

Fiume Mincio

Opere idrauliche di II categoria

MN-E-394-M

CUP: **B64H15000070002**

CIG:



Progetto Definitivo / Esecutivo

Lotto A

ELABORATO

Piano particellare ed elenco ditte

UBICAZIONE OPERE

Comune di Mantova
Località Ponte dei Mulini

DATA: Agosto 2018

AGG. -

SCALA:

-

COMMITTENTE

AIPO - Ufficio operativo di Mantova

Vicolo Canove, 26 - 46100 Mantova

tel. + 39 0376320461

fax. + 39 0376320464

e-mail: ufficio-mn@agenziapo.it

Raggruppamento temporaneo d'impresa

POLARIS - STUDIO ASSOCIATO



HYDRODATA S.p.a.



ENGEО S.r.l.



SAP S.r.l.



Legale rappresentante
della Cap. Gruppo R.T.I.



Responsabile unico del procedimento

Ing. Ivano Galvani

Il Coordinatore alla Progettazione

Ing. Marcello Moretti

Assistente

Dott. Paolo Michelini

Lavori di ripristino funzionale del manufatto a sostegno del Lago Superiore denominato "Vasarone", a seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012

8.a

SOMMARIO

1. Premessa.....	2
2. Identificazione delle aree	3
3. Compatibilità urbanistica	5
4. Metodo di stima delle indennità di occupazione temporanea	10
5. Importi per cessione volontaria, spese di registro, indennizzi, danni diretti e indiretti, frutti pendenti, nomina di tecnici, arrotondamenti, etc.	11
6. Determinazione delle indennità di occupazione temporanea e stima dei costi di ripristino dei luoghi.....	12
6.1. Indennità di occupazione temporanea	12
6.2. Stima dei costi di ripristino dei luoghi	15
7. Quadro riassuntivo delle somme a disposizione dell'Ente occupante	17

ALLEGATI

Visure catastali

Allegato alla D.G.C. n. 17 del 03.02.2016 - Determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione della IUC (imposta unica comunale) - Anno 2016

Stima del valore di produzione deprezzato dell'immobile identificato al Fig. 7 – mapp. 330

PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DITTE**RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA:**

1. Premessa

La presente relazione viene redatta ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 207/10, al fine di determinare i soggetti interessati da procedure di occupazione temporanea per gli accantieramenti, nonché la stima delle relative indennità finalizzate a consentire l'esecuzione dei lavori inerenti il "Ripristino funzionale del manufatto a sostegno del Lago Superiore denominato "VASARONE", a seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012".

Per la realizzazione dell'opera in progetto non è previsto di procedere con espropri ma si dovranno effettuare esclusivamente occupazioni temporanee legate a motivi di sicurezza degli operatori e quindi per Pubblica Utilità secondo le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge, ovvero ai sensi del D.P.R. 08.06.2001 n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e successive modifiche ed integrazioni.

Nel documento vengono indicate separatamente le aree soggette ad occupazione temporanea rispettivamente per i lavori afferenti al "Lotto A" e al "Lotto B" di seguito sommariamente descritti:

- **"Lotto A"** - Realizzazione di tutte le opere propedeutiche al prosciugamento provvisorio dei canali di scarico e la sostituzione delle paratoie di entrambe le luci minori;
- **"Lotto B"** - Sostituzione della paratoia della luce principale, interventi di adeguamento sismico e di recupero materico del manufatto, oltre a tutte le opere di sistemazione esterna.

Le aree soggette ad occupazione temporanea per gli accantieramenti, per effetto della necessità di realizzare l'intervento di ripristino, sono state individuate rispettivamente negli elaborati:

- 8.b - Planimetria catastale con aree oggetto di occupazione temporanea;
- 8.b - Planimetria catastale con aree oggetto di occupazione temporanea;

del presente Progetto Definitivo / Esecutivo.

Le ditte intestatarie delle aree interessate da concessione/autorizzazione o occupazione temporanea sono state desunte mediante apposite visure catastali (vedasi allegato alla presente relazione - Visure Catastali). All'atto dell'approvazione del Progetto Definitivo, alle ditte interessate dai lavori verrà inviata una comunicazione di avvio del Procedimento, ai sensi del già citato "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" (DPR 327/2001).

2. Identificazione delle aree

Come già richiamato in premessa, le aree oggetto di concessione/autorizzazione e occupazione temporanea per gli accantieramenti sono state individuate rispettivamente negli elaborati:

- 8.b - Planimetria catastale con aree oggetto di occupazione temporanea;
- 8.b - Planimetria catastale con aree oggetto di occupazione temporanea;

del presente Progetto Definitivo / Esecutivo.

Di seguito vengono elencate le proprietà interessate, suddivise per lotti, con i relativi dati catastali desunti dalle visure effettuate e le superfici occupate:

Lotto A

Aree censite al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Mantova (MN)

1. Fg. 7 – mapp. 301 – area di circa mq. 105 – Comune di Mantova – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
2. Fg. 7 – ex S.S. 62 - Via dei Mulini – area di circa mq. 44 – Demanio stradale - Comune di Mantova – Sede stradale;
3. Fg. 7 – ex S.S. 62 - Via dei Mulini – area di circa mq. 47 – Demanio stradale - Comune di Mantova – Sede stradale;
4. Fg. 7 – mapp. 654 – area di circa mq. 19 – Bernardi Giovanni – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
5. Fg. 23 – ex S.S. 62 - Via dei Mulini – area di circa mq. 166 – Demanio stradale - Comune di Mantova – Sede stradale;
6. Fg. 23 – ex S.S. 62 - Via dei Mulini – area di circa mq. 16 – Demanio stradale - Comune di Mantova – Sede stradale;
7. Fg. 23 – mapp. 3 – area di circa mq. 97 – Demanio pubblico dello stato - Az. Naz. Autostrade Statali – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;

Lotto B

Aree censite al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Mantova (MN)

1. Fg. 7 – mapp. 301 – area di circa mq. 105 – Comune di Mantova – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
2. Fg. 7 – ex S.S. 62 - Via dei Mulini – area di circa mq. 44 – Demanio stradale - Comune di Mantova – Sede stradale;
3. Fg. 7 – ex S.S. 62 - Via dei Mulini – area di circa mq. 213 – Demanio stradale - Comune di Mantova – Sede stradale;
4. Fg. 7 – mapp. 654 – area di circa mq. 101 – Bernardi Giovanni – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
5. Fg. 7 – mapp. 304 – area di circa mq. 17 – Bernardi Giovanni – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
6. Fg. 7 – mapp. 655 – area di circa mq. 133 – Bernardi Giovanni – Sede stradale;
7. Fg. 7 – mapp. 330 – area di circa mq. 695 (di cui edificio C2 - mq 59) – Bernardi Giovanni – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
8. Fg. 23 – ex S.S. 62 - Via dei Mulini – area di circa mq. 116 – Demanio stradale - Comune di Mantova – Sede stradale;
9. Fg. 23 – ex S.S. 62 - Via dei Mulini – area di circa mq. 16 – Demanio stradale - Comune di Mantova – Sede stradale;
10. Fg. 23 – mapp. 3 – area di circa mq. 97 – Demanio pubblico dello stato - Az. Naz. Autostrade Statali – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;

PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DITTE

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA:

MN-E-394-M

PROGETTO DEFINITIVO / ESECUTIVO

Oltre alle aree sopra elencate si renderà necessario, al fine di poter procedere al calaggio in acqua dell'attrezzatura utile ai lavori, avere la disponibilità di due aree, una a monte e una a valle del manufatto, per un tempo limitato, più volte durante l'estensione temporale del cantiere. Inoltre, ai fini della sicurezza degli operatori di cantiere, saranno predisposti gli ormeggi di due natanti in prossimità del manufatto, sia dal lato di monte che di valle.

Di seguito vengono elencate le proprietà interessate, suddivise per lotti, con i relativi dati catastali desunti dalle visure effettuate e le superfici occupate:

Lotto A

Aree censite al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Mantova (MN)

8. Fg. 7 – mapp. 221 – area di circa mq. 37 – Società Canottieri Mincio Soc. coop. – Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale;
9. Fg. 7 – Via S. Giovanni Bono – area di circa mq. 120 – Demanio stradale - Comune di Mantova – Sede stradale;
10. Fg. 23 – mapp. 638 – area di circa mq. 321 – A.S.D. Gruppo pesca Porta Giulia - Comune di Mantova – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
11. Fg. 23 – mapp. 638 – area di circa mq. 84 – A.S.D. Gruppo pesca Porta Giulia - Comune di Mantova – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;

Lotto B

Aree censite al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Mantova (MN)

11. Fg. 7 – mapp. 221 – area di circa mq. 37 – Società Canottieri Mincio Soc. coop. – Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale;
12. Fg. 7 – Via S. Giovanni Bono – area di circa mq. 120 – Demanio stradale - Comune di Mantova – Sede stradale;
13. Fg. 23 – mapp. 638 – area di circa mq. 321 – A.S.D. Gruppo pesca Porta Giulia - Comune di Mantova – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
14. Fg. 23 – mapp. 638 – area di circa mq. 84 – A.S.D. Gruppo pesca Porta Giulia - Comune di Mantova – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;

PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DITTE

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA:

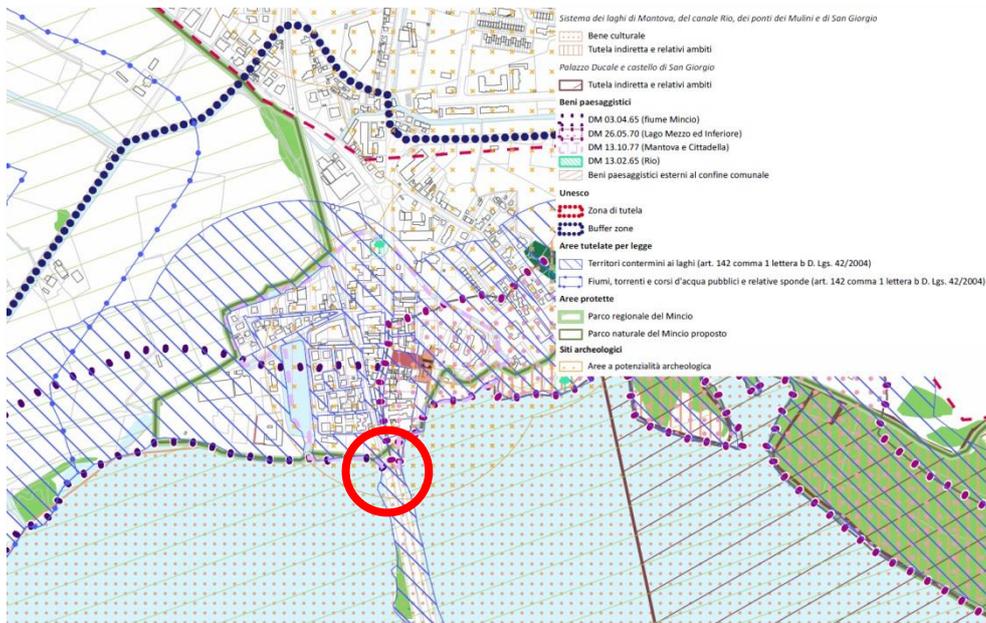
3. Compatibilità urbanistica

Il manufatto in oggetto è inserito in un contesto urbanistico particolarmente complesso per la presenza di una stratificazione di pianificazioni, anche sovralocali, che lo interessano.

