), è regolato come segue:

2.1) quanto alla somma di euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) vengono corrisposti da Alfa al Comune (che ne rilascia quietanza) mediante consegna di assegno bancario n. 34749931/08 tratto su "Banca Monte Parma s.p.a." in favore del Comune di Parma;

2.2) quanto al saldo di euro 4.001.000,00 (quattromilioni mille/00) verranno corrisposti da Alfa al Comune entro il termine del 31 dicembre 2010, senza maggiorazione di interessi.

Cal e Comune di Parma, per quanto occorrer possa, rinunciano all'iscrizione dell'ipoteca legale.

3) Le parti contraenti richiedono che il presente atto sia annotato a margine delle seguenti trascrizioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Parma Servizio di Pubblicità Immobiliare e precisamente:

3.1) in data 21 gennaio 2009 n. 917 reg. part., a favore di Cal e contro il Comune, relativa all'atto ai miei rogiti in data 23 dicembre 2008, rep. n. 22875/11392;

3.2) in data 30 aprile 2009 n. 5851 reg. part., a favore di Alfa e contro Cal, relativa all'atto ai rogiti del notaio dott. Ma. Micheli in data 8 aprile 2009, rep. n. 55158/18916.

4) Il Comune di Parma si impegna a consegnare ad Alfa i beni già sottoposti alla condizione sospensiva (e descritti al successivo punto 6), liberi da persone e cose, entro il termine del 31 (trentuno) dicembre 2010 (duemiladieci).

5) Dichiarazione ai sensi dell'art. 35, comma 22, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.

5.1 – Le parti contraenti dichiarano, ai sensi del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previo richiamo da me notaio effettuato sulle sanzioni applicabili per le dichiarazioni

COMPENDIO IMMOBILIARE

"ALFA - POLO DELLA LOGISTICA"

RELAZIONE DI STIMA AGGIUNTIVA

affidente le aree ubicate nel Comune di Parma di cui alle particelle n. 263-264-265-219 e 38 del foglio 40 e particelle n. 409 e 347 del foglio 44.

Premessa.

Gli scriventi, hanno ricevuto in data 7 luglio c.a., l'incarico suppletivo afferente la stima delle aree di cui all'oggetto, non ricomprese nel precedente mandato.

Stante l'urgenza che riveste l'incarico, la Committenza ha provveduto ad inviare la documentazione di carattere essenziale, sulla scorta della quale, gli scriventi hanno proceduto ad effettuare le valutazioni del caso, i cui esiti verranno illustrati nel prosieguo della relazione.

Si precisa che la documentazione rimessa via e-mail agli scriventi, da parte della Committenza, e utilizzata per l'elaborazione della presente relazione risulta costituita da:

- atto costitutivo del 29/12/2008, rep. n. 54533, racc. 18580, a rogito Notaio Marco Micheli;
- estratti di mappa fogli 40 e 44 del Comune di Parma;

- perizia asseverata del 22/12/2008 a firma del Dott. Alberto Piantella, ai fini del conferimento;
- relazione urbanistica.

D) INQUADRAMENTO TERRITORIALE-URBANISTICO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

1.1) Note introduttive.

Come riferito nella *prima relazione* del 1 maggio 2011, il compendio immobiliare di proprietà ALFA - AGENZIA LOGISTICA FILIERE AGRO-ALIMENTARI - S.p.A, è ubicato in un ambito di trasformazione e si trova nella zona Nord-Ovest della Città di Parma ed è costituito:

- a) dall'area con sovrastanti fabbricati denominata "Comparto nord-ovest ex Mercato del Bestiame", delimitata dalle strade: Via dei Mercati e Via del Taglio*
- b) dall'area con sovrastanti fabbricati denominata "ex Macello Comunale" con accesso da Via del Taglio;*
- c) dall'area con sovrastanti due fabbricati denominata "ex Stalle di Maria Luigia", con accesso da Via del Cornocchio.*

Gli immobili di cui ai punti precedente, costituenti il COMPARTO A, come noto, sono stati oggetto di valutazione nell'ambito della richiamata prima relazione.

Oggi si richiede a questo Studio di esaminare anche gli immobili denominati "**Area Residua CAL**", costituenti il **COMPARTO B**, i quali risultano individuati nell'atto di costituzione e conferimento del 29/12/2008, rep. n. 54533, racc. 18580, a rogito Notaio Marco Micheli, come segue:

"Vari terreni in Parma, loc. Golese, Strada dei Mercati, di

natura area urbana consistenti in aree di pertinenza di fabbricati urbani (che tuttavia sono espressamente esclusi dal conferimento in quanto beni appartenenti ad altro soggetto "Istituto Zooprofilattico Sperimentale" in diritto di superficie) confinanti nel complesso, in senso orario con i seguenti mappali del foglio 40 del Comune di Parma, Sezione Golese, mapp. 233,221, con canale Naviglio e con Strada Provinciale per Cremona.

Dette aree risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Parma come segue:

1) Foglio 40:

- mappale 263, area urbana di mq. 15980;
- mappale 264, area urbana di mq. 830;
- mappale 265, area urbana di mq. 2615;
- mappale 219, z.c. 5 cat. B/5 cl. 2, mq. 5450, RC €. 5.066,43 (solo per la proprietà dell'area in quanto il fabbricato è in proprietà superficaria all'Istituto Zooprofilattico Sperimentale);

2) Foglio 44:

- mappale 409, area urbana di mq. 740;

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni, come segue:

3) Foglio 40:

- mappale 38, fabbricato rurale esteso Ha. 0.37.80, senza redditi;

4) Foglio 44:

-mappale 347, esteso Ha. 0.05.96, RD €. 6,77, RA €. 5,85;

1.2) Caratterizzazione territoriale-urbanistica

Il compendio oggetto di relazione di cui al progetto ALFA, fa parte del più ampio Piano di Riqualificazione del Quadrante Nord-Ovest della città, che prevede l'affiancamento di due aree che integrano concentrazione insediativa sostenibile con terziario ad alta innovazione tecnologica e ambiti di paesaggio rurale:

- Il Food Valley District, che comprende il Polo Logistico oggetto di relazione;
- Il Cuneo Verde dei Servizi Collettivi, dove il terziario agroalimentare sarà affiancato da quartieri ecosostenibili e un sistema di dotazioni ricreative.

Tale riqualificazione si prevede apporterà benefici anche all'aeroporto cittadino, situato a 5 minuti dal distretto, che diverrà in tal modo fondale fisico di questa porzione del quadrante.

La rete viaria verrà integrata con mirati interventi, tra cui la valorizzazione dell'asse storico obliquo che diviene viale dell'aeroporto e asse di simmetria per la nuova aerostazione.

Dunque l'area Nord-Ovest appare strategica sotto il profilo della localizzazione poiché connessa con le primarie arterie urbane ed extra-urbane grazie alla prossimità della Tangenziale Nord, dello svincolo autostradale della A1, dell'infrastruttura aeroportuale G. Verdi, della Complanare e anche in riferimento alla prevista

realizzazione del nuovo Ponte a Nord che potrà garantire un rapido accesso al centro della città.

1.3) Stato e consistenza attuale degli immobili.

Il complesso immobiliare de quo è costituito da:

1.3.1) un'area urbana estesa mq 26.040, individuata dalle particelle 263-264-219-38, foglio 40 in un sol corpo con sovrastanti fabbricati adibiti a:

- manufatti accessori del Complesso CAL non facente parte del compendio oggetto di stima, di cui alle particelle 231 e 237
- manufatti rurali (ex canile) di cui alla particella 38;
- istituto zooprofilattico di cui alla particella 219;

1.3.2) una seconda area, distaccata dalla prima, ubicata a nord-est, estesa mq. 6615, di cui alla particella 265, foglio 40;

1.3.3) una terza area, distaccata dalle prime due, ubicata a sud-est, estesa mq.1336, di cui alle particelle 347 e 409, foglio 44.

Per quanto riguarda i volumi rurali (ex canile) di cui alla particella 38, va opportunamente precisato che gli stessi sono in disuso e necessitano di un intervento di recupero e ristrutturazione, trattandosi peraltro di immobile sottoposta alla normativa vincolistica di cui al D.Lgs 42/2004 e art. 26 del RUE vigente che lo classifica come *"Edificio rurale di valore architettonico ambientale"*

Per quanto riguarda le consistenze dei singoli corpi di fabbrica, la La committenza ha avuto modo di precisare che:

a)Il corpo principale ubicato nella parte nord della particella 38 è

articolato in parte su due piani fuori terra e in parte su un piano. Le dimensioni del corpo su due piani sono: m. 10 x 20; mentre il corpo ad un piano ha un ingombro in pianta di m. 5 x 20. Il tutto per una superficie utile lorda di mq. 500;

b) il secondo edificio riportato nella mappa catastale, ed ubicato nella zona centrale della particella 38, allo stato attuale non esiste più, poiché demolito.

c) il terzo manufatto di dimensioni modestissime posto sull'angolo sud-ovest del lotto è un piccolo ripostiglio fatiscente. Infine l'edificio adibito a Istituto Zooprofilattico Sperimentale è funzionante, in buono stato, ma come già riferito, escluso dalla presente valutazione poiché ceduto in diritto di superficie perpetuo.

Anche i manufatti accessori dell'edificio CAL, come già detto non fanno parte del compendio, oggetto di stima, poiché di altra proprietà.(part. 231 e 237)

Peraltro è utile riferire che la particella 263 appare gravata da **servitù di passaggio** per l'accesso al complesso attiguo CAL, e di questo occorrerà tenerne conto nella fase di formulazione del PUA.

Più precisamente la ridetta servitù di passaggio, che incide in modo significativo sul valore venale del sito, è stata costituita con atto a rogito Notaio M. Micheli di Parma, Rep. 57439 Racc. n. 20230 del 22 marzo 2010, registrato in Parma il 21 aprile 2010 al n. 6852 serie 1T e trascritto alla C.R.I. di Parma il 22

aprile 2010 alla formalità n. 5152.

Nel richiamato atto si specifica che la particella n. 263 del foglio 40 di proprietà della Soc. ALFA spa, viene gravata da servitù di passaggio permanente con ogni mezzo e senza limitazione, a favore dei terreni con sovrastanti fabbricati di proprietà CAL srl, distinti nel C.T. al foglio 40 mappali 237,231,230,266 e 234.

Viene altresì specificato che le aree di Proprietà ALFA spa, su cui gravano i fabbricati di proprietà CAL srl, rimangono in diritto d'uso gratuito e perpetuo alla stessa Soc. CAL srl. (cfr. atto costitutivo servitù- all. n. 06)

2) RICOGNIZIONE DELLA PROPRIETA' E CONSISTENZA CATASTALE.

2.1) *Introduzione.*

Occorre premettere che per le aree in questione, allo stato attuale, non è stato adottato alcun tipo di piano attuativo, e le stesse non sono inserite nel POC.

2.2) *Consistenza catastale attuale.*

Dall'esame della documentazione messa a disposizione dalla Società Committente, la consistenza degli immobili di proprietà è la seguente.(cfr allegati)

a) *Catasto Fabbricati:*

1) Foglio 40:

- mappale 263, area urbana di mq. 15980;
- mappale 264, area urbana di mq. 830;
- mappale 265, area urbana di mq. 2615;
- mappale 219, z.c. 5 cat. B/5 cl. 2, mq. 5450, RC €. 5.066,43 (solo per la proprietà dell'area in quanto il fabbricato è in proprietà superficaria all'Istituto Zooprofilattico Sperimentale);

2) Foglio 44:

- mappale 409, area urbana di mq. 740;

b) *Catasto Terreni*

3) Foglio 40:

- mappale 38, fabbricato rurale esteso Ha. 0.37.80, senza redditi;

4) Foglio 44:

- mappale 347, esteso Ha. 0.05.96, RD €. 6,77, RA €. 5,85;

Il tutto per una superficie complessiva di mq. 33.991,00

3) DATI URBANISTICI

La ricognizione degli strumenti urbanistici vigenti ha consentito di rilevare che:

-Piano Strutturale Comunale (PSC), le aree risultano individuate quale sub ambito **22S20** introdotto nel PSC con atto di C.C. n. 164 del 5/12/2008.