Rispetto alle previsioni contenute nel DdP, PdS e PdR si evidenzia che le opere in oggetto, sia quelle relative al "Lotto A" che quelle relative al "Lotto B", risultano **compatibili, coerenti e conformi con il P.G.T. vigente**.

Rispetto al tema dei vincoli esistenti (Tavole DP 3a e DP 3b), si segnala quanto segue:

- Aree a potenzialità archeologica
- Bene culturale sottoposto a tutela diretta ai sensi del Decreto Ministeriale del 15.05.2009 "Dichiarazione di interesse culturale particolarmente importante ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i. artt. 10, comma 3, let. D, 13, 14 15 del Sistema dei laghi di Mantova, del canale Rio, dei ponti dei Mulini e di San Giorgio, e contestualmente tutela indiretta ai sensi degli artt. 45, 46 e 47 di terreni di sponda sinistra dei laghi di Mezzo e Inferiore.
- Buffer del sito UNESCO
- Area tutelata in quanto territorio contermini ai laghi ai sensi dell'art. 142 comma 1b del D. Lgs. 42/2004
- Parco Regionale del Mincio
- Parco naturale del Mincio proposto
- Zona di protezione speciale (ZPS) - ZPS IT20B0009 "Valli del Mincio"
- Fascia A del P.A.I.
- Aree assoggettate a tutela idrogeologica (PTC Parco del Mincio)
- Siti contaminati - Sito di interesse nazionale - Laghi di Mantova e Polo chimico
- Fascia di salvaguardia del reticolo idrico
- E - Strade urbane di quartiere
- Linee ferroviarie



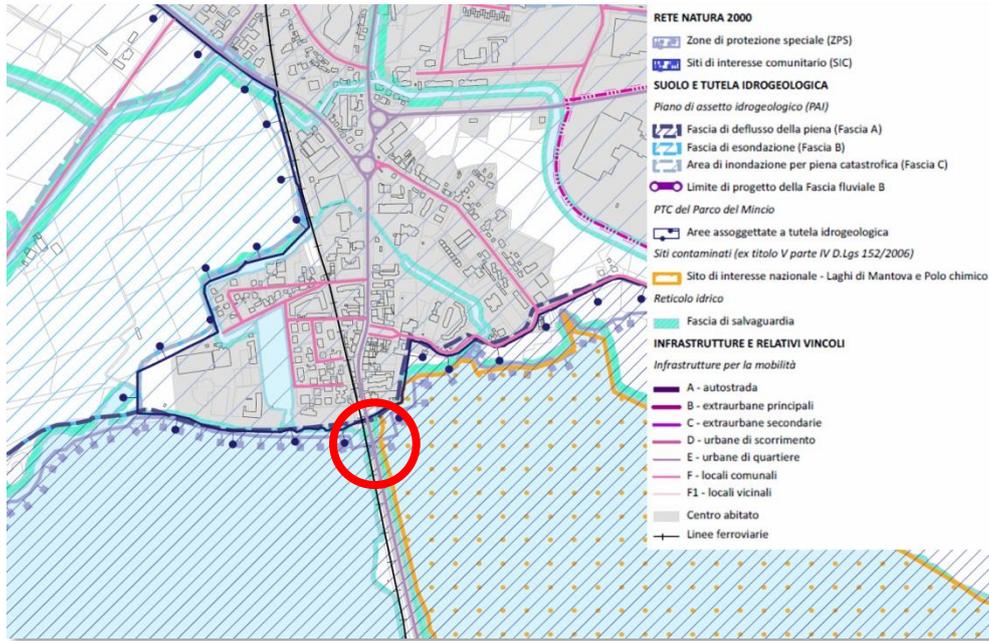
Stralcio della Tavola DP3a "Carta dei vincoli paesaggistici" del Documento di Piano

PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DITTE

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA:

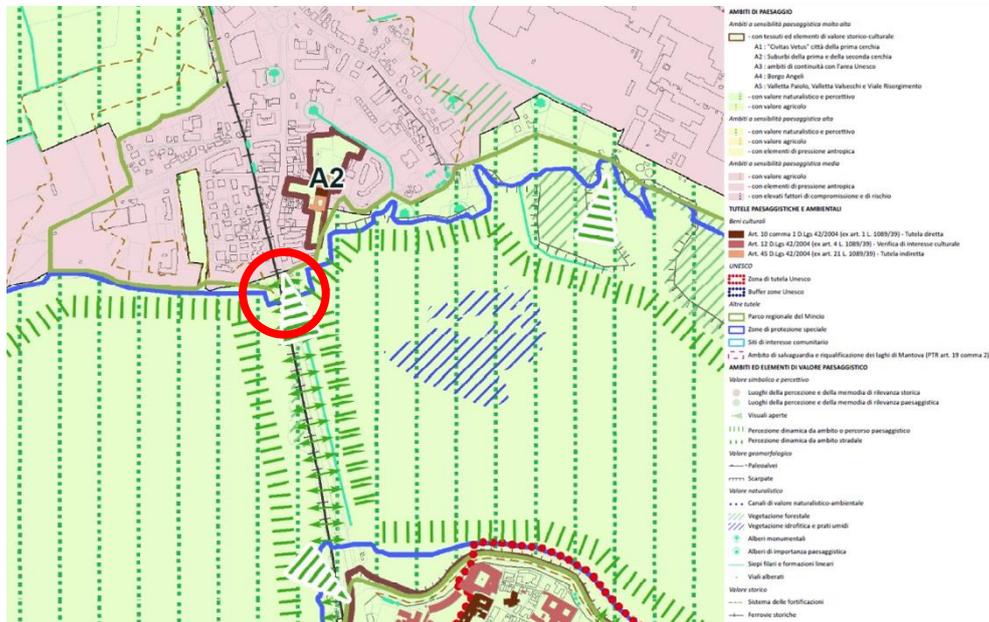
MN-E-394-M

PROGETTO DEFINITIVO / ESECUTIVO



Stralcio della Tavola DP3b "Carta dei vincoli amministrativi, idrogeologici e ambientali" del Documento di Piano

La Tavola DP 5 – Carta della sensibilità paesaggistica evidenzia che l'area oggetto di intervento si trova all'interno degli ambiti a sensibilità paesaggistica molto alta.

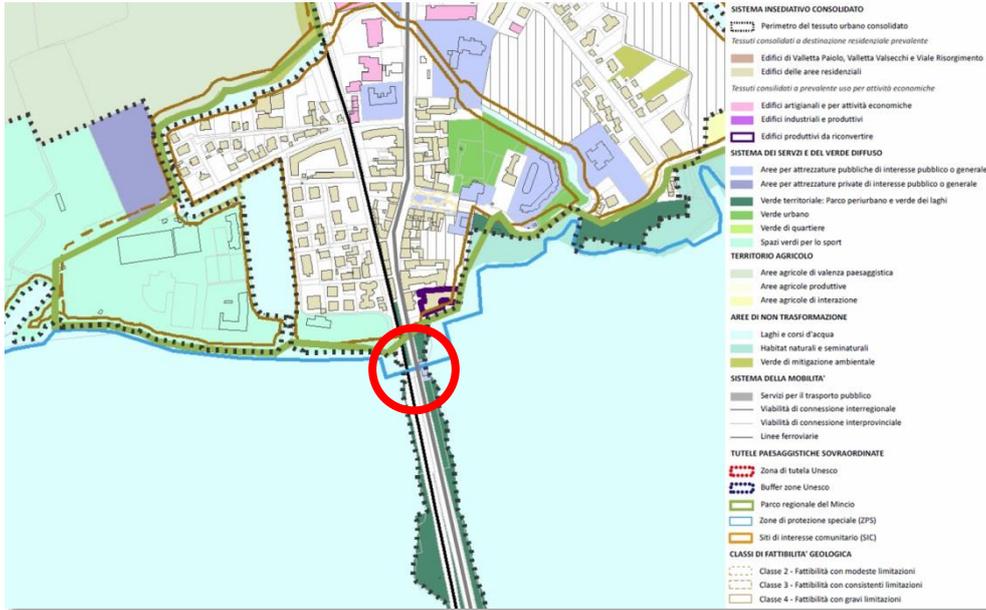


Stralcio della Tavola DP5 "Carta della sensibilità paesaggistica" del Documento di Piano

La Tavola DP 6 – Previsioni di piano identifica l'area oggetto di intervento in parte quale "Aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale" e in parte con "Viabilità di connessione interregionale".

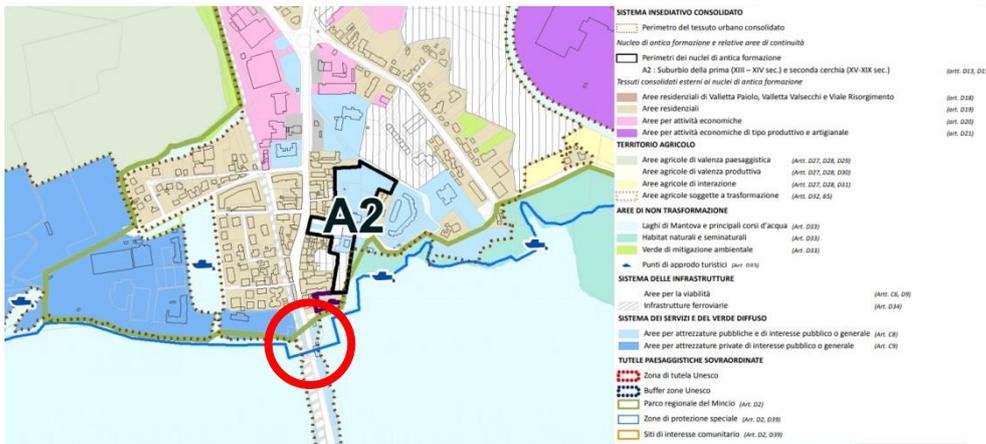
PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DITTE

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA:



Stralcio della Tavola DP6 "Previsioni di piano" del Documento di Piano

La Tavola PR 1 – Modalità di intervento per destinazioni d'uso identifica l'area oggetto di intervento in parte quale "Aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale" (Art. C8) e in parte con "Aree per la viabilità" (Art. C6, D9).