La Slu realizzabile, in carenza di POC, dovrebbe essere desumibile dall'applicazione dell'indice di utilizzazione previsto dal previgente POC, il quale prevedeva un indice di $U_t = 0,60$ mq/mq, corrispondente verosimilmente ad un indice $U_t = 0,45$ mq/mq, fermo restando la verifica sulla eventuale Slu già utilizzata dalla realizzazione degli adiacenti edifici CAL.

Le funzioni caratterizzanti ammesse sono: commercio, direzionale e ricettivo.

L'attuazione degli interventi è subordinata all'inserimento dell'area nel POC e successivamente all'approvazione del relativo PUA, nonché al rilascio dei titoli edilizi abilitativi.

-Piano Operativo Comunale (PCO).

L'area non risulta inserite nel vigente POC.

Pertanto i parametri urbanistici da prendere a riferimento sono:

- St - Superficie territoriale di cui al PSC mq 33.991,00

a cui vanno detratte le seguenti superfici :

a) particella **219** di mq. 5.450, ove è stato realizzato l'Istituto zooprofilattico, ceduto in diritto di superficie perpetuo fin dal 1972, la cui capacità edificatoria deve verosimilmente e

prudenzialmente considerarsi assorbita dall'intervento a suo tempo eseguito, in carenza di documentazione amministrativo-edilizia probante.

a detrarre mq 5.450,00

b) particelle 237 e 231 di mq. 908, ove sono stati realizzati due manufatti di proprietà CAL, il cui sedime è stato ceduto in diritto di uso gratuito e perpetuo alla stessa Soc. CAL srl. Pertanto la relativa capacità edificatoria deve verosimilmente e prudenzialmente considerarsi assorbita dall'intervento a suo tempo eseguito, in carenza di documentazione amministrativo-edilizia probante.

a detrarre mq 908,00

- Stn - Superficie territoriale netta mq 27.633,00

- Indice territoriale Ut mq/mq 0.45

- SLU Totale mq 27.633 x 0,45 = mq 12.434,00

- box e posti auto prevedibili n. 150

Il tutto da realizzarsi sulla base di un progetto urbanistico attuativo ancora da elaborare ed approvare.

Le sopra indicate consistenze verranno prese a riferimento per effettuare la stima, di cui meglio si dirà nel capitolo seguente.

Inoltre ai fini della consistenza urbanistica si deve precisare che il fabbricato rurale (ex canile) avente una slu pari a mq. 500, deve essere considerata superficie aggiuntiva, non rientrante nel calcolo della slu attraverso l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale, poiché non considerata ai fini della

formazione dello strumento urbanistico.

4) STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

4.1) Individuazione del criterio di stima.

Per quanto riguarda i criteri e metodi di stima adottati si rimanda alla *prima relazione* di stima del Compendio Alfa-Polo della Logistica del 1 maggio 2011, che si devono intendere qui integralmente richiamati, trascritti e confermati.

4.2) Stima del più probabile valore di mercato delle aree edificabili.

In virtù di quanto finora esposto, la stima del compendio in questione verrà formulata con riferimento agli esiti dell'analisi economica svolta nella prima relazione del 1/05/2011, dove sono stati individuati i valori di stima complessivi ed unitari dei compendi immobiliari costituenti il Comparto A.

Trattandosi di aree che sono tutte ricomprese nel sub ambito **22S20**, introdotto nel PSC con atto di C.C. n. 164 del 5/12/2008, appare evidente che sotto il profilo urbanistico possano essere considerate *un unicum*, poiché aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche omogenee ed unitarie oltre che appartenenti ad uno stesso comprensorio urbanistico.

Pertanto qualora si procedesse nuovamente alla elaborazione delle analisi economiche formulata nella prima relazione, si giungerebbe agli stessi risultati estimativi

conseguibili attraverso l'adozione del metodo sintetico diretto per comparazione.

Infatti, nel caso di specie, esistendo omogeneità di indici, identità di localizzazione e destinazione, unitarietà urbanistica e identità di classificazione, oltre che stato amministrativo e temporale analogo, l'unico elemento diversificante appare rappresentato dalla consistenza superficiale e relativa capacità edificatoria effettiva, al netto della slu già realizzata.

In relazione a ciò, e fermo restando le ipotesi economico-temporali poste a base del giudizio di stima già formulato in seno alla prima relazione, *ceteris paribus*, per la presente valutazione si potrà attendibilmente adottare, in prima istanza, il valore unitario di stima riferito al mq. di superficie utile lorda (slu), pari ad **€/mq. 331,00.**

Va però considerato che tale valore unitario, deve espiare il peso del gravame imposto con atto costitutivo di servitù di passaggio, richiamato nelle pagine precedenti, che ne limita l'uso e quindi l'utilità complessiva dispiegabile.

Tali situazioni, nelle quali non è infrequente imbattersi nell'attività professionale, vanno risolte sotto un profilo estimativo, ricorrendo alla applicazione di appositi coefficienti di deprezzamento che possano tener conto, in forma sintetico-comparativa, quanto il mercato palesa.

La più accreditata letteratura in materia suggerisce

abbattimenti dovuti a servitù perpetue prediali oscillante dal 10 al 50%.

Tale consistente range è funzione di un insieme di aspetti che ordinariamente attengono alla dimensione, consistenza, localizzazione, forma, modalità ordinarie di utilizzo, destinazione, etc., della servitù di passaggio.

Nel caso di specie, poiché la ridetta servitù coinvolge una consistente parte centrale del fondo in esame, creando altresì difficoltà di accesso e manovra, stante l'esistenza baricentrica dei fabbricati accessori ivi ubicati di proprietà CAL srl, il deprezzamento che ordinariamente il mercato attribuisce può attendibilmente attestarsi nell'intorno del 30%.

Quindi il valore unitario deprezzato per quanto sopra riferito risulta: €/mq 331,00 x 0,70 = €/mq. 231,70 > **in c.t** €/mq. 232,00.

Per quanto riguarda invece i manufatti rurali esistenti, da sottoporre ad intervento di restauro e ristrutturazione, si farà riferimento al valore di stima unitario pari ad **€/mq. 728,99**, risultante sempre dalla prima relazione di stima e riferito ad analogo manufatto fatiscente.

Da cui:

4.3) Giudizio di valore degli immobili denominati "Area Residua CAL", costituenti il COMPARTO B.

Immobile	Ut	Sf - Sup. fond. mq	Superficie lorda utile mq	Valore di Stima unitario €/mq (Stu)	Valore di Stima complessivo €
aree edificabili	0,45	27.633,00	12.434,00	232,00	2.884.688,00
Fabbricato rurale (ex canile)	-	-	500,00	728,99	364.495,00

Pertanto il più probabile valore di mercato all'attualità, del compendio immobiliare denominato "Area Residua CAL", costituenti il **COMPARTO B**, è pari a:

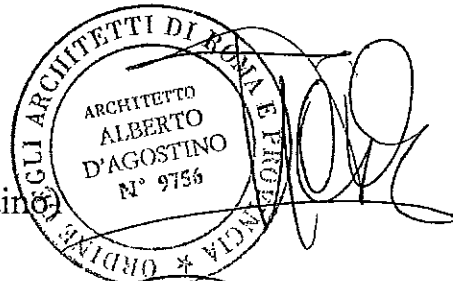
€. 3.249.183,00

(diconsi euro tremilioniduecentoquarantanovemilacentottantatre/00)

In fede.

Roma li, 29 agosto 2011

(Prof. Arch. Alberto D'Agostino)



(Dott. Arch. Emanuele D'Agostino)



(Prof. Arch. Raul Masini)

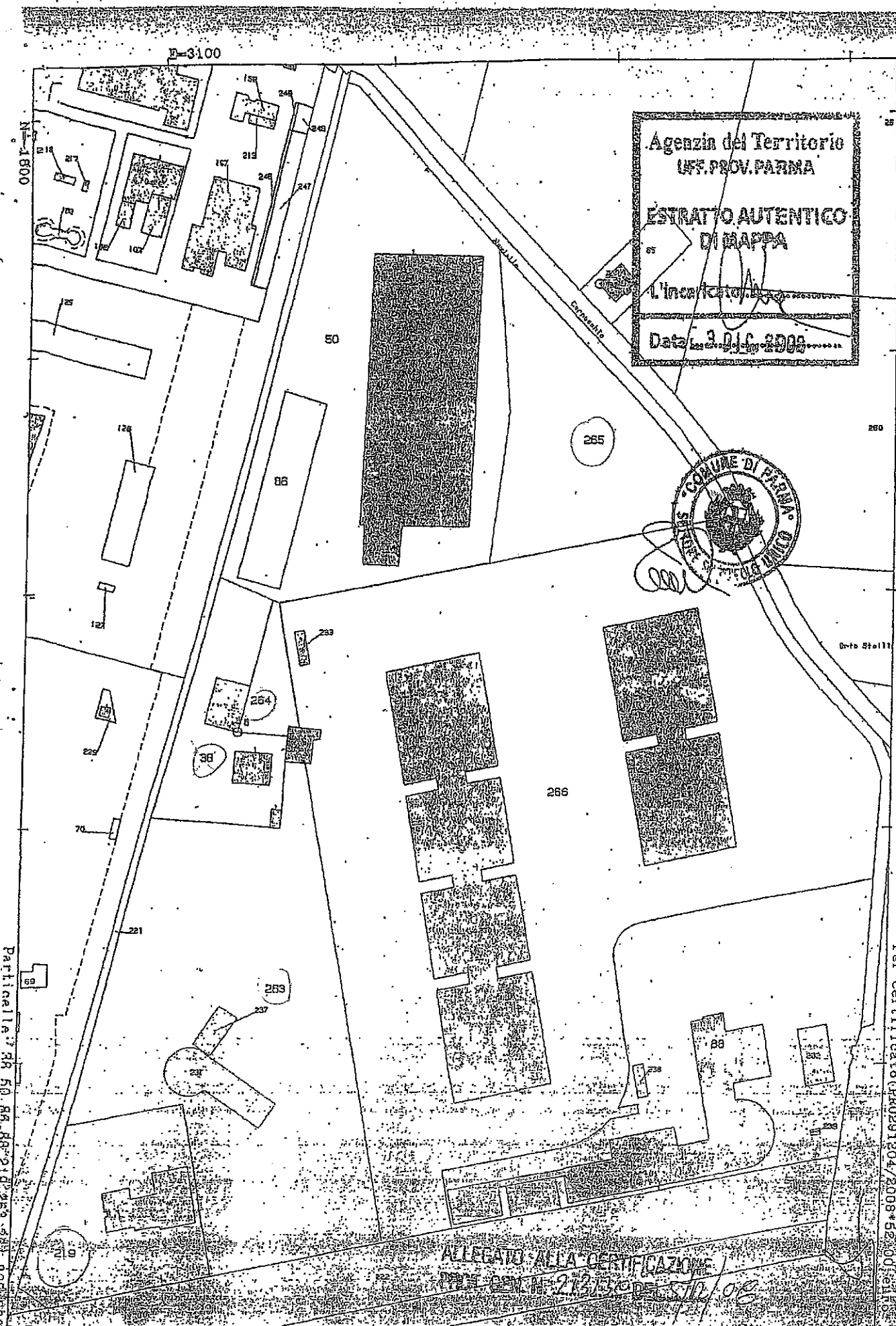
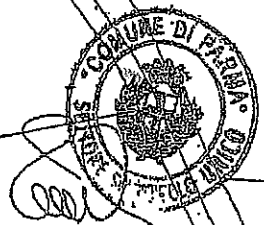


Elenco allegati

- 1 - Atto costitutivo del 29/12/2008, rep. n. 54533, racc. 18580, a rogito Notaio Marco Micheli;
- 2 - Perizia asseverata del 22/12/2008 a firma del Dott. Alberto Piantella, ai fini del conferimento;
- 3 - Relazione urbanistica.
- 4 - Estratti di mappa fogli 40 e 44 del Comune di Parma;
- 5 - Ripresa satellitare;
- 6 - Atto costituzione servitù di passaggio del 22 marzo 2010.