Stralcio della Tavola PR1 "Modalità di intervento per destinazioni d'uso" del Piano delle Regole

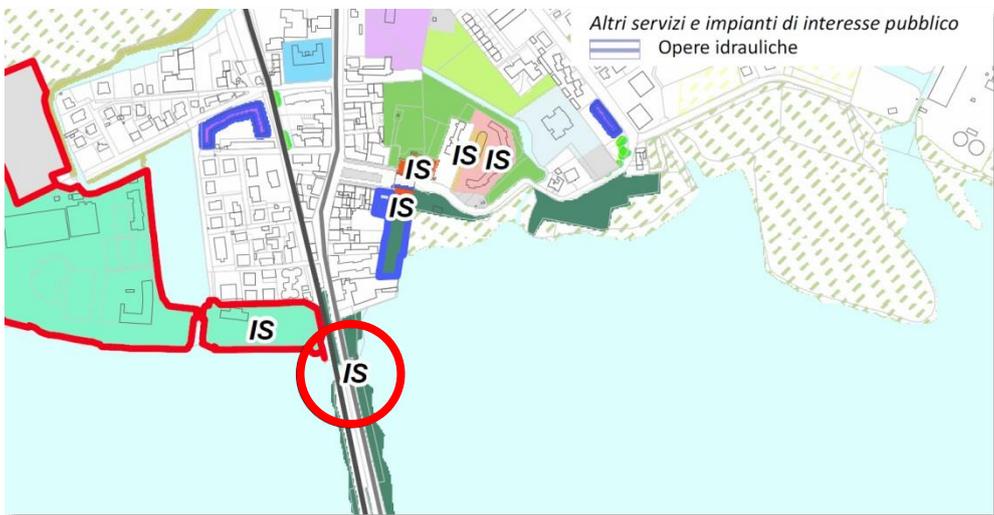
Le Tavole PS 1 – Aree per attrezzature di interesse pubblico o generale e PS 2 – Sistema dei servizi collocano il manufatto oggetto di intervento in un'area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale classificandolo come Opera idraulica e come servizio di interesse pubblico sovralocale.

PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DITTE

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA:



Stralcio della Tavola PS1 "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" del Piano dei Servizi



Stralcio della Tavola PS2 "Sistema dei servizi" del Piano dei Servizi

La normativa del Piano dei Servizi prevede all'art. C7 "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" quanto segue:

...

7.3 - Nelle aree di cui al presente articolo sono ammissibili tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché di nuova costruzione.

7.4 - Dovranno comunque essere rispettate, anche se restrittive rispetto alla presente disposizione, eventuali prescrizioni di dettaglio, inerenti sia le specifiche attività insediabili sia le modalità di intervento e di progettazione, dettate dal Piano delle Regole.

7.5 - Nella progettazione ed esecuzione degli interventi interessanti le presenti aree dovrà sempre essere assicurato il ricorso a soluzioni che garantiscano un corretto inserimento nel contesto urbanizzato, la migliore funzionalità delle strutture, anche prevedendo, tenuto conto delle concrete esigenze di infrastrutture di supporto (in particolare: viabilità, verde e parcheggi) generate dalla realizzazione delle attrezzature, le opportune dotazioni urbanizzative.

...

PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DITTE

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA:

MN-E-394-M

PROGETTO DEFINITIVO / ESECUTIVO

Le aree soggette a concessione/autorizzazione o occupazione temporanea per insediare gli spazi di cantiere per operare in sicurezza sul manufatto sono classificate come segue:

Lotto A

- Fg. 7 – mapp. 301 – “Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”;
- Fg. 7 – ex S.S. 62 - Via dei Mulini – “Aree per la viabilità”;
- Fg. 7 – mapp. 654 – “Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”;
- Fg. 7 – mapp. 221 – “Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale”;
- Fg. 7 – Via S. Giovanni Bono – “Aree per la viabilità”;
- Fg. 23 – ex S.S. 62 - Via dei Mulini – “Aree per la viabilità”;
- Fg. 23 – mapp. 3 – “Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”;
- Fg. 23 – mapp. 638 – “Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”;

Lotto B

- Fg. 7 – mapp. 301 – “Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”;
- Fg. 7 – ex S.S. 62 - Via dei Mulini – “Aree per la viabilità”;
- Fg. 7 – mapp. 654 – “Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”;
- Fg. 7 – mapp. 304 – “Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”;
- Fg. 7 – mapp. 655 – “Aree per la viabilità”;
- Fg. 7 – mapp. 330 – “Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”;
- Fg. 7 – mapp. 221 – “Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale”;
- Fg. 7 – Via S. Giovanni Bono – “Aree per la viabilità”;
- Fg. 23 – ex S.S. 62 - Via dei Mulini – “Aree per la viabilità”;
- Fg. 23 – mapp. 3 – “Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”;
- Fg. 23 – mapp. 638 – “Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”;

PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DITTE

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA:

4. Metodo di stima delle indennità di occupazione temporanea

In esito alle visure catastali effettuate, alla pianificazione urbanistica vigente e alla ricognizione effettuata presso le aree oggetto di intervento è possibile affermare che esse rientrano nelle casistiche previste dall'articolo 4 del D.P.R. n. 327 del 08.06.2001.

Per quanto concerne gli immobili, iscritti al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Mantova, si procederà secondo i disposti dell'art. 50 del D.P.R. n. 327 del 08.06.2001 determinando l'indennità di occupazione sulla base dei valori medi delle aree fabbricabili del Comune di Mantova - Anno 2016 così come indicati "nell'allegato alla D.G.C. n. 17 del 3.2.2016 - Determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione della IUC (imposta unica comunale) - Anno 2016" in quanto per tali aree non è presente un mercato attivo di riferimento.

Si precisa che per la stima dell'indennità di occupazione temporanea necessariamente si dovrà procedere secondo i disposti dell'art. 50 del D.P.R. n. 327 del 08.06.2001 nel modo seguente:

$$C_o = (\text{Valore Venale} * \text{Sup.}) \cdot (1 / 12) \cdot t$$

dove i termini dell'espressione precedente assumono il seguente significato:

Valore Venale è il valore di mercato effettivo in atto all'occupazione;

Sup. rappresenta la superficie dell'area da occupare;

t, infine, rappresenta la durata del periodo di occupazione in anni o sue parti.

5. Importi per cessione volontaria, spese di registro, indennizzi, danni diretti e indiretti, frutti pendenti, nomina di tecnici, arrotondamenti, etc.

Nelle somme a disposizione dell'Ente occupante si ritiene opportuno considerare in via preventiva anche i seguenti oneri:

- oneri derivanti dall'applicazione degli artt. 45/49/50 del D.P.R. n. 327 del 08.06.2001, ovvero la possibilità dell'occupato di stipulare con il soggetto beneficiario dell'occupazione temporanea l'atto volontario di utilizzo del bene o della sua quota di proprietà fino alla data di esecuzione del decreto di approvazione della convenzione o di occupazione temporanea;
- oneri per le spese di registro;
- indennizzi derivanti da eventuali danni diretti e/o indiretti indotti alle attività circostanti;
- oneri di ripristino dello stato dei luoghi ad ultimazione dell'occupazione temporanea;
- oneri derivanti dall'applicazione dell'art. 21 del D.P.R. n. 327 del 08.06.2001, ovvero la possibilità che l'occupato, dopo la determinazione provvisoria dell'indennità da parte dell'ente occupante, possa avvalersi della stima di tre tecnici, tra cui uno designato da lui stesso, per la determinazione definitiva dell'indennità di occupazione e le spese per la nomina di tali tecnici sono liquidate dall'autorità occupante in base alle tariffe professionali e sono poste a carico della stessa;
- spese tecniche inerenti l'istruttoria per la determinazione della convenzione con i soggetti di cui all'art. 4 del D.P.R. n. 327 del 08.06.2001.

6. Determinazione delle indennità di occupazione temporanea e stima dei costi di ripristino dei luoghi

6.1. Indennità di occupazione temporanea

Le aree sono così identificabili:

1. "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale"; Il valore venale è il valore determinato "nell'allegato alla D.G.C. n. 17 del 3.2.2016 - Determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione della IUC (imposta unica comunale) - Anno 2016".
2. "Aree per la viabilità"; Il valore venale è il valore determinato con riferimento a quanto indicato "nell'allegato alla D.G.C. n. 17 del 3.2.2016 - Determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione della IUC (imposta unica comunale) - Anno 2016". Per le aree destinate a viabilità si considera il medesimo valore delle "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale".

Di seguito viene effettuato il calcolo delle indennità di occupazione temporanea per l'accantieramento rispettivamente per il "Lotto A" e il "Lotto B" con riferimento ai tempi stimati nel cronoprogramma dei lavori di cui agli elaborati:

- 8.b - Planimetria catastale con aree oggetto di occupazione temporanea;
- 8.b - Planimetria catastale con aree oggetto di occupazione temporanea;

del presente Progetto Definitivo / Esecutivo.

I tempi presunti per lo svolgimento dei lavori sono rispettivamente:

- "Lotto A" → 30 settimane solari consecutive;
- "Lotto B" → 57 settimane solari consecutive.

per alcune aree è stata prevista una occupazione per tempi inferiori, strettamente legati alla necessità contingente della lavorazione specifica.

Il calcolo viene effettuato raggruppando le aree afferenti la medesima proprietà e/o competenza nonché con destinazione urbanistica omogenea.