Ufficio Provinciale di PARMA - Direttore: DR. ING. PASQUALE CARATA

Agenzia del Territorio
UFF. PROV. PARMA
ESTRATTO AUTENTICO
DI MAPPA
L'incaricato: *[Signature]*
Data: 3 DIC 2008



ALLEGATO ALLA CERTIFICAZIONE
DEI DATI N. 272/2008 DE 5/11/08

Comune: PARMA ZC
Foglio: 40
Richiedente: FESTA

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 634.000 x 378.000 metri

3-Dic-2008 11:10
Prot. n. PR0291205/2008
Rich. n. 39375

Per Certificato CR0291204/2008*52.00 dal 19



Tangenziale Nord

SS9

SS9

Tangenziale Nord

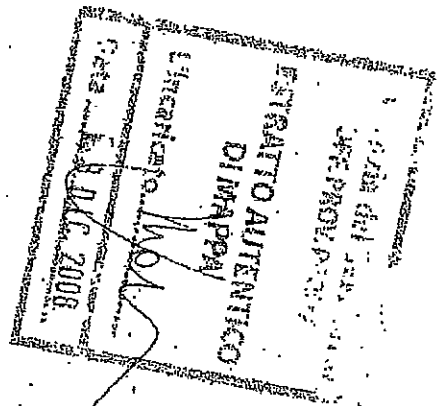
Strada del Tadino

Strada Baganzola

Strada Baganzola

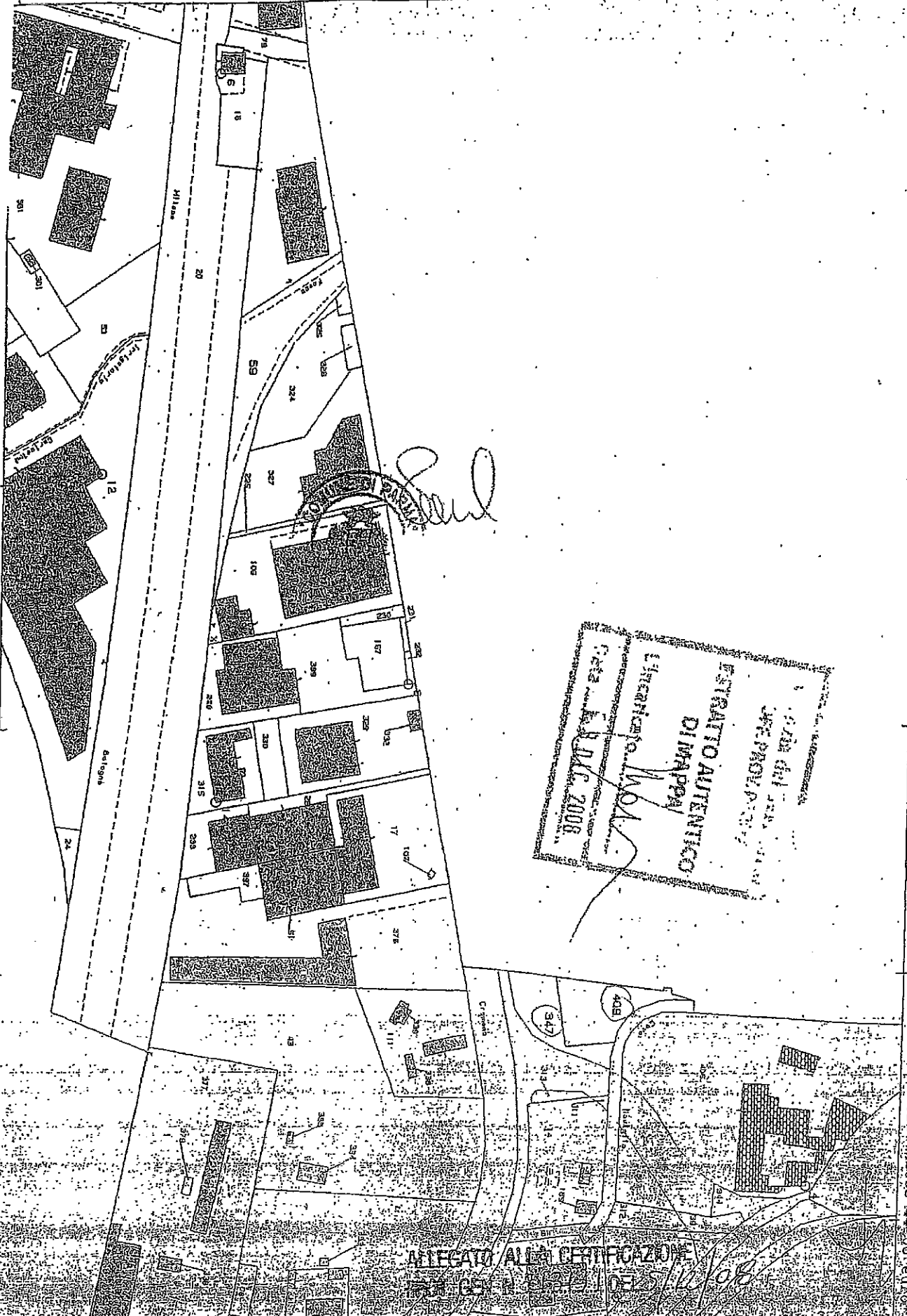
Strada del Mercato

Strada del Mercato



ALLEGATO ALLA CERTIFICAZIONE
P0291248/2008

N= 2400



Particella: 59 342/1/01

- ALFA -

VALUTAZIONE URBANISTICA AREE

Aree in proprietà suddivise per differenti situazioni urbanistiche:

1. **Area Mercato Bestiame** (COMPARTO A)
2. **Area ex macello** (COMPARTO A)
3. **Ex stalle di Maria Luigia** (COMPARTO A)
4. **Area "Residua CAL"** (COMPARTO B)

COMPARTO A

Area Mercato Bestiame - Sub ambito 22 S20 - Comparto di attuazione 22 S20.A

Destinazione urbanistica:

Sub ambito 22S20 introdotto nel PSC approvato con atto di C.C. n. 164 del 5/12/2008 e inserito nel POC quale primo comparto di attuazione denominato **22 S20.A** (approvazione POC con atto di C.C. n.57 del 28/05/2009);

Superficie territoriale del comparto di attuazione 22 S20.A :

mq 84.900 circa

Volume di progetto:

mc. 125.000 (volume esistente) +10 % (per un totale di mc. 137.500).

Usi consentiti (da POC):

funzioni caratterizzanti : Commercio+direzionale+ricettivo; residenza (max 20% della SLU totale)

funzioni ammesse : Att. artigianali e intermed. connesse alla residenza, usi per altri servizi sociali, sanità e igiene, usi per att. Culturali e spettacolo, usi per la difesa e la vigilanza, usi per servizi alla mobilità veicolare

Note:

a seguito dell'avvenuto inserimento nel POC, l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione del relativo Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e dal rilascio dei successivi titoli edilizi.

Area Ex macello

Destinazione urbanistica:

Sub ambito 22S20 introdotto nel PSC approvato con atto di C.C. n. 164 del 5/12/2008.

L'area non è inserita nel POC.

Superficie territoriale del comparto di attuazione 22 S20.B :

funzioni caratterizzanti : Commercio+direzionale+ricettivo;

Note:

L'attuazione degli interventi è subordinata all'inserimento dell'area all'interno del POC e, conseguentemente, all'approvazione del relativo Piano Urbanistico Attuativo (PUA) nonché dal rilascio dei successivi titoli edilizi. (ipotesi B1)

Si potrebbe anche ipotizzare una variante esterna al Sub ambito 22S20 ad intervento edilizio diretto con capacità edificatoria pari a $U_f 0,60 \text{ mq/mq}$ ferma restando la verifica sulla eventuale Slu già utilizzata dalla realizzazione degli adiacenti edifici CAL. (ipotesi B2)

VERIFICHE DI CONFORMITÀ URBANISTICA

Polo Funzionale: Il PSC approvato con atto di C.C. n. 164 del 5/12/2008 individua il sub ambito 22 S20 come Polo Funzionale.

Verifiche da PTCP (Variante 2007) : il PTCP individua l'area dell'ex mercato bestiame e CAL come Polo Funzionale (T2)

ELABORATI NECESSARI PER L'INSERIMENTO NEL POC

Ai fini dell'inserimento nel POC delle porzioni di aree non attualmente incluse, è necessario produrre:

- Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Val.S.A.T.) - Verifica di assoggettabilità a V.A.S. - Studio di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (S.S.A.T.)
- Proposta Accordo con i Privati - ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000;
- Relazione geologico-sismica;
- Studio Zonizzazione Acustica;
- Documento programmatico per la qualità urbana (art. 30 comma 2 L.R. 20/2000).

PROCEDURE DI APPROVAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

L'approvazione della **Variante al POC** prevede un doppio passaggio in Consiglio Comunale (adozione ed approvazione), nonché 60 giorni di deposito + i tempi di istruttoria.

L'approvazione del **Piano Urbanistico Attuativo (PUA)** prevede un unico passaggio in Consiglio Comunale (approvazione) preceduto da 60 giorni di deposito + i tempi di istruttoria. Nel caso di PUA di iniziativa pubblica i passaggi in Consiglio Comunale sono due, ovvero adozione e approvazione del piano.

N. 54533 Rep.

N. 18580 Racc.

ATTO COSTITUTIVO

DI

SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

REPUBBLICA ITALIANA

Questo giorno ventinove dicembre duemilaotto (29.12.2008),
In Parma, Comune omonimo, in Via Aurelio Saffi n.3, al piano terreno,
Avanti a me Dottor Notaio MARCO MICHELI iscritto al Collegio del Distretto
Notarile di Parma con residenza in Parma,
è presente il signor:

COSTA ANDREA, nato a Cremona (CR) il 27 agosto 1951, domiciliato a Parma
(PR), Viale Duca Alessandro n. 10,

che interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di
Amministrazione della società costituita in Italia:

"CAL - CENTRO AGRO-ALIMENTARE E LOGISTICA S.R.L. CONSORTILE", con sede in
Parma (PR), Strada dei Mercati n. 9/B, capitale sociale euro
5.368.109,00i.v., iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Parma al n.
164111, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di
Parma n.01580700340,

in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 25
novembre 2008 che in estratto da me notaio certificato conforme in data
odierna, n.54532 di Rep., si allega al presente atto sotto la lettera "A";
comparsante della cui identità personale sono certo, cittadino italiano, il
quale, mediante questo atto,

stipula e conviene

quanto segue:

1)

Viene costituita dal comparsante, con il presente atto unilaterale ai sensi
dell'art.2463 c.c. una Società a responsabilità limitata con unico socio
denominata:

"ALFA - AGENZIA LOGISTICA FILIERE AGRO-ALIMENTARI - S.R.L."

2)

La società ha la sede legale nel comune di Parma (PR), attualmente (ed al
solo fine dell'iscrizione al Registro delle Imprese) in Strada dei Mercati
n. 9/B e potrà istituire e/o sopprimere filiali, depositi, succursali ed
agenzie sia in Italia sia all'estero.

In caso di successiva variazione di tale indirizzo, purché nello stesso
Comune, gli amministratori depositeranno, secondo quanto previsto dall'art.
111 ter disposizioni di attuazione del Codice Civile, apposita dichiarazione
presso il competente Registro delle Imprese.

3)

La società ha per oggetto la seguente attività:

accettazione nei tempi e nei modi di legge.

9)

Vengono nominati i componenti del Collegio sindacale nelle persone dei signori:

MASSERA GIOVANNI, nato a Parma (PR) il 22 aprile 1961, domiciliato a Parma (PR), Via Solferino n. 11,

Codice Fiscale MSS GNM 61D22 G337U, Presidente;

BRASI BONFIGLIO, nato a Parma (PR) il 25 aprile 1974, domiciliato a Medesano (PR), Sant'Andrea Bagni, via circonvallazione n. 19,

Codice Fiscale BRS BFG 74D25 G337V, Sindaco effettivo;

AGNETTI MAURO, nato a Berceto (PR) il 13 marzo 1954, domiciliato a Parma (PR), Via Terracini n. 19,

Codice Fiscale GNT MRA 54C13 A788G, Sindaco effettivo;

RAVASI GIUSEPPE, nato a Parma (PR) il 1 novembre 1963, domiciliato a Parma (PR), Via Garibaldi n. 2,

Codice Fiscale RVS GPP 63S01 G337Y Sindaco supplente;

NICOLINI MONICA, nato a Parma (PR) il 22 gennaio 1977, domiciliato a Parma (PR), Via Nazario Sauro n. 5,

Codice Fiscale NCL MNC 77A62 G337Z Sindaco supplente;

I nominati, tutti iscritti al Registro dei Revisori Contabili istituito presso il Ministero della Giustizia ed aventi i requisiti di legge, accetteranno la carica e ne depositeranno la formale accettazione al Registro delle Imprese nei tempi e nei modi di legge.

L'emolumento annuale dei sindaci effettivi viene fissato in base alla tariffa professionale dell'ordine dei dottori commercialisti.

10)

Gli utili netti risultanti da bilancio verranno ripartiti come fissato dallo Statuto Sociale di cui oltre.

11)

La società si intende costituita sotto l'osservanza e l'adempimento di tutte le norme che formano oggetto del presente atto costitutivo e dell'allegato statuto sociale, composto di trentotto articoli e dattiloscritto su diciannove pagine di cinque fogli che previa lettura da me data al comparante viene dallo stesso approvato e sottoscritto ed allegato a questo atto sotto la lettera "C" perché ne formi parte integrante e sostanziale.

12)

Il signor COSTA ANDREA è infine autorizzato, sempre con firma libera e disgiunta, a compiere tutte le pratiche per la legale costituzione della società, apportando anche al presente atto ed all'allegato statuto tutte le eventuali modifiche che venissero richieste dalla competente Autorità in sede di iscrizione del presente atto nel Registro delle Imprese.

13)

Al fine della trascrizione del presente atto presso l'Agenzia Entrate

e quelle ad esso consequenziali vengono assunte dalla società.
I comparenti concordemente dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati
che dichiarano di ben conoscere.

E richiesto ho ricevuto il presente atto che dattiloscritto da persona di
mia fiducia su cinque pagine e parte della sesta di due fogli è stato, da me
notaio, letto al comparente il quale, in segno di approvazione, con me
notaio lo ha sottoscritto alle ore otto e minuti trenta.

FIRMATI ALL'ORIGINALE:

COSTA ANDREA

MARCO MICHELI notaio

Allegato "B"
all'atto N° 54533/18580 di Rep.

N° 54493

del Repertorio Generale

----- VERBALE -----

----- DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA -----

* -----

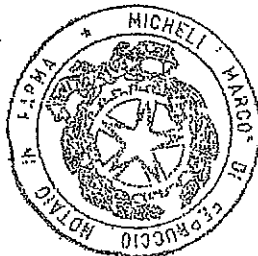
----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Questo giorno ventidue dicembre duemilaotto (22.12.2008). --
In Parma, Comune omonimo, in Via Aurelio Saffi n.3, al
piano terreno, -----
Avanti a me Dottor Notaio MARCO MICHELI iscritto al Collegio
del Distretto Notarile di Parma con residenza in Parma, ----
è presente il signor: -----
PIANTELLA ALBERTO, nato a Parma (PR) il 24 febbraio 1944,
domiciliato a Parma (PR), Via Nazario Sauro n. 5, -----
Codice Fiscale PNT LRT 44B24 G337V; -----
Comparsante della cui identità personale sono certo, il quale
mi presenta la perizia di valutazione relativa a terreni da
conferire in costituenda società, perizia redatta ai sensi
dell'art.2465, 2° comma, cod. civ. e mi richiede di
asseverarla con giuramento. -----
Aderendo alla richiesta, -----
- ammonisco ai sensi di legge il Comparsante il quale presta
quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: -----
"giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni
a me affidate, e di non avere avuto altro scopo che quello
di fare conoscere la verità"; -----
- allego al presente verbale la perizia asseverata, che re-
datta dal Comparsante, come egli mi dichiara, su facciate
cinque oltre quattro pagine di allegati di nove fogli, viene
da me allegata al presente atto sotto la lettera "A" previa
vidimazione del comparsante e di me notaio su ogni foglio,
omessane la lettura per averne avuto espressa dispensa, col
mio assenso, dal Comparsante. -----
* -----

E richiesto ho ricevuto il presente atto che dattiloscritto
da persona di mia fiducia su una pagina di un foglio è sta-
to, da me notaio, letto al comparsante il quaele, in segno di
approvazione, con me notaio lo ha sottoscritto alle ore di-
ciannove e minuti quindici. -----



Alberto Piantella



Marco Micheli

4. CONCLUSIONI

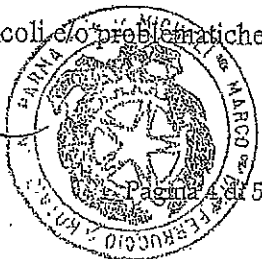
Ai fini della valutazione dei beni oggetto del conferimento, analiticamente descritti al paragrafo precedente, viene fatto diretto riferimento alla destinazione urbanistica determinata dal Comune di Parma ed ad una approfondita indagine di mercato per beni aventi caratteristiche similari.