Lotto A

- Bernardi Giovanni – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - Fg. 7 – mapp. 654: $19 \text{ mq} * 39,00 \text{ €/mq} * (1/12) * (30/54) = 34,31 \text{ €}$
- Società Canottieri Mincio Soc. coop. – Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale
 - Fg. 7 – mapp. 221: $37 \text{ mq} * 39,00 \text{ €/mq} * (1/12) * (30/54) = 66,81 \text{ €}$
- Comune di Mantova – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - Fg. 7 – mapp. 301: $105 \text{ mq} * 39,00 \text{ €/mq} * (1/12) * (30/54) = 189,58 \text{ €}$
- Comune di Mantova – Sede stradale
 - Fg. 7/23 – ex S.S. 62 - Via dei Mulini: $(44+47+166+16) \text{ mq} * 39,00 \text{ €/mq} * (1/12) * (30/54) = 492,92 \text{ €}$
 - Fg. 7 – Via S. Giovanni Bono: $120 \text{ mq} * 39,00 \text{ €/mq} * (1/12) * (1/54) = 7,22 \text{ €}$

PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DITTE

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA:

MN-E-394-M

PROGETTO DEFINITIVO / ESECUTIVO

- A.S.D. Gruppo pesca Porta Giulia - Comune di Mantova – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - Fg. 23 – mapp. 638: $84 \text{ mq} * 39,00 \text{ €/mq} * (1/12) * (30/54) = 151,67 \text{ €}$
 - Fg. 23 – mapp. 638: $321 \text{ mq} * 39,00 \text{ €/mq} * (1/12) * (1/54) = 19,32 \text{ €}$
- Demanio pubblico dello stato - Az. Naz. Autostrade Statali – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - Fg. 23 – mapp. 3: $97 \text{ mq} * 39,00 \text{ €/mq} * (1/12) * (30/54) = 175,14 \text{ €}$

Totale indennità afferenti al "Lotto A" = 1.136,96 €**Lotto B**

- Bernardi Giovanni – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - Fg. 7 – mapp. 654: $101 \text{ mq} * 39,00 \text{ €/mq} * (1/12) * (57/54) = 346,49 \text{ €}$
 - Fg. 7 – mapp. 304: $17 \text{ mq} * 39,00 \text{ €/mq} * (1/12) * (57/54) = 58,32 \text{ €}$
 - Fg. 7 – mapp. 330 – area di circa mq. 695 (di cui edificio C2 - mq 59)
La valutazione relativa al presente mappale viene sviluppata andando a definire il valore di produzione deprezzato dell'immobile. Pertanto si ottiene:
 $48.000,00 \text{ €} * (1/12) * (57/54) = 4.222,22 \text{ €}$
dove
 $48.000,00 \text{ €}$ è il valore di produzione deprezzato dell'immobile così come determinato nell'allegato "C".
- Bernardi Giovanni – Sede stradale
 - Fg. 7 – mapp. 655: $133 \text{ mq} * 39,00 \text{ €/mq} * (1/12) * (57/54) = 456,26 \text{ €}$
- Società Canottieri Mincio Soc. coop. – Aree per attrezzature private di interesse pubblico o generale
 - Fg. 7 – mapp. 221: $37 \text{ mq} * 39,00 \text{ €/mq} * (1/12) * (57/54) = 126,93 \text{ €}$
- Comune di Mantova – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
 - Fg. 7 – mapp. 301: $105 \text{ mq} * 39,00 \text{ €/mq} * (1/12) * (57/54) = 360,21 \text{ €}$
- Comune di Mantova – Sede stradale
 - Fg. 7/23 – ex S.S. 62 - Via dei Mulini: $(44+213+116+16) \text{ mq} * 39,00 \text{ €/mq} * (1/12) * (57/54) = 1.334,49 \text{ €}$
 - Fg. 7 – Via S. Giovanni Bono: $120 \text{ mq} * 39,00 \text{ €/mq} * (1/12) * (1/54) = 7,22 \text{ €}$

PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DITTE

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA:

MN-E-394-M

PROGETTO DEFINITIVO / ESECUTIVO

- A.S.D. Gruppo pesca Porta Giulia - Comune di Mantova – *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale*
 - Fg. 23 – mapp. 638: $84 \text{ mq} * 39,00 \text{ €/mq} * (1/12) * (57/54) = 288,17 \text{ €}$
 - Fg. 23 – mapp. 638: $321 \text{ mq} * 39,00 \text{ €/mq} * (1/12) * (1/54) = 19,32 \text{ €}$
- Demanio pubblico dello stato - Az. Naz. Autostrade Statali – *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale*
 - Fg. 23 – mapp. 3: $97 \text{ mq} * 39,00 \text{ €/mq} * (1/12) * (57/54) = 332,76 \text{ €}$

Totale indennità afferenti al Lotto "B" = 7.552,39 €**PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DITTE**

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA:

6.2. Stima dei costi di ripristino dei luoghi

L'occupazione delle aree di cantiere per un periodo significativamente lungo, e le attività previste nelle lavorazioni necessarie al ripristino del manufatto comporteranno un danneggiamento non evitabile di alcune porzioni degli immobili occupati.

È stata quindi redatta una stima del calcolo degli indennizzi e di tutti gli oneri connessi e correlati derivanti dai danni diretti e indiretti causati dall'occupazione delle aree di cantiere.

Gli interventi di ripristino saranno effettuati sia nel "Lotto A" che nel "Lotto B", per quanto di rispettiva competenza, in quanto si ipotizza una discontinuità temporale nell'esecuzione dei due lotti funzionali.

Le aree soggette a ripristino sono quelle indicate rispettivamente nelle seguenti planimetrie:



Planimetria di cantiere – **Lotto A**



Planimetria di cantiere – **Lotto B**

Stima per i lavori di ripristino delle aree occupate

Lotto A

Inghiaimento della banchina stradale consistente in scavo di scotico per rimozione materiale esistente, caricamento e trasporto a discarica del materiale scavato (compresi oneri di discarica), inghiamimento mediante l'impiego di ghiaia di fiume di pezzatura non superiore a 25 mm, compreso qualsiasi onere anche non espressamente richiamato per dare il lavoro completo e finito a perfetta regola d'arte. € **2.000,00**

PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DITTE

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA:

MN-E-394-M

PROGETTO DEFINITIVO / ESECUTIVO

Lotto B

Inghiaimento della banchina stradale consistente in scavo di scotico per rimozione materiale esistente, caricamento e trasporto a discarica del materiale scavato (compresi oneri di discarica), inghiamimento mediante l'impiego di ghiaia di fiume di pezzatura non superiore a 25 mm, compreso qualsiasi onere anche non espressamente richiamato per dare il lavoro completo e finito a perfetta regola d'arte **€ 9.400,00**

Ricostruzione di recinzione costituita da rete metallica zincata plastificata colore verde, a maglia rettangolare di mm 50 x 75, di altezza media pari a 200 cm, compresa la carpenteria metallica di sostegno in profilo a "T" di ferro zincato a caldo e verniciato nel colore verde, avente altezza fuori terra dal piano di posa 200 cm e interasse non superiore ai 200 cm.

La recinzione sarà posizionata su terreno, previo scavo con mezzi meccanici e/o a mano per la realizzazione di adeguato basamento con calcestruzzo classe C12/15, entrambi compresi nel prezzo.

Il prezzo è comprensivo della fornitura dei materiali tutti quali rete metallica plastificata, paletti di sostegno, calcestruzzo per la fondazione, eventuali reazioni a 45° di irrigidimento, cavo in acciaio plastificato da posizionare in sommità alla rete con appositi occhielli e tenditori, il trasporto, lo stoccaggio, la movimentazione, il taglio a misura, gli sfridi, l'adeguamento alle effettive condizioni di posa, la posa in opera e quant'altro necessario, anche non espressamente richiamato, per fornire il lavoro completo e finito a perfetta regola d'arte **€ 2.400,00**

Ricostituzione della pavimentazione in conglomerato bituminoso consistente in fresatura del manto d'usura esistente (Sp = 3,00 cm), caricamento e trasporto a discarica del materiale fresato (compresi oneri di discarica), posa di eventuali cordoli in calcestruzzo ammalorati, messa in quota di chiusini in ghisa e successiva ripavimentazione con manto d'usura (Sp = 3,00 cm), compreso qualsiasi onere anche non espressamente richiamato per dare il lavoro completo e finito a perfetta regola d'arte **€ 9.000,00**

Ricostituzione della pavimentazione in cubetti di porfido consistente nella rimozione della pavimentazione esistente, cernita del materiale riutilizzabile, caricamento e trasporto a discarica del materiale non riutilizzabile (compresi oneri di discarica), posa di nuova pavimentazione in cubetti di porfido, compreso qualsiasi onere anche non espressamente richiamato per dare il lavoro completo e finito a perfetta regola d'arte **€ 4.200,00**

PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DITTE

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA:

7. Quadro riassuntivo delle somme a disposizione dell'Ente occupante

LOTTO A

Importo complessivo dell'indennità di esproprio	0,00 €
Importo complessivo dell'indennità di occupazione temporanea	1.136,96 €
Spese di registrazione, varie, accessorie e correlate	1.500,00 €
Accordi bonari con gli occupandi	1.000,00 €
Indennizzi, frutti pendenti, spese tecniche, arrotondamenti, oneri di ripristino, etc.	
A. Lavori di ripristino	2.000,00 €
B. IVA 22% su A	440,00 €
Imprevisti e arrotondamenti (IVA compresa)	23,04 €
TOTALE	6.100,00 €

LOTTO B

Importo complessivo dell'indennità di esproprio	0,00 €
Importo complessivo dell'indennità di occupazione temporanea	7.552,39 €
Spese di registrazione, varie, accessorie e correlate	1.500,00 €
Accordi bonari con gli occupandi	2.500,00 €
Indennizzi, frutti pendenti, spese tecniche, arrotondamenti, oneri di ripristino, etc.	
A. Lavori di ripristino	25.000,00 €
B. IVA 22% su A	5.575,90 €
Imprevisti e arrotondamenti (IVA compresa)	271,71 €
TOTALE	42.400,00 €

Per il R.T.P.

POLARIS – Studio Associato

Hydrodata S.p.a.

Engeo S.r.l.

SAP S.r.l.

Ing. Ugo Bernini

PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DITTE

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA:

ALLEGATO A

VISURE CATASTALI

PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DITTE

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA:

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2018

Dati della richiesta	Comune di MANTOVA (Codice: E897)
	Provincia di MANTOVA
Catasto Terreni	Foglio: 7 Particella: 221

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	7	221		-	ENTE URBANO	63 95					Tipo mappale del 24/11/2011 protocollo n. MN0229547 in atti dal 24/11/2011 presentato il 23/11/2011 (n. 229547.1/2011)
Notifica						Partita	1				
Annotazioni	di immobile: comprende il fg. 7 n. 223,601										

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2018

Data: 29/05/2018 - Ora: 18.16.04 Fine

Visura n.: T349672 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MANTOVA (Codice: E897)
	Provincia di MANTOVA
Catasto Fabbricati	Foglio: 7 Particella: 221 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	23	2			C/4	3	2977 m ²	Totale: 8752 m ²	Euro 11.838,70	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
			26									
27												
30												
57												
58												
65												
174												
219												
221												
383												
602	3											
Indirizzo		VIA SANTA MARIA NUOVA n. 15 piano: S1-T-1-2;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA` CANOTTIERI MINCIO SOCIETA` COOPERATIVA con sede in MANTOVA	00211190202*	(1) Proprieta` per 1/1

Mappali Terreni Correlati

Sezione - Foglio 5 - Particella 23

Sezione - Foglio 5 - Particella 29

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2018

Dati della richiesta	Comune di MANTOVA (Codice: E897)
	Provincia di MANTOVA
Catasto Terreni	Foglio: 7 Particella: 301

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	7	301		-	PASCOLO U	08 20		Euro 1,69 L. 3.280	Euro 0,42 L. 820	Impianto meccanografico del 29/09/1976
Notifica				Partita	231					

Annotazioni	nip
--------------------	-----

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MANTOVA con sede in MANTOVA	00189800204*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2018

Dati della richiesta	Comune di MANTOVA (Codice: E897)
	Provincia di MANTOVA
Catasto Terreni	Foglio: 7 Particella: 304