La superficie totale oggetto di acquisto fu indicata in m² 99.355 ed il corrispettivo fu indicato complessivamente in lire 11.000.000.000 pari ad euro 5.681.025,88 e, conseguentemente, il prezzo pagato fu determinato in euro/m² 57,18.

Ai fini della valutazione aggiornata, lo scrivente ha ritenuto di partire dal valore di acquisto dei terreni (valore peraltro suffragato da relazione di stima redatta in data 1° marzo 1999) rivalutando il valore iniziale in funzione della rivalutazione monetaria che nell'intero periodo può essere stimata nel 4% annuo.

L'esperto ritiene quindi che il valore unitario di acquisto per metro quadrato di euro 57,18 (marzo 1999) possa ritenersi incrementato di euro 27,46 con un valore unitario per metro quadrato alla data odierna che si può indicare in euro 84,64; da ciò deriva che per il complesso dei terreni oggetto della presente stima dell'estensione complessiva di m² 33.991 si può pervenire ad un valore di euro 2.876.998,24 (= (duemilioniotto-centosettantaseimilanovecentonovantotto/24).

Lo scrivente ha inoltre ritenuto, sulla base di ulteriore documentazione presa in esame, di procedere ad una revisione del valore come sopra determinato in funzione alcuni vincoli e/o problematiche reali di immediato utilizzo.





*Settore Sportello Unico
Impresa/Edilizia/Cittadino
Servizio Controlli*

Parma, li 5 DEC. 2008

Prot. Gen. n. 213130

v.l. 1/603

Comune di Parma

Imposta di Bollo assolta in modo virtuale

€ 14,62

doc. Intendenza di Finanza di Parma prot. 26723/08

Scelta Progressiva N°



Comune di Parma

Vista la domanda presentata in data 1/12/08 prot. gen. n. 211390 al Comune di Parma, da G. Festa

in qualità di tecnico

per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di cui all'art. 12, II comma, della L.R. n. 23 del 21.10.2004 per il terreno contrassegnato dal mappale n. 263-264-265-219-38-266-88-50-86 del foglio n. 40 del Catasto Terreni del Comune di Gollese e contornato in colore giallo sull'estratto di mappa catastale allegato alla richiesta e che si ritorna vistato;

* Visto l'art. 90, dello Statuto comunale di Parma;

CERTIFICA

ai sensi dell'art. 12, II comma, della L.R. n. 23 del 21.10.2004, che le prescrizioni urbanistiche del POC vigente relative all'area sopra descritta, come individuata sull'estratto di mappa catastale, allegato alla presente certificazione, che ne costituisce parte integrante e sostanziale, sono quelle di seguito riportate, oltre alle disposizioni contenute nelle Leggi Statali e Regionali e nei regolamenti locali vigenti: "ATTREZZATURE ANNONARIE" art. 71 RUE, "EDIFICIO RURALE DI VALORE ARCHITETTONICO AMBIENTALE" art. 26 RUE. Parte dell'area è ricompresa: in zona di rispetto dei pozzi d'acqua potabile e aree di salvaguardia 60 gg. (art. 89), nella fascia di rispetto degli elettrodotti (art. 67.2).

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio a meno di intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici.

Per il Direttore

IL RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO

FUNZIONARIO TECNICO

condizioni:

- nella consistenza di fatto e di diritto attuale, con ogni ragione, azione, adiacenza e pertinenza;
- con le servitù attive e passive esistenti;
- con tutti i fissi, gli infissi e gli impianti in genere ivi esistenti;
- con garanzia di libertà da ipoteche, da vincoli e da trascrizioni pregiudizievoli nonché da privilegi anche fiscali;
- con efficacia per la parte beneficiata a fare tempo da oggi stesso.

Viene convenuto anche un diritto d'uso gratuito e perpetuo delle aree di proprietà di ALFA - AGENZIA LOGISTICA FILIERE AGRO-ALIMENTARI - s.p.a. su cui insistono i fabbricati di proprietà del CAL - CENTRO AGRO-ALIMENTARE E LOGISTICA S.R.L. CONSORTILE, fabbricati che restano e sono di proprietà di quest'ultima citata società.

4)

Al fine della registrazione del presente atto le parti precisano che il valore della presente costituzione di servitù è convenuto come i contraenti mi dichiarano nella somma di euro 30.000,00 (trentamila).

5)

I comparenti concordemente dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere.

6)

Le spese del presente atto e quelle ad esso consequenziali vengono assunte dalla parte ricevente e beneficiata.

FIRMATI ALL'ORIGINALE:

CORSI PIER LUIGI
COSTA ANDREA

N. 57217 di repertorio

AUTENTICAZIONE DI FIRMA

Dichiaro io sottoscritto Dottor Notaio MARCO MICHELI iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Parma con residenza in Parma.

che il signor:

CORSI PIER LUIGI, nato a Siena (SI) il 14 gennaio 1944, domiciliato a Monteriggioni (SI), Strada di Vignaglia n. 33, che interviene nella sua qualità di Vice-Presidente del Consiglio di Amministrazione della società:

"CAL - CENTRO AGRO-ALIMENTARE E LOGISTICA S.R.L. CONSORTILE", con sede in Parma (PR), Strada dei Mercati n. 9/B, capitale sociale euro 5.368.109,00 i.v., iscritta al E.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Parma al n. 164111, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Parma n.01580700340,

in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 22 settembre 2009 che in estratto da