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	7	304		-	ENTE URBANO	00 17				Tipo mappale del 05/05/2017 protocollo n. MN0020994 in atti dal 05/05/2017 presentato il 04/05/2017 (n. 20994.1/2017)
Notifica						Partita				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2018

Dati della richiesta	Comune di MANTOVA (Codice: E897)
	Provincia di MANTOVA
Catasto Fabbricati	Foglio: 7 Particella: 304

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	304				area urbana		17 m ²			DIVISIONE del 11/07/2017 protocollo n. MN0035981 in atti dal 12/07/2017 DIVISIONE (n. 9689.1/2017)

Indirizzo	VIA DEI MULINI n. CM piano: T;
------------------	--------------------------------

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BERNARDI Giovanni nato a RIVAROLO MANTOVANO il 15/03/1944	BRNGNN44C15H342B*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2018

Dati della richiesta	Comune di MANTOVA (Codice: E897)
	Provincia di MANTOVA
Catasto Terreni	Foglio: 7 Particella: 330

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	7	330		-	ENTE URBANO	06 95				Tipo mappale del 05/05/2017 protocollo n. MN0020994 in atti dal 05/05/2017 presentato il 04/05/2017 (n. 20994.1/2017)
Notifica						Partita				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2018

Data: 29/05/2018 - Ora: 10.59.40 Fine

Visura n.: T120092 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MANTOVA (Codice: E897)
	Provincia di MANTOVA
Catasto Fabbricati	Foglio: 7 Particella: 330

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	330				C/2	3	59 m ²	Totale: 129 m²	Euro 127,98	DIVISIONE del 11/07/2017 protocollo n. MN0035981 in atti dal 12/07/2017 DIVISIONE (n. 9689.1/2017)
Indirizzo				VIA DEI MULINI n. 5 piano: T;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BERNARDI Giovanni nato a RIVAROLO MANTOVANO il 15/03/1944	BRNGNN44C15H342B*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2018

Dati della richiesta	Comune di MANTOVA (Codice: E897)
	Provincia di MANTOVA
Catasto Terreni	Foglio: 7 Particella: 638

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	7	638		-	ENTE URBANO	16 30					Tipo mappale del 16/03/2012 protocollo n. MN0032202 in atti dal 16/03/2012 presentato il 16/03/2012 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 32202.1/2012)
Notifica						Partita	1				

Mappali Fabbricati Correlati

Sezione - SezUrb - Foglio 7 - Particella 260

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/05/2018

Dati della richiesta	Comune di MANTOVA (Codice: E897)
	Provincia di MANTOVA
Catasto Fabbricati	Foglio: 7 Particella: 638

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	638				C/2	3	54 m ²	Totale: 210 m ²	Euro 117,13	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	STRADA MONTATA n. CM piano: T;
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MANTOVA con sede in MANTOVA	00189800204*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 30/03/2012 protocollo n. MN0038445 in atti dal 30/03/2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 736.1/2012)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2018

Dati della richiesta	Comune di MANTOVA (Codice: E897)
	Provincia di MANTOVA
Catasto Terreni	Foglio: 7 Particella: 654

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	7	654		-	ENTE URBANO	01 01					Tipo mappale del 05/05/2017 protocollo n. MN0020994 in atti dal 05/05/2017 presentato il 04/05/2017 (n. 20994.1/2017)
Notifica						Partita					

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2018

Dati della richiesta	Comune di MANTOVA (Codice: E897)
	Provincia di MANTOVA
Catasto Fabbricati	Foglio: 7 Particella: 654

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	654				area urbana		101 m ²			DIVISIONE del 11/07/2017 protocollo n. MN0035981 in atti dal 12/07/2017 DIVISIONE (n. 9689.1/2017)
Indirizzo				VIA DEI MULINI n. CM piano: T;								

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BERNARDI Giovanni nato a RIVAROLO MANTOVANO il 15/03/1944	BRNGNN44C15H342B*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2018

Dati della richiesta	Comune di MANTOVA (Codice: E897)
	Provincia di MANTOVA
Catasto Terreni	Foglio: 7 Particella: 655

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito			
						ha	are ca		Dominicale		Agrario	
1	7	655		-	ENTE URBANO	01	33					Tipo mappale del 05/05/2017 protocollo n. MN0020994 in atti dal 05/05/2017 presentato il 04/05/2017 (n. 20994.1/2017)
Notifica						Partita		1				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2018

Dati della richiesta	Comune di MANTOVA (Codice: E897)
	Provincia di MANTOVA
Catasto Fabbricati	Foglio: 7 Particella: 655

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	655				area urbana		133 m²			DIVISIONE del 11/07/2017 protocollo n. MN0035981 in atti dal 12/07/2017 DIVISIONE (n. 9689.1/2017)

Indirizzo	VIA DEI MULINI n. CM piano: T;
------------------	--------------------------------

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BERNARDI Giovanni nato a RIVAROLO MANTOVANO il 15/03/1944	BRNGNN44C15H342B*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2018

Dati della richiesta	Comune di MANTOVA (Codice: E897)
	Provincia di MANTOVA
Catasto Terreni	Foglio: 23 Particella: 3

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	23	3		-	PASCOLO U	11 40		Euro 2,36 L. 4.560	Euro 0,59 L. 1.140	Impianto meccanografico del 29/09/1976
Notifica					Partita	775				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO AZ NAZ AUTOSTRAD E STATALI		(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO B

**Allegato alla D.G.C. n. 17 del 03.02.2016
Determinazione dei valori medi delle aree
fabbricabili ai fini dell'applicazione della IUC
(imposta unica comunale) - Anno 2016**

PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DITTE

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA:

**VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI
DEL COMUNE DI MANTOVA**

Anno 2016

Il Comune di Mantova ha determinato per l'anno 2016 i valori medi indicativi delle aree fabbricabili del territorio comunale ai fini dell'Imposta Unica Comunale (IUC).

Tali valori sono stati ricavati a partire dai valori di mercato dei fabbricati ed elaborati tenendo conto delle norme e delle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio, approvato con D.C.C. n. 60 del 21/11/2012 con efficacia dal 02/01/2013 a seguito di pubblicazione sul BURL del relativo avviso.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è composto principalmente da:

- Documento di Piano (LR 12/2005 art. 8), che definisce il quadro strategico di governo del territorio. Nel dettaglio tale quadro è composto dal sistema generale di obiettivi e azioni di cui si "nutrono" i differenti sistemi di analisi e programmazione territoriale previsti all'interno degli strumenti del PGT, dagli ambiti di trasformazione e dai relativi criteri di intervento, dai criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione, dalla sostenibilità ambientale e dalla coerenza paesaggistica delle previsioni di sviluppo;
- Piano dei servizi (LR 12/2005 art. 9), che verifica la funzionalità e l'adeguatezza delle strutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti in rapporto alle esigenze della popolazione e definisce di conseguenza, compatibilmente con le risorse a disposizione dell'Amministrazione, i progetti di riqualificazione e implementazione dei servizi di cui il comune necessita;

- Piano delle Regole (LR 12/2005 art. 10), che individua gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree di valore ambientale e paesaggistico, le aree agricole, le aree non soggette a trasformazione urbanistica e definisce le relative disposizioni normative: modalità e criteri d'intervento, destinazioni funzionali, parametri urbanistici ed edilizi, prescrizioni particolari per la tutela ambientale e paesaggistica;
- Norme tecniche di attuazione del P.G.T. che definiscono la disciplina urbanistica.

Sono state individuate, ai fini della stima, due diverse tipologie di aree:

A) Aree ricomprese negli AMBITI DI NUOVA EDIFICAZIONE E/O DI TRASFORMAZIONE URBANA SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA, descritti nella parte terza delle Norme tecniche di attuazione del Piano di Governo del Territorio.

Per queste aree ricorre la condizione prescrittiva di attuazione mediante piano urbanistico attuativo (lottizzazione, insediamento produttivo, recupero ecc.) e la zona interessata dallo specifico progetto urbanistico viene chiamata "Comparto".

I valori individuati per le aree ricomprese nei comparti, sono riportati nella **tabella A**. Sono stati fissati per ciascun comparto tre diversi valori al metro quadrato, a seconda del grado di urbanizzazione del terreno, ossia:

1- valore dell'area non urbanizzata: si applica nel periodo antecedente alla stipula della convenzione urbanistica;

2- valore dell'area con urbanizzazione legale: si applica per il periodo compreso fra la stipula della convenzione urbanistica ed il permesso di costruire;

3- valore dell'area urbanizzata: si applica per il periodo successivo al permesso di costruire fino all'accatastamento dei fabbricati.

All'interno dei comparti se l'area non è urbanizzata (v. precedente punto 1) il valore complessivo è dato dal valore unitario moltiplicato per la superficie territoriale, mentre negli altri due casi (v. precedenti punti 2 e 3) il valore unitario deve essere moltiplicato per la superficie fondiaria.

B) Aree ricomprese nelle MACROAREE, ossia nelle zone non valorizzate nella **tabella A**.

Sono state individuate 7 macroaree, omogenee per salubrità, funzionalità, presenza di servizi d'interesse pubblico generale e localizzazione. I valori individuati per le aree ricomprese nelle Macroaree sono riportati nella **tabella B**.

L'area all'interno delle macroaree si considera sempre urbanizzata ed il valore complessivo è dato dal valore unitario moltiplicato per la superficie catastale.

Le 7 Macroaree sono rappresentate nell'allegato grafico al presente documento.

Tabella A - COMPARTI

AMBITO CENTRO-SUD

		Valore area non urbanizzata (€/ metro quadrato)	Valore area con urbanizzazione legale (€ / metro quadrato)	Valore area urbanizzata (€/ metro quadrato)
PA 1	Comparto Tea	<i>Si vedano i valori della MACROAREA 1 - Art.D13-D15 (A2: I e II cerchia + Unesco)</i>		
PA 2	Comparto Fiera Catena	216,00	358,00	478,00
PA 3	Comparto Fiera Catena			
PA 5	Comparto Fiera Catena			
PA 6	Comparto ex-Palaspport	254,00	424,00	565,00
PA 7	Comparto Lubiam	<i>Si vedano i valori della MACROAREA 2 - Art.D18 (Valletta Paiolo)</i>		
PA 8	Comparto Strada Cisa ex-Maver	28,00	46,00	62,00
PA	Comparti Porta Pradella	<i>Si vedano i valori della MACROAREA 1 - Art.D13-D15 (A2: I e II cerchia + Unesco)</i>		
PA	Comparto MonMart	180,00	300,00	400,00
PA	Comparto ex-Schirolli	<i>Si vedano i valori della MACROAREA 2 - Art. D19</i>		
PA	Comparto Te Brunetti-Nuovo Ospedale	128,00	213,00	284,00
PA	Comparto Te Brunetti-Corte dei Duchi	88,00	148,00	197,00
PP	Comparto Nodari Pesenti	216,00	360,00	479,00
ATR 1	Te Brunetti	72,00	121,00	159,00

AMBITO OVEST

		Valore area non urbanizzata (€/ metro quadrato)	Valore area con urbanizzazione legale (€ / metro quadrato)	Valore area urbanizzata (€/ metro quadrato)
PA 9	Comparto Dosso	47,00	93,00	123,00
PA 10	Comparto Cinciana	44,00	78,00	104,00
PA 11	Comparto Circonvallazione Sud	34,00	68,00	123,00
PA 12	Comparto Angeli	47,00	79,00	104,00
PA	Comparto ex-Serre Pecorari	<i>Si vedano i valori della MACROAREA 6 - Art. D19</i>		
PA	Comparto PRU Chiesanuova	///	81,00	132,00
PA	Comparto ex-PIP Dosso-Eremo	45,00	80,00	128,00
PA	Comparto Il Dosso	///	105,00	140,00
PA	Comparto Green Park	<i>Si vedano i valori della MACROAREA 6 - Art. C9</i>		

AMBITO EST

		Valore area non urbanizzata (€/ metro quadrato)	Valore area con urbanizzazione legale (€ / metro quadrato)	Valore area urbanizzata (€/ metro quadrato)
PA 13	Comparto ex-PL Olmo Lungo	25,00	39,00	64,00
PA	Comparto Porto Valdaro	31,00	50,00	68,00
PA	Comparto ex-PIP Terra-Acqua	23,00	39,00	51,00
PA	Comparto Formigosa	///	67,00	89,00
PA	Comparti Castelletto Borgo / Dei Quaranta	41,00	68,00	91,00

AMBITO NORD-EST

		Valore area non urbanizzata (€/ metro quadrato)	Valore area con urbanizzazione legale (€ / metro quadrato)	Valore area urbanizzata (€/ metro quadrato)
PA	Comparto Strada Fossamana (nord)	15,00	25,00	34,00
PA	Comparto ex-Butan Gas (area non vincolata)	123,00	204,00	273,00
PA	Comparto Strada Ghisiolo est	63,00	104,00	139,00
PA	Comparto Virgiliana (Tenca Sfori)	31,00	50,00	67,00
PA	Comparto Castiona	<i>Si vedano i valori della MACROAREA 4 – Art.D19</i>		
ATR 2	Ghisiolo	25,00	72,00	131,00

AMBITO NORD

		Valore area non urbanizzata (€/ metro quadrato)	Valore area con urbanizzazione legale (€ / metro quadrato)	Valore area urbanizzata (€/ metro quadrato)
PA	Comparto Spalti	<i>Si vedano i valori della MACROAREA 3 -Art.D19</i>		
PA	Comparto Eredi Mattalia	<i>Si vedano i valori della MACROAREA 3 -Art.D19</i>		
PA	Colle Aperto	<i>Si vedano i valori della MACROAREA 3 -Art.D19</i>		
PA	Ponte Rosso	<i>Si vedano i valori della MACROAREA 3 -Art.D19</i>		
PA1.3	Comparto Via Poggio Reale	34,00	77,00	103,00

Tabella B - MACROAREE

MACROAREA 1: Fogli 21 - 22 - 23 - 26 - 27 - 28 - 34 - 35 - 36 - 37 - 53 - 54 - 55 - 59 - 60 - 65	
	Valore area (€/ metro quadrato)
Art.D13-D14 (A1:Civitas Vetus)	419,00
Art.D13-D15 (A2: I e II cerchia + Unesco)	397,00
Art.D13-D16 (A3: adiacenti a Unesco)	377,00
Art.D18 (Vallette, viali)	329,00
Art.D19 (Aree residenziali)	222,00
Art.20 (Aree per attività economiche)	319,00
Art.C9 (Attrezzature private di interesse pubblico)	101,00

MACROAREA 2: Fogli 31 - 32 - 33 - 46 - 48 - 50 - 51 - 52 - 56 - 57 - 58 - 61 - 62 - 63 - 64	
	Valore area (€/ metro quadrato)
Art.D18 (Valletta Paiolo)	226,00
Art.D18 (Valletta Valsecchi)	211,00
Art.D19 (Aree residenziali)	149,00
Art.20 (Aree per attività economiche)	116,00
Art.C9 (Attrezzature private di interesse pubblico)	63,00

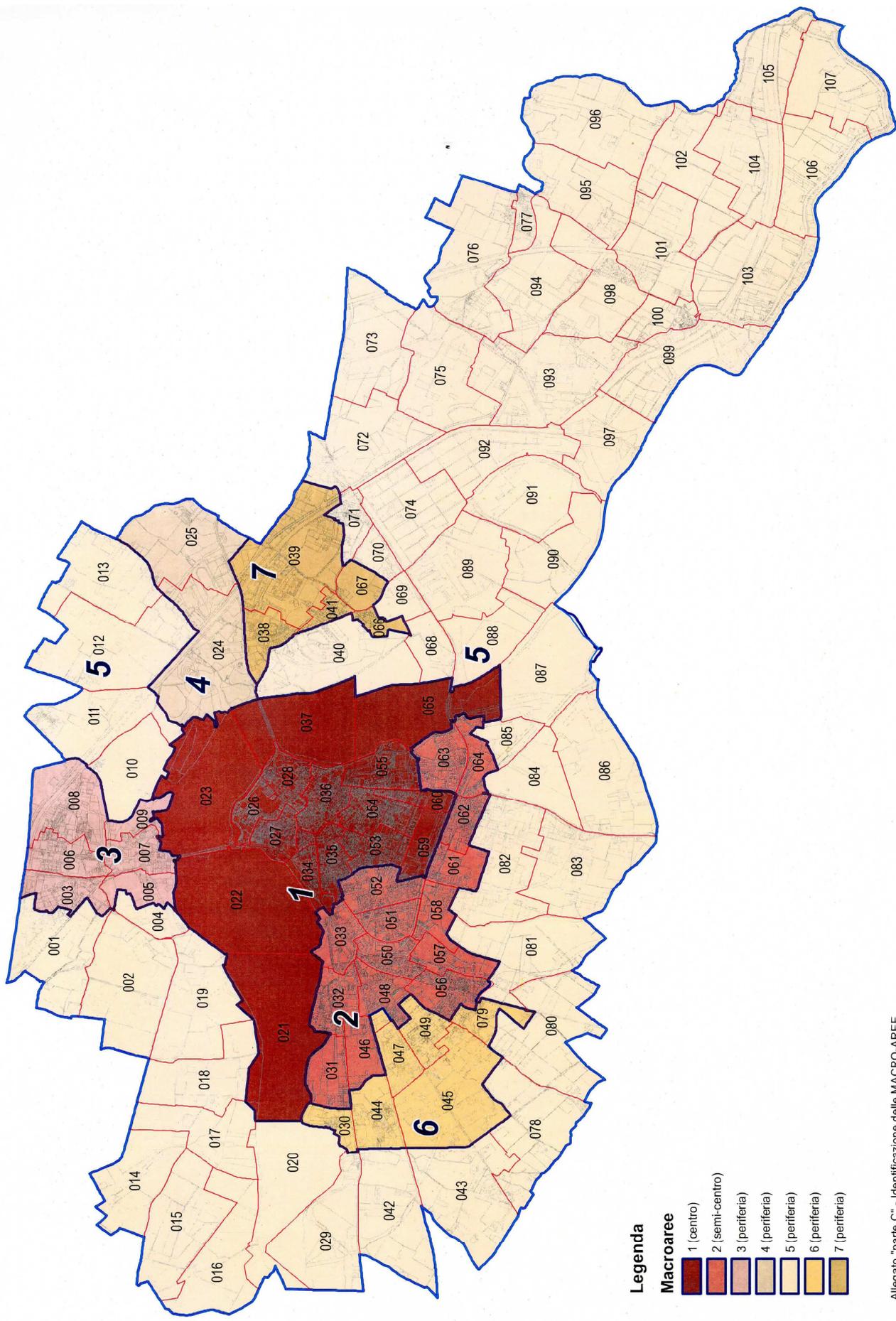
MACROAREA 3: Fogli 3 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9	
	Valore area (€/ metro quadrato)
Art.D13-D15 (A2: I e II cerchia + Unesco)	75,00
Art.D19 (Aree residenziali)	46,00
Art.20 (Aree per attività economiche)	69,00
Art.C9 (Attrezzature private di interesse pubblico)	39,00

MACROAREA 4: Fogli 24 – 25	
	Valore area (€/ metro quadrato)
Art.D19 (Aree residenziali)	56,00
Art.20 (Aree per attività economiche)	78,00
Art.C9 (Attrezzature private di interesse pubblico)	75,00

MACROAREA 5: Fogli 1 - 2 - 4 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 29 - 40 - 42 - 43 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77 - 78 - 80 - 81 - 82 - 83 - 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95 - 96 - 97 - 98 - 99 - 100 - 101 - 102 - 103 -104 - 105 - 106 - 107	
	Valore area (€/ metro quadrato)
Art.D19 (Aree residenziali)	65,00
Art.20 (Aree per attività economiche)	96,00
Art.21 (Aree per att. econ. produttive e artigianali)	73,00
Art.C9 (Attrezzature private di interesse pubblico)	44,00

MACROAREA 6: Fogli 30 - 44 - 45 - 47 - 49 - 79	
	Valore area (€/ metro quadrato)
Art. D13-D17 ex-zona A (Borgo Angeli)	150,00
Art.D19 (Aree residenziali)	104,00
Art.20 (Aree per attività economiche)	102,00
Art.C9 (Attrezzature private di interesse pubblico)	66,00

MACROAREA 7: Fogli 38 - 39 - 41 - 66 - 67	
	Valore area (€/ metro quadrato)
Art.D19 (Aree residenziali)	36,00
Art.20 (Aree per attività economiche)	55,00
Art.C9 (Attrezzature private di interesse pubblico)	44,00



Legenda

Macroaree

- 1 (centro)
- 2 (semi-centro)
- 3 (periferia)
- 4 (periferia)
- 5 (periferia)
- 6 (periferia)
- 7 (periferia)

Allegato "parte C" - Identificazione delle MACRO-AREE

scala 1:36.000



ALLEGATO C

Stima del valore di produzione deprezzato
dell'immobile identificato al

Fg. 7 – mapp. 330

PIANO PARTICELLARE ED ELENCO DITTE

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA:

SOMMARIO

1. Premessa.....	2
2. Criteri e metodologie estimative.....	3
2.1. Generalità	3
2.2. Scopo della stima	3
2.3. Analisi di mercato	3
2.4. Scelta del criterio di stima e della metodologia.....	3
3. Stima del Valore di Produzione Deprezzato	4
3.1. Tempistica dell'operazione	5
3.2. Costi dell'area diretti e indiretti (C_a)	5
3.3. Costi di costruzione diretti e indiretti (C_c)	6
3.3.1. Costo tecnico di costruzione (C_{TC})	6
3.3.2. Oneri di Urbanizzazione (O_U)	6
3.3.3. Costi di Gestione (C_G)	6
3.3.4. Tabella di calcolo – Costi diretti e indiretti.....	7
3.4. Oneri Finanziari (O_F)	7
3.4.1. Oneri Finanziari sul Costo dell'area (O_{FCA})	7
3.4.2. Oneri Finanziari sul Costo di Costruzione (O_{FCC})	7
3.5. Utile del Promotore (U_P)	8
3.6. Valore di Produzione a nuovo	8
3.7. Deprezzamento.....	8
4. Conclusioni.....	11

Allegato "C"

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA:

1. Premessa

Il presente documento riporta la stima del più probabile Valore di Mercato dell'immobile identificato al Fg. 7 – mapp. 30 per la determinazione dell'indennità di occupazione temporanea ai sensi del D.P.R. 08.06.2001 n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e successive modifiche ed integrazioni.

Allegato "C"

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA:



CAPOGRUPPO



MANDANTE



MANDANTE



MANDANTE

PAG. 2/11

2. Criteri e metodologie estimative

2.1. Generalità

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera. Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico, essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Nel caso specifico di un immobile urbano i diversi aspetti economici che lo stesso può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così sintetizzati:

- il più probabile Valore di Mercato;
- il più probabile Valore di Capitalizzazione;
- il più probabile Valore di Produzione;
- il più probabile Valore di Trasformazione;
- il più probabile Valore Complementare;
- il più probabile Valore di Surrogazione.

2.2. Scopo della stima

Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile Valore di Mercato relativo all'immobile identificato al Fg. 7 – mapp. 30 per la determinazione dell'indennità di occupazione temporanea ai sensi del D.P.R. 08.06.2001 n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" e successive modifiche ed integrazioni.

2.3. Analisi di mercato

Il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di stima non è sufficientemente dinamico, omogeneo e trasparente per consentire un'analisi dettagliata in termini di numero di transazioni avvenute fino all'epoca della valutazione e di indicatori di mercato.

2.4. Scelta del criterio di stima e della metodologia

L'aspetto economico da riguardare nella fattispecie in relazione allo scopo della stima sopra enunciato è quello del più probabile Valore di Mercato dell'immobile.

Trattandosi di un immobile avente caratteristiche non ordinarie non esistono specifiche espressioni di mercato, né in termini di prezzi di compravendita né in termini di canoni locativi non agevolati, risultano poco adatti gli usuali procedimenti estimativi previsti dal criterio del Valore di Mercato e cioè il metodo Sintetico Comparativo o quello a Capitalizzazione del Reddito.

È noto che in tal caso si può comunque pervenire alla determinazione del Valore di Mercato applicando, non già come criterio ma come metodologia estimativa, il procedimento cosiddetto del "Costo di Produzione Deprezzato", (espressione del criterio del valore di surrogazione), tenendo ovviamente conto del profitto dell'imprenditore-promotore.

Allegato "C"

3. Stima del Valore di Produzione Deprezzato

Il più probabile valore di ricostruzione, non è altro che il più probabile valore ordinario di costruzione, con tecniche e prezzi attuali, di un complesso immobiliare esistente o già esistito; tale metodo, consiste nel determinare il valore del complesso stesso in base alla somma di tutte le spese che occorrono o sono occorse a un imprenditore ordinario per produrlo, perciò è chiamato anche valore di riproduzione o ricostruzione. Le spese a cui normalmente l'imprenditore va incontro sono quelle sostenute per:

- acquisto dei materiali, dei semilavorati e dei prodotti finiti, noleggi per gru, betoniere, impalcature metalliche, manodopera ecc., il tutto sinteticamente riassumibile nel Costo di Costruzione (Cc) del fabbricato, nel quale confluiscono anche le spese di progettazione e di direzione lavori;
- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché oneri afferenti il contributo commisurato al costo di produzione secondo la legislazione vigente;
- interessi passivi, i cosiddetti "oneri di finanziamento", questi ultimi calcolati in applicazione del saggio di interesse ricorrente sul mercato ovvero quello che gli Istituti di Credito chiedono agli imprenditori per concedere prestiti.

Esistendo nel settore delle costruzioni un quasi mercato dei profitti, è ovvio che nel valore di ricostruzione deve essere incluso anche il più probabile profitto normale dell'imprenditore ordinario, cosiddetto "utile". Il valore di riproduzione di un fabbricato può essere richiesto, a seconda delle esigenze pratiche o peritali, tanto a nuovo come in determinate condizioni di vetustà.

Nel problema estimale in esame, è evidente che il valore di riproduzione a nuovo dovrà essere opportunamente deprezzato e cioè adeguato allo stato di conservazione, di obsolescenza funzionale ed economica attuale dell'immobile giacché esistente. Il valore secondo il criterio di "riproduzione deprezzato", si ottiene allora determinando il costo di riproduzione a nuovo opportunamente deprezzato (Ccd) dell'immobile, il valore dell'area (Va) nonché gli oneri finanziari connessi al mancato utilizzo del capitale impegnato nell'acquisto dell'area.

Di seguito se ne richiamano succintamente la formula generale e le definizioni dei termini che vi compaiono:

$$V_o = V_m \times (1-D) + V_a + O_{fa}$$

V_m	Costo di costruzione o riproduzione a nuovo del fabbricato
D	Coefficiente di deprezzamento totale riferibile alla vetustà e allo stato di manutenzione delle opere edili, strutturali e degli impianti civili e tecnologici.
V_a	Valore dell'area
O_{fa}	Oneri connessi al mancato utilizzo del capitale impegnato nell'acquisto dell'area.

Inoltre, il costo di riproduzione a nuovo totale (V_m) è determinato, solitamente, dai seguenti fattori:

$$V_m = C_c + O_i + U_p$$

C_a costi dell'area diretti e indiretti		C_{aa}	Costo di acquisto dell'area
		O_{aa}	Oneri di acquisto dell'area
C_c costi di costruzione diretti e indiretti	C_{ic} costo tecnico di costruzione	C_{oi}	Costo delle opere di idoneizzazione dell'area
		C_{sc}	Costo di costruzione superfici coperte
		C_{se}	Costo di sistemazione delle superfici esterne

C_c costi di costruzione diretti e indiretti	C_{ic} costi indiretti di costruzione	O_{ups}	Oneri urbanizzazione pr. e sec.	O_u oneri di urbanizzazione
		O_{cc}	Contributo sul costo di costr.	
		O_p	Oneri professionali	C_g costi di gestione dell'operazione
		C_{al}	Costi all. pubblici servizi	
		S_g	Spese generali	
		S_c	Spese di commercializzazione	
O_f oneri finanziari		O_{fa}	Oneri finanziari sulla quota di debito dei C _a	
		O_{fc}	Oneri finanziari sulla quota di debito dei C _c	
U_p utile del promotore		U_{pa}	Utile del promotore sui C _a	
		U_{pc}	Utile del promotore sui C _c	

3.1. Tempistica dell'operazione

Dovendo determinare il costo di produzione a nuovo del fabbricato in stima, è necessario ipotizzare le modalità con cui, in una operazione immobiliare ordinaria, si procederebbe alla realizzazione ex novo dell'edificio, con particolare riferimento alle tempistiche delle fasi del processo produttivo edilizio.

In maniera sintetica la tempistica ordinaria per l'operazione immobiliare può essere scandita nel modo seguente:

FASE	TEMPISTICA
Analisi di fattibilità e acquisto dell'area da trasformare	momento 0
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori	n ₁ = mesi 6
Durata dei lavori fino alla consegna	n ₂ = mesi 8
Durata del periodo di commercializzazione	n ₃ = mesi 4
Durata totale dell'operazione	n = n₁ + n₂ + n₃ = mesi 14

La difficoltà di poter perfettamente quantificare i momenti di erogazione dei singoli costi induce ad operare in modo sintetico, cioè individuando un unico momento virtuale di erogazione dei costi di costruzione nell'ambito dell'intervallo di tempo n₂.

Per quanto concerne l'epoca di stima del costo di produzione a nuovo del Complesso Immobiliare in esame, essa si pone logicamente alla fine dell'operazione immobiliare, ossia al tempo n = n₁ + n₂ + n₃.

3.2. Costi dell'area diretti e indiretti (C_a)

L'area in esame è inserita nel vigente Strumento Urbanistico del Comune di Mantova in zona Urbanistica di tipo "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale", per una consistenza complessiva di mq 695,00 (dato catastale).

Al fine di individuare il parametro unitario da attribuire alla consistenza in argomento, in considerazione del fatto che per tali aree non è presente un mercato attivo di riferimento, si è optato per utilizzare quale parametro di riferimento o valori medi delle aree fabbricabili del Comune di Mantova - Anno 2016 così come indicati "nell'allegato alla D.G.C. n. 17 del 3.2.2016 - Determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione della IUC (imposta unica comunale) - Anno 2016". Pertanto si ritiene di adottare un parametro unitario quantificato nella misura di € 39,00/mq.

Per quanto attiene gli oneri indiretti sul costo dell'area, quali oneri fiscali, di mediazione, per consulenze urbanistiche, contrattuali, tecniche e legali, nonché oneri notarili, si ritiene di determinarli nella misura percentuale del 13% del prezzo di riferimento dell'area.

Allegato "C"

I costi diretti ed indiretti dell'area, C_a , risultano pertanto pari a:

Costo dell'area (C_a)		Tasso %	Valore unit.	Unità di mis.	Quantità	Costo €
Costi	Costo acq. area (C_{aa})		€ 39,00	mq.	695,00	27.105,00
Oneri	Oneri acq. area (O_{aa})	13		€	27.105,00	3.523,65
Costo area e relativi oneri indiretti $C_a = (C_{aa}+O_{aa})$						30.628,65

3.3. Costi di costruzione diretti e indiretti (C_c)

3.3.1. Costo tecnico di costruzione (C_{TC})

Relativamente all'immobile in oggetto detto importo viene determinato da costi parametrici riportati nelle pubblicazioni di settore eventualmente da ragguagliare con opportuni coefficienti.

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell'immobile in argomento, si riporta quanto rilevato su specifica pubblicazione relativa ai prezzi delle varie tipologie edilizie, edita dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, a cura del Collegio degli Ingegneri ed Architetti della Provincia di Milano, anno 2014. Il risultato relativo al costo di costruzione dei fabbricati comprensivi di quota per sistemazioni esterne, viene determinato in **€ 500,00/mq.**

3.3.2. Oneri di Urbanizzazione (O_U)

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinati in conformità alla Legge 10/1977 ed alla Deliberazione del Consiglio Regionale della Lombardia del 28 luglio 1977, il Comune di Mantova ha fornito gli importi unitari dovuti quantificati in **€ 38,30/mq** per oneri di urbanizzazione primaria e **€ 25,50/mq** per oneri di urbanizzazione secondaria.

3.3.3. Costi di Gestione (C_G)

Rientrano nella tipologia oneri professionali (O_P) tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza direzione lavori, collaudo accatastamento ecc.

Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecnico professionali. Nella pratica tali costi tecnici, comprensivi di spesa forfetaria, si calcolano in percentuale variabile sul costo tecnico di costruzione delle opere edilizie. La variazione percentuale dipende: dall'entità dell'intervento edilizio (< intervento edilizio, > incidenza dei costi fissi); dalla ripetitività di parte dei progetti.

Relativamente all'immobile in argomento, comprende gli oneri professionali, il costo complessivo dell'attività di promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, la progettazione, la direzione lavori e la gestione della sicurezza, gli imprevisti, le spese varie.

Sulla base delle indicazioni provenienti dal settore (specificamente dall'esauriente testo "Lo sviluppo immobiliare" di T.Somacasa – Ed.Aspegi – Scenari Immobiliari) si assumono nel **15%** del costo tecnico di costruzione.

La voce spese generali (S_G) sono tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese tecnico amministrative di azienda e di cantiere.

Ai fini del calcolo degli oneri finanziari, tali spese si considerano distribuite secondo gli stati di avanzamento dei lavori, e vengono stabilite in percentuale sul costo tecnico di costruzione.

Nel caso in esame si assumono nel **3%** del costo tecnico di costruzione.

3.3.4. Tabella di calcolo – Costi diretti e indiretti

I risultati di calcolo possono così essere riassunti:

costi diretti e indiretti di trasformazione (C _T)	tasso o aliquota %	prezzo unitario €	unità di misura	quantità	costo €
Costo di costr. fabbricati	-	500,00	mq.	59,00	29.500,00
Oneri di urb. primaria	-	38,30	mq.	59,00	2.259,70
Oneri di urb. secondaria	-	25,20	mq.	59,00	1.486,80
On. prof. O _P = % x (C _{O1} + C _{Sc} + C _{SE})	15%	-	-	29.500,00	4.425,00
Spese generali S _G	3%	-	-	29.500,00	997,40
Totale costi diretti e indiretti di trasformazione					38.668,90

3.4. Oneri Finanziari (O_F)

3.4.1. Oneri Finanziari sul Costo dell'area (O_{FCA})

Gli oneri finanziari sul costo dell'area saranno determinati ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 80% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$O_f = 80\% C_{TR} [(1+r)^n - 1]$$

nella quale: n = n₁ + n₂ + n₃ (costo dell'area erogato al tempo 0)

r = 2,29% (pari all'EurIRS*) a n = n₁ + n₂ + n₃ = 18 mesi, più una spread del 2,0%, in linea con i tassi di credito edilizio applicati agli imprenditori solventi).

(*) L'Interest Rate Swap è il tasso di interesse al quale le banche ottengono gli swap (contratti in strumenti derivati stipulati dalla banca per tutelarsi dal rischio di una perdita per un rialzo dei tassi di mercato), ed è una media degli interessi applicati agli swap pesata per i volumi di scambio. L'EurIRS è la variante del tasso IRS calcolata per il mercato europeo fra le 50 principali banche dell'UE. "Tassi Storici Eurirs" – 5 anni – Agosto 2018 = 0,29%

Oneri Finanziari (O _{FCA})	Costi	Tasso r %	Tempi n (mesi)	Quota di debito D	Oneri finanziari €
Oneri finanziari area (O _{FCC})	30.628,65	2,29	18	80%	846,48
Totale Oneri finanziari (O_{FCC})					846,48

3.4.2. Oneri Finanziari sul Costo di Costruzione (O_{FCC})

Gli Oneri finanziari sul costo di costruzione saranno determinati ipotizzando un ricorso al finanziamento esterno (debito D) per il 80% dei capitali erogati, in base alla relazione:

$$O_f = 80\% C_{TR} [(1+r)^n - 1]$$

nella quale: n = n₂/2 + n₃ (nell'ipotesi di costi erogati a metà del periodo di realizzazione dell'opera).

r = 2,29% (pari all'EurIRS*) a n = 1/2 n₂ + n₃ = 8 mesi, più una spread del 2,0%, in linea con i tassi di credito edilizio applicati agli imprenditori solventi).

(*) L'Interest Rate Swap è il tasso di interesse al quale le banche ottengono gli swap (contratti in strumenti derivati stipulati dalla banca per tutelarsi dal rischio di una perdita per un rialzo dei tassi di mercato), ed è una media degli interessi applicati agli swap pesata per i volumi di scambio. L'EurIRS è la variante del tasso IRS calcolata per il mercato europeo fra le 50 principali banche dell'UE. "Tassi Storici Eurirs" – 5 anni – Agosto 2018 = 0,29%

Allegato "C"

Oneri Finanziari (O_{FCC})	Costi	Tasso r %	Tempi n (mesi)	Quota di debito D	Oneri finanziari €
Oneri finanziari costr. (O_{FCC})	38.668,90 (*)	2,29	8	80%	470,49
Totale Oneri finanziari (O_{FCC})					470,49

(*) costo tecnico di costruzione + costi di gestione

3.5. Utile del Promotore (U_P)

Questa voce rappresenta il profitto che il promotore esige per la realizzazione dell'intervento e nel caso in esame è incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, al tempo $n = 18$ mesi.

L'utile del promotore costituisce quindi nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari "ordinarie" un minimo prefissato sul valore del progetto di sviluppo immobiliare e va quindi espresso in percentuale sui costi ed è solitamente compreso tra il 10% e il 14%. Tenuto conto delle condizioni economiche generali (fase recessiva), che comporta comunque un certo rischio d'impresa, e dell'andamento del mercato in generale, si ritiene nel caso in esame la percentuale possa essere valutata nella misura minima del 10%.

L'utile viene calcolato sui costi diretti e indiretti di costruzione, relativi oneri finanziari e sul costo dell'area e relativi oneri.

Utile del Promotore (U_P)	Costi	Oneri finanziari	Totale €	Aliquota	Utile del Promotore. €
Utile Promotore area (U_{PA})	30.628,65	846,48	31.475,13	10%	3.147,51
Utile Promotore costr. (U_{PC})	38.668,90	470,49	39.139,39	10%	3.913,94
Totale Utile del Promotore (U_P)					7.061,47

3.6. Valore di Produzione a nuovo

Il tutto viene riassunto nella seguente tabella.

Valore di Produzione a Nuovo	
Costo dell'area e relativi oneri diretti e indiretti	30.628,65
Costo tecnico di costruzione e relativi oneri diretti e indiretti	38.668,90
Oneri Finanziari	1.316,97
Utile del Promotore	7.061,45
Totale Valore di Produzione a Nuovo	77.675,96

3.7. Deprezzamento

Come sopra specificato, si provvederà a valutare il deterioramento fisico, ossia la perdita di valore dell'immobile a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti) dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo (vetustà).

Per quanto concerne il deterioramento fisico si tratta del deterioramento fisico *curabile*, che si verifica quando il costo manutentivo necessario per riportare l'edificio nello stato originario è inferiore all'incremento che si ottiene nel valore del bene, a seguito dell'intervento.

Allegato "C"

Il deterioramento fisico curabile può pertanto essere valutato mediante il costo di ripristino, ossia il costo delle opere necessarie a riportare l'edificio allo stato di normale funzionalità. La metodologia adottata è quella della scomposizione che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo, durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile, applicando a ciascuna categoria, la seguente formula empirica(*) proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$\Delta_{DF} = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \times \gamma_i \times V_n \quad \text{con } A_i = \frac{t_i}{n_i}$$

(*) Tale formula empirica, nata per edifici industriali, ha la particolarità di delineare un andamento nel tempo del deprezzamento, rappresentato da una curva decrescente con concavità rivolta verso l'asse delle ascisse e quindi con quote di deprezzamento inizialmente meno rapide.

N_i = vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa non come vita fisica (numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale) bensì come intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore;

t_i = età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato, ossia quella legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della sua valutazione;

γ_i = incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo V_n .

Si riportano di seguito gli schemi esemplificativi per quanto attiene la vita utile delle varie componenti edilizie e l'incidenza percentuale sulle singole voci.

Categorie edilizie	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile n (in anni)	50	50	30
Incidenza γ	30%	55%	15%

Per quanto attiene all'età apparente del fabbricato si è considerata un'età pari ad anni 40.

Applicando la formula sopra descritta ed utilizzando le incidenze determinate nella precedente tabella, si ottiene il deprezzamento per deterioramento fisico del fabbricato oggetto di stima:

DEPREZZAMENTO		Età apparente t (anni)*	Vita utile n (anni)	A = t/n (%)	Incidenza γ (%)	Quota δ %
Quota strutture	$\delta_s = [(A_s + 20)/140 - 2,86] \times \gamma_s$	40	50	80%	30%	20,57%
Quota finiture	$\delta_f = [(A_f + 20)/140 - 2,86] \times \gamma_f$	40	50	80%	55%	37,71%
Quota impianti	$\delta_i = [(A_i + 20)/140 - 2,86] \times \gamma_i$	40	30	133,33%	15%	24,76%
Quota deprezzamento totale		$\delta_{tot} = \sum [(A_j + 20)^2 / 140 - 2,86] \gamma_j$				83,04%

Naturalmente la percentuale di deprezzamento per deterioramento fisico sopra determinata, deve essere applicata, nel valore di riproduzione, alla sola quota parte derivate dai costi diretti ed indiretti relativi al fabbricato e non a quelli relativi all'area.

Tale conteggio e la determinazione del valore di mercato stimato con il procedimento del Costo di Riproduzione Deprezzato, è sintetizzata nella seguente tabella:

Allegato "C"

MN-E-394-M

PROGETTO DEFINITIVO / ESECUTIVO

Valore di produzione a nuovo ($V_m = C_a + C_c + O_f + U_p$)			
	Deprezzamento totale %	Costo da deprezzare €	Valore €
Costi totali area V_a			34.622,64
Costi totali fabbricato V_f			77.675,96
Deprezzamento D	- 83,04%	77.675,96	64.505,82
Valore di mercato stimato con il costo di riproduz. deprezzato = $V_a + V_f - D$			47.792,78

Allegato "C"

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA:

4. Conclusioni

A conclusione delle considerazioni sopra esposte per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto applicando il Procedimento del Valore di Produzione Deprezzato si perviene, in cifra tonda, al valore di **€ 48.000,00** (quarantottomila/00).

Allegato "C"

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO D'IMPRESA: