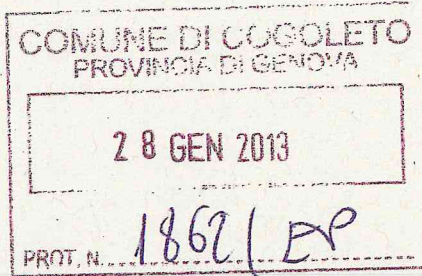


OSS P.P.I.P.-C2/C3

27

2

Delfino Savina
Via Maioa n. 9
16016 Cogoleto GE



Ill.mo
SIGNOR SINDACO
COMUNE DI COGOLETO
Via Rati n. 66
16016 Cogoleto GE

OGGETTO: P.P.I.P. delle zone C2+C3 di PRG – Delibera di ulteriore preventivo assenso n. 36 del Consiglio Comunale del 30/10/12 – OSSERVAZIONE - Applicazione delle N.T.A. per le zone ZBs saturate all'edificio sito in Via Maioa snc, contraddistinto al NCT foglio 13 mappale 1408 ex 240.

La sottoscritta Delfino Savina, nata a Cogoleto il 23/09/1934, residente in Cogoleto, Via Maioa n. 9, avente Cod. Fisc. DLF SVN 34P63 C823Z

Premesso

- che la sottoscritta è proprietaria di un immobile sito in Cogoleto, località Maioa contraddistinto al NCT foglio 13 mappale 1408;
- che in data 23/01/2013 è stato pubblicato il progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo all'attuazione delle previsioni edificatorie delle zone C2+C3 con varianti al vigente PRG.

Considerato

- che il progetto di Piano Particolareggiato anzidetto include, tra gli altri, anche l'immobile in oggetto, nel senso che esso risulta (lettera Comune di Cogoleto del 09/01/2013 prot. n. 397 in merito alla perimetrazione del P.P.I.P.,) escluso dal nuovo perimetro di P.P.I.P. ma incluso, in parte, nella perimetrazione della zona C2 del P.R.G. vigente;
- che la sottoscritta ha sempre considerato l'immobile di sua proprietà esterno al perimetro di piano (sia esso quello nuovo sia quello precedente della zona ex C2) come risulta evidente, tra l'altro, dalle sovrapposizioni effettuate tra la planimetria catastale e quella di P.R.G., allegate alla lettera della sottoscritta del 02/05/2012;

COMUNE DI COGOLETO
PROVINCIA DI GENOVA

15 FEB 2013

PROT. N.

3043/EP

2
AL SIGNOR SINDACO
COMUNE DI COGOLETO
VIA RATI CIV. N°66
16016 COGOLETO

OGGETTO: OSSERVAZIONI AL P.P.I.P. DELLE ZONE C2 E C3 DI P.R.G. IN LOG. MAIDA-PRIGGONE-BRIGGO FALÒ CON VARIANTI CONNESSE E CONTESTUALI ALLE PREVISIONI DI P.R.G.

IN RIFERIMENTO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO IN OGGETTO E A QUANTO RIPORTATO NELLA RACCOMANDATA DEL 17.01.2013, CHE SI ALLEGA ALLA PRESENTE, IL SOTTOSCRITTO ROLLERO FRANCO, C.F.: RLLFNG64R07D969P, NATO A COGOLETO (GE) IL 07.10.1964 E RESIDENTE IN DISCESA SANTINA CIV. N°11 A COGOLETO (GE), IN QUALITÀ DI PROPRIETARIO DEI MAPPALI N°550 E 551 FOGLIO N°13 NEL COMUNE DI COGOLETO, AVENDO PRESA VISIONE DEL PROGETTO PRESSO L'UFFICIO URBANISTICA E VERIFICATO CHE LA MIA PROPRIETÀ RISULTA ESCLUSA DAL PERIMETRO DEL P.P.I.P., PERTANTO RICADENTE IN ZONA B6 RESIDENZIALE SATURA


CHIEDE

CHE VENGA PRESA IN CONSIDERAZIONE LA POSSIBILITÀ DI REALIZZARE DEI PARCHEGGI FUORI TERRA O MEGLIO INTERRATI AD USO PRIVATO, IN QUANTO LA NUOVA STRADA PREVISTA NELLA VARIANTE AL P.R.G. LAMBISCE I MAPPALI DI MIA PROPRIETÀ.

SI ALLEGA ALLA PRESENTE RACCOMANDATA A.R. DEL 17.01.2013

È GRADITA L'OCCASIONE PER PORGERE CORDIALI SALUTI.

COGOLETO, 15.02.2013


SIG. ROLLERO FRANCO

RACCOMANDATA A.R.

Cattani Mario – Delfino Carlo
Fantoni Antonio – Giusto GioBatta
Via al Piano n.79
16016 Cogoleto GE

(2)

Al Sig.
Rollero Franco
Discesa Santina n. 11
16016 Cogoleto GE

Proprietario del mappale n. 550-551 del foglio 13

OGGETTO: ULTERIORE PREVENTIVO ASSENSO AI SENSI ART. 59, C. 2, LETT. E) L.R. N. 36/97 E S.M.I. - P.P.I.P. DELLE ZONE C2 E C3 DI P.R.G. IN LOC. MAIOA-PRICCONE-BRICCO FALO' CON VARIANTI CONNESSE E CONTESTUALI ALLE PREVISIONI DI P.R.G..

Facendo seguito alla precedente nota in data 30/05/09, in riferimento al Piano particolareggiato in oggetto indicato, si comunica che in data 30/10/12 l'Amministrazione comunale ha nuovamente espresso preventivo assenso all'iniziativa pianificatoria, ai sensi dell'art. 59 della LR 36/97, mediante Deliberazione di Consiglio Comunale n.36.

Rilevato che:

- tale progetto propone, in variante al PRG vigente l'inclusione nel perimetro del PPIP di aree che ne erano originariamente escluse e l'esclusione di altre;
- risulta che tra le particelle escluse dal progetto di PPIP ve ne sono alcune di Sua proprietà;
- la deliberazione di cui sopra comporterà, per gli edifici esistenti aventi destinazione non residenziale e ricadenti, a seguito della variante, in zona Bs RESIDENZIALE SATURA, l'impossibilità a mutare la destinazione d'uso in residenziale;

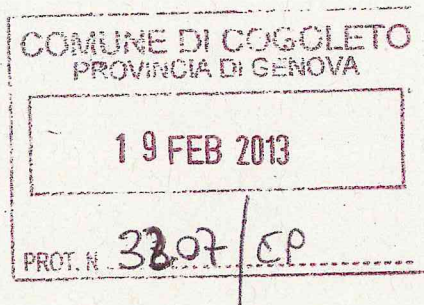
si comunica con la presente che a decorrere dal **23/01/13 al 22/02/13** la deliberazione sopra citata ed i relativi allegati saranno depositati, a libera visione del pubblico presso l'Ufficio Urbanistica nel giorno: **giovedì 9,00 - 12,30 previo avviso alla cittadinanza mediante l'albo pretorio e le locandine affisse nelle bacheche comunali** e che nel suddetto periodo potranno essere presentate eventuali osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse.

Distinti saluti.

Cogoleto, 17 gennaio 2013

In rappresentanza del soggetto attuatore

M. Delfino
Fantoni Antonio
P. Giusto
Deo



Ill.mo Signor

SINDACO del

COMUNE DI COGOLETO

Via Rati n. 66

16016 Cogoleto GE

OGGETTO: P.P.I.P. delle zone C2+C3 di PRG – Delibera di ulteriore preventivo assenso n. 36 del Consiglio Comunale del 30 ottobre 2012 – OSSERVAZIONE in merito agli oneri di urbanizzazione

I sottoscritti:

Cattani Mario, nato a Savona il 10 maggio 1948 – C.F. CTTMRA48E10I480I;

Delfino Carlo, nato a Cogoleto il 6 gennaio 1971 – C.F. DLFCRL71A06C823M;

Fantoni Antonio, nato a Cogoleto il 11 febbraio 1945 - C.F. FNTNTN45B11C823V;

Giusto GioBatta, nato a Cogoleto il 14 febbraio 1936 – C.F. GSTGTT36B14C823J;

domiciliati per la circostanza presso la residenza di Delfino Carlo in via al Piano, 79
16016 COGOLETO (GE);

premesso che

- in data 23/01/13 è stato pubblicato il progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo alla attuazione delle previsioni edificatorie delle zone C2+C3 con varianti al vigente PRG;
- i sottoscritti sono i legali rappresentanti dei soggetti attuatori del Piano Particolareggiato

considerato che

il progetto di Piano Particolareggiato anzidetto prevede, tra gli obblighi dei soggetti attuatori, anche la corresponsione, a favore del Comune di Cogoleto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Particolareggiato e non realizzate dal soggetto attuatore, un contributo di € 700.000 (settecentomila) da corrisponderci in quattro rate uguali di cui la prima, pari a 175.000

3

(centosettantacinquemila), entro 30 giorni dalla stipula della presente convenzione, che dovrà avvenire entro e non oltre trenta giorni dalla intervenuta approvazione del P.P., e le successive tre a scadenza di 180 giorni dal versamento della precedente;

considerato altresì che

i numerosi proprietari interessati alla realizzazione del Piano particolareggiato sono stati fino ad oggi organizzati come "raggruppamento temporaneo" in forza di scrittura privata sottoscritta nanti il notaio Mammi in data 21 febbraio 2006 e registrata a Genova il 3 ottobre 2006;

la concreta attuazione del Piano Particolareggiato richiede, tuttavia, la costituzione di un unico soggetto giuridico autonomo in grado di rappresentare i proprietari nei confronti del Comune e dei terzi (ad esempio per l'emissione delle garanzie fiduejussorie) e gestire il complesso procedimento (raccolgere i contributi pro quota e versarli al Comune, realizzare le opere di urbanizzazione, contabilizzare gli oneri, espropriare e/o acquisire e/o cedere i terreni necessari, ecc.);

la costituzione di questo nuovo soggetto giuridico, ovviamente, verrà avviata solo dopo che sarà definitivamente approvato il Piano Particolareggiato e cioè allorquando sarà stato emanato la determinazione con la quale sarà sancito l'esito della conferenza dei servizi in sede deliberante;

da ciò consegue che risulterà impossibile onorare i tempi previsti per la corresponsione della prima rata del contributo di € 700.000 ("entro 30 giorni dalla stipula della presente convenzione, che dovrà avvenire entro e non oltre trenta giorni dalla intervenuta approvazione del P.P.");

a questo si aggiunga che la grave crisi che ha colpito il Paese ed il bilancio delle famiglie, impone un tempo maggiore per recuperare le già scarse risorse necessarie al pagamento degli oneri di urbanizzazione;

3

e ciò vale soprattutto per quanti dei soggetti attuatori che, non potendo iniziare a costruire la propria abitazione in conseguenza della crisi, si vedrebbero comunque costretti al pagamento degli oneri di urbanizzazione

OSSERVANO

il progetto di Piano Particolareggiato delle zone C2+C3 affinché sia modificato l'atto unilaterale di obbligo laddove recita che : "la corresponsione, a favore del Comune di Cogoleto, di..... un contributo di € 700.000 (settecentomila) da corrispondersi in quattro rate uguali di cui la prima, pari a 175.000 (centosettantacinquemila), entro 30 giorni dalla stipula della presente convenzione, che dovrà avvenire entro e non oltre trenta giorni dalla intervenuta approvazione del P.P., e le successive tre a scadenza di 180 giorni dal versamento della precedente", nel modo seguente: "la corresponsione, a favore del Comune di Cogoleto, di..... un contributo di € 700.000 (settecentomila) da corrispondersi in quattro rate uguali di cui la prima, pari a 175.000 (centosettantacinquemila), entro 180 giorni dalla stipula della presente convenzione, che dovrà avvenire entro e non oltre 180 giorni dalla intervenuta approvazione del P.P., e le successive tre a scadenza di 360 giorni dal versamento della precedente"

Cogoleto li, 19 febbraio 2013

Maurizio
Festa
Depero
Piero Pio Betta

COMUNE DI COGOLETO
PROVINCIA DI GENOVA

19 FEB 2013

PROT. N. 3208 EP



Ill.mo Signor
SINDACO del
COMUNE DI COGOLETO
Via Rati n. 66
16016 Cogoleto GE

OGGETTO: P.P.I.P. delle zone C2+C3 di PRG – Delibera di ulteriore preventivo assenso n. 36 del Consiglio Comunale del 30 ottobre 2012 – OSSERVAZIONE in merito agli oneri di urbanizzazione

I sottoscritti:

Cattani Mario, nato a Savona il 10 maggio 1948 – C.F. CTTMRA48E10I480J;
Delfino Carlo, nato a Cogoleto il 6 gennaio 1971 – C.F. DLFCRL71A06C823M;
Fantoni Antonio, nato a Cogoleto il 11 febbraio 1945 - C.F. FNTNTN45B11C823V;
Giusto GioBatta, nato a Cogoleto il 14 febbraio 1936 – C.F. GSTGTT36B14C823J;

domiciliati per la circostanza presso la residenza di Delfino Carlo in via al Piano, 79
16016 COGOLETO (GE);

premesso che

- in data 23/01/13 è stato pubblicato il progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo alla attuazione delle previsioni edificatorie delle zone C2+C3 con varianti al vigente PRG;
- i sottoscritti sono i legali rappresentanti dei soggetti attuatori del Piano Particolareggiato

considerato che

il progetto di Piano Particolareggiato anzidetto prevede, tra gli obblighi dei soggetti attuatori, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a loro propria cura e spese e la corresponsione, a favore del Comune di Cogoleto, di un contributo di € 700.000 (settecentomila) equivalente alle prestazioni di opere di urbanizzazione primaria e secondaria di interesse generale indicate dalla Amministrazione Comunale;

gli importi anzidetti eccedono di gran lunga l'importo del contributo di costruzione calcolato in base alle tabelle vigenti in materia;

9

considerato altresì che

nella delibera di adozione del Piano Particolareggiato è stato indicato che il contributo di € 700.000, che il soggetto attuatore si impegna a corrispondere al Comune per la realizzazione delle opere specificate e computate nel progetto di Piano, deve intendersi da adeguare in ragione del costo effettivo delle opere che sarà sostenuto dal Comune al momento della loro realizzazione;

si osserva quanto segue

l'importo che il soggetto attuatore si impegna a versare è di gran lunga superiore al contributo di costruzione tabellare e, perciò, tale "monetizzazione" deve intendersi aggiuntiva e non sostitutiva rispetto al contributo concessorio da versarsi a norma di legge e, come tale, non suscettibile di incremento o modificazione. Diverso il caso delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal soggetto attuatore per le quali correttamente nella convenzione è scritto che dovranno essere costruite anche se il loro costo finale dovesse eccedere l'importo indicato nel computo preliminare allegato al progetto.

Inoltre è irragionevole stabilire che gli eventuali maggiori costi delle opere che il Comune deve realizzare con il contributo di 700.000 € versato dal soggetto attuatore debbano essere corrisposti dal soggetto attuatore indipendentemente dalla effettiva realizzazione e dalla data di realizzazione delle opere stesse. Per assurdo potrebbe verificarsi che le opere siano realizzate dopo che le previsioni del Piano Particolareggiato sia stato interamente attuato con ovvi incrementi dei costi e ragionevoli difficoltà a reperire i soggetti attuatori debitori.

si chiede pertanto

per i motivi di diritto e di opportunità soprarichiamati, di cancellare la indicazione, contenuta nel dispositivo della delibera di adozione del Piano Particolareggiato di cui si tratta, relativa all'obbligo da parte del soggetto attuatore di pagare il costo delle opere di urbanizzazione che il Comune deve realizzare a fronte del contributo di 700.000 € anche se dovesse eccedere tale importo versato.

Cogoleto li, 19 febbraio 2013

M. M. M. M.
F. A. A.

D. D. D. D.
P. B.

Giusto Giobatta
Via Bricco Falò 14/1
16016 Cogoleto

OSSERVAZ

C2/C3

COMUNE DI COGOLETO
PROVINCIA DI GENOVA

21 FEB 2013

PROT. N. 3353 / EP

Ill.mo Sig. Sindaco
Del Comune di Cogoleto
Via Rati 66
16016 Cogoleto

5

OGGETTO: P.P.I.P. delle zone C2+C3 di PRG – Delibera di ulteriore preventivo assenso n. 36 del Consiglio Comunale del 30/10/12 – OSSERVAZIONE – Esclusione edificio a destinazione non residenziale contraddistinto al NCT foglio 14 mappali 881 – 882.

Il sottoscritto Giusto Giobatta, nato a Cogoleto il 14/02/1936, residente in Cogoleto, via Bricco Falò n. 14/1, avente Cod. Fisc. GSTGTT36B14C823J

Premesso

- che il sottoscritto è proprietario di un terreno (mappale 881) e di edificio (mappale 882) siti in comune di Cogoleto, località Bricco Falò, inclusi nel nuovo perimetro di PPIP denominato C2+C3;
- che detti immobili sono posti sul perimetro esterno del PPIP;
- che in data 23/01/2013 è stato pubblicato il progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo all'attuazione delle previsioni edificatorie delle zone C2+C3 con varianti al vigente PRG.

Considerato

- che il progetto di Piano Particolareggiato ha incluso detto terreno e relativo immobile con la possibilità di trasformare le volumetriche esistenti in residenziale
- che il progetto prevede la realizzazione di nuova volumetria in prossimità degli altri edifici, con distanze relativamente modeste
- che le mie richieste di poter spostare tale volumetria verso l'attuale sedime del manufatto esistente e di poterla realizzare in due edifici affiancati, destinati a due proprietari distinti, non hanno trovato accoglimento negli Enti preposti all'approvazione del Piano stesso,

OSSERVA

Il progetto di Piano Particolareggiato delle zone C2+C3 affinché il manufatto in oggetto con destinazione non residenziale (mappale 882), nonché il terreno in cui esso è compreso (mappale 881), vengano esclusi dal perimetro di piano di progetto (zona C2+C3).

In attesa di un positivo riscontro, porgo cordiali saluti.

Cogoleto, 20 febbraio 2013

Giusto Giobatta

Data: 18/03/2013

Visura elenco immobili al 18/03/2013

Catasto Fabbricati	Comune di COGOLETO (Codice: C823) Provincia GE
--------------------	---

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/09/2009

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
	14	882	1			C/2	2	115 mq.	134	Euro 261,33	Variazione del 03/09/2009 n. 35942.1/2009 in atti dal 03/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA BRICCO FALO' n. SNC piano T;											
Notifica Partita											
Annotazioni Classamento derivante da liste di classamento											

Situazione degli intestati dal 03/09/2008

N.	DATI ANAGRAFICI										
1	GIUSTO GIOBATTA nato/a a COGOLETO (GE) il 14/02/1936										
DATI DERIVANTI DA											
Voltura proveniente da tabelle di variazione o nota di variazione del 03/09/2008 n. 3494. 1/2008 in atti dal 03/09/2008 - COSTITUZIONE											
CODICE FISCALE GSTGTT36B14C823J											
DIRITTI E ONERI REALI Proprietà per 1000/1000											

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/09/2009

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
	14	882	2			C/2	2	209 mq.	229	Euro 474,93	Variazione del 03/09/2009 n. 35942.1/2009 in atti dal 03/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA BRICCO FALO' n. SNC piano T;											
Notifica Partita											
Annotazioni Classamento derivante da liste di classamento											

Situazione degli intestati dal 03/09/2008

N.	DATI ANAGRAFICI										
1	GIUSTO GIOBATTA nato/a a COGOLETO (GE) il 14/02/1936										
CODICE FISCALE GSTGTT36B14C823J											
DIRITTI E ONERI REALI Proprietà per 1000/1000											

5

OSSERVAZIONE C2/C3

COMUNE DI COGOLETO PROVINCIA DI GENOVA	
22 FEB 2013	
PROT. N. 3618	EP Reg.

Preg.ma Dott.ssa
Anita Venturi
SINDACO del COMUNE DI COGOLETO
Via Rati n. 66
16016 Cogoleto GE

6

OGGETTO: P.P.I.P. delle zone C2 e C3 del vigente P.R.G. – D.C.C. di ulteriore preventivo assenso n° 36 del 30 ottobre 2012 – **OSSERVAZIONE** in merito alla valutazione dei terreni oggetto di cessione di proprietà Calcagno Giampiero.

Il sottoscritto Calcagno Giampiero, nato a Cogoleto (GE) il 22 marzo 1960 – C.F.: CLC GPR 60C22 C823A - ed ivi residente in Via Bricco Falò civ. 32

premessso

- che in data 23/1/2013 è stato pubblicato il progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativo alle zone C2 e C3, da attuarsi in variante parziale alle previsioni del vigente P.R.G.;
- che il sottoscritto è proprietario dei terreni iscritti al N.C.T. foglio 13 con i mappali 48 e 689, facenti parte del Comparto 1 del P.P.I.P. di cui trattasi;

considerato che

- il progetto di Piano Particolareggiato anzidetto prevede che i terreni soprindicati – parte del mappale 48 e parte del mappale 689 per una superficie complessiva di circa 1930 mq - siano ceduti al Comune di Cogoleto al fine di realizzarvi un intervento di Edilizia Convenzionata;
- l'art. 6 dell'atto unilaterale d'obbligo del P.P.I.P. prevede che tale cessione sia a titolo oneroso e fissa il prezzo in € 25.000,00 (venticinquemila/00) - aggiornato in ragione della variazione del costo della vita - che dovrà essere corrisposto al sottoscritto;

6

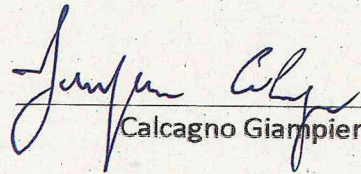
ritenuto che

tale importo non sia congruo con il valore del bene oggetto di cessione, avuto riguardo non solo al suo attuale valore di mercato, ma anche al fatto che esso rappresenta la porzione di maggior pregio e che la costruzione del fabbricato per edilizia convenzionata, deprezza il valore finale delle residenze private che andranno ad essere realizzate nella restante mia proprietà,

chiede pertanto

per i motivi sopra richiamati, di adeguare il prezzo di cessione di cui all'art. 6 dell'atto unilaterale d'obbligo del P.P.I.P., all'importo di € 102.000,00 (centoduemila/00) corrispondente all'effettivo valore del bene, come risultante dall'allegata perizia di stima.

Cogoleto, 19 febbraio 2013


Calcagno Giampiero

Allegati: Perizia di stima

Cognome **CAIACAGNO**
 Nome **GIAMPIERO**
 nato il **22-03-1960**
 (atto n. **17** p. **1** A **1960**)
 a **COGOLETO (GE)**
 Cittadinanza **Italiana**
 Residenza **COGOLETO (GE)**
 Via **BRICCO FALO' 32**
 Stato civile _____
 Professione **ARTIGIANO EDILE**
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura **180**
 Capelli **Brizzolati**
 Occhi **Castani**
 Segni particolari _____



Firma del titolare *Giuseppe Olivero*
COGOLETO il **17-02-2011**

Impronta del dito
 indice sinistro

IL SINDACO

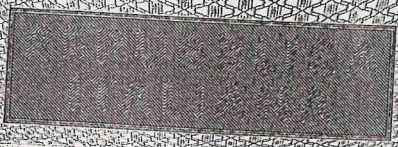
D'ORDINE DEL SINDACO
 L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO

(Elco FIZZI)



Scadenza : **16-02-2021**
 Diritti : **5,42**

AS 0224120



REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
 COGOLETO

CARTA D'IDENTITA'

N° AS 0224120

DI

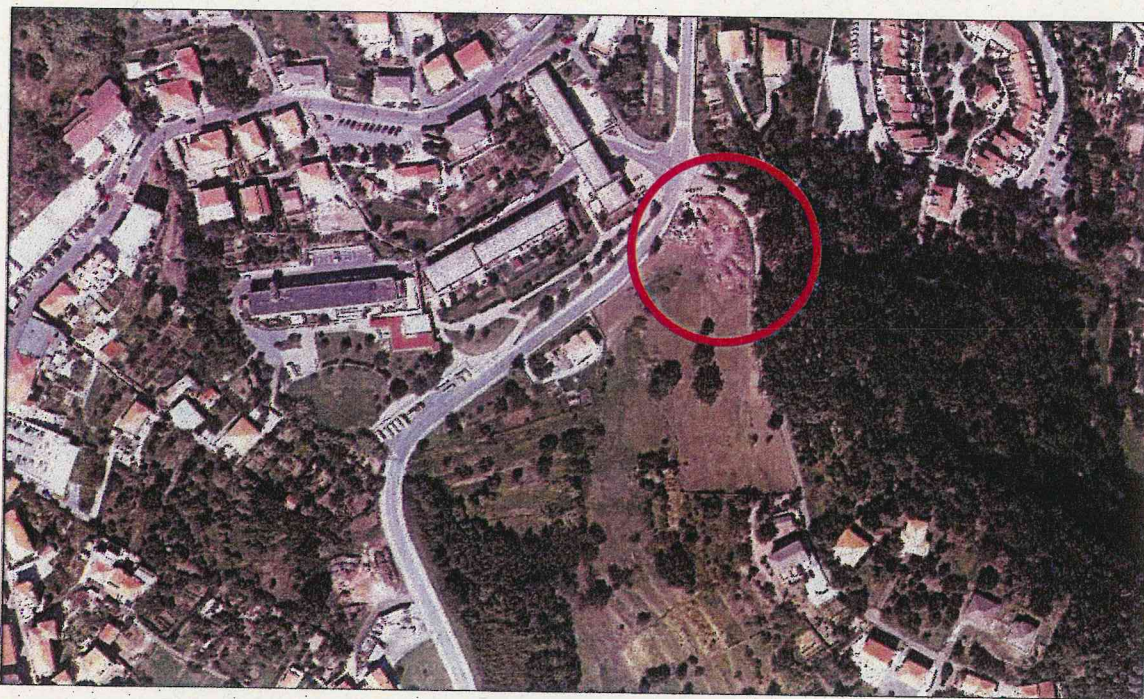
CAIACAGNO GIAMPIERO

6

PERIZIA DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DELL'AREA SITA IN COMUNE DI COGOLETO, FRAZIONE SCIARBORASCA, CENSITA AL N.C.T. FOGLIO 13 CON I MAPPALI 48 (PARTE) E 689 (PARTE) DI PROPRIETA' DEL SIG. CALCAGNO GIAMPIERO.

Il sottoscritto Ing. Davide Mapelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Savona n. 25B, con studio in Stella (SV), Loc. Contrada civ. 75 – Tel: 3479500105 – ricevuto incarico dal Sig. Calcagno Giampiero, ha redatto in data 15 Febbraio 2013 la seguente relazione tecnico-estimativa dell'area sita in Comune di Cogoleto (GE), Frazione Sciarborasca, censita al NCT dello stesso Comune al Foglio 13 con i Mappali 48 (parte) e 689 (parte), accertando quanto segue.



Vista aerea dell'area

PREMESSA.

L'area oggetto della presente stima è compresa nell'ambito del progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata delle zone C2 e C3 del vigente strumento urbanistico comunale, pubblicato in data 23/1/2013.

In particolare, parte dei Mappali 48 e 689 del Foglio 13, di proprietà del Sig. Calcagno, per una superficie pari a circa mq 1930,00 costituiscono il Comparto 1 come individuato nell'elaborato grafico di piano denominato "Tav. 5var – planimetria generale di progetto individuazione comparti ed opere urbanizzazione (agg. n 13 del 18/12/2012)" – sul quale è prevista l'attività edificatoria del Comune di Cogoleto con la realizzazione di un intervento di edilizia convenzionata.

A tal fine l'area sarà oggetto di cessione a titolo oneroso e per la determinazione del giusto prezzo si procede con quanto di seguito esposto.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'AREA FABBRICABILE.

Si ritiene congruo utilizzare il metodo di trasformazione (VT) determinando il valore dell'area dalla differenza tra il valore di mercato dei beni esito della trasformazione ed i costi della trasformazione stessa.

$$Va = \{VmT - [(K1+K2+K3) + Ip + P]\} / (1+r)$$

Va = valore attuale dell'area

VmT = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione: ottenuto moltiplicando la superficie realizzabile per il valore medio unitario di mercato degli immobili, desunto comparando i valori OMI e i prezzi di vendita proposti dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio

K1 = costo tecnico di costruzione: comprensivo del costo di costruzione, delle spese generali, dell'utile d'impresa – Determinato mediante indagine presso imprese edili operanti sul territorio comunale e limitrofo

K2 = oneri professionali : compenso spettante alle diverse figure professionali – si assumono nella misura pari al 10% del costo di costruzione K1

K3 = contributi e oneri : vigente tariffa di riferimento per metro quadrato di nuova costruzione per destinazione residenziale €/mq 141,00 – Sup. rif. LR 25

Ip = interessi passivi per anticipazione capitale: per ordinari investimenti si intendono mediamente anticipati – si assume nella misura del 7% comprensivo dei costi correlati alla fornitura di garanzie fidejussorie

P = profitto lordo imprenditore ordinario: viene riconosciuto un profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione pari al 10% del piu' probabile valore di mercato del bene trasformato

r = saggio netto di investimento settore edilizio: si assume nella misura pari al 6% per l'intervallo temporale necessario alla trasformazione

n = tempo in anni dalla stima all'inizio della redditività del fabbricato: mediamente stimato in anni 3 per comparti di nuovo impianto

VmT

Considerato il lotto edificabile di mq 1930 ed un indice pari a 0,23 mc/mq – previsione del P.P. - si ottiene una potenzialità edificatoria di mc 443,90 a cui corrisponde una superficie lorda agibile realizzabile di mq 148 (mc 443,90/ml 3).

Considerato un valore unitario di mercato pari a € 4000,00 (€ 3.300,00 valore OMI - € 4.500,00 valore agenzie imm.ri)

$$VmT = Mq 148 \times \text{€}/mq 4000,00 = \text{€ } 592.000,00$$

$$K1 - Mq. 148 \times \text{€}/mq 2.100,00 = \text{€ } 311.000,00$$

$$K2 - \text{€ } 31.000,00$$

$$K3 - \text{€ } 19.000,00$$

$$Ip - \text{€ } 25.000,00$$

$$P - \text{€ } 59.200,00$$

$$Va = \text{€ } 146.800,00 / 1,06 = \text{€ } 123.361,00$$

$$Va = \text{€ } 123.000,00$$

La congruità del valore dell'area, come sopra determinato cioè mediante un procedimento analitico, è stata verificata anche mediante un procedimento sintetico, considerando semplicemente un valore medio di permuta del terreno pari al 20% del valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione, percentuale riscontrata attraverso indagini di mercato, per beni e per zone aventi analoghe caratteristiche, in condizioni normali di mercato.

Il risultato conduce ad un valore pari a € 118.400,00 che si discosta in modo trascurabile rispetto a quello soprindicato (Va) e che mediato con lo stesso, conduce ad un valore finale pari a € 120.000,00

DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DELL'AREA.

Ai fini della determinazione del prezzo di cessione, stante quanto sopra esposto, è necessario sottolineare ulteriori aspetti che incidono sul valore finale da corrispondere per il trasferimento dell'area.

Innanzitutto, l'area oggetto della presente stima, viene di fatto ceduta al Comune di Cogoleto priva di indice di edificabilità in quanto quest'ultimo sarà mantenuto, trasferito ed utilizzato dall'attuale proprietario, Sig. Calcagno, sulla porzione d'area che rimarrà nella sua piena disponibilità (restante parte del mappale 48).

Pertanto si ritiene coerente abbattere il valore attuale dell'area (Va) come sopra determinato a circa $\frac{1}{3}$ e cioè ad € 40.000,00.

Tale importo risulta congruo in quanto, considerando la superficie dell'area priva di indice e pari a mq 1930, conduce ad un valore unitario a metro quadrato di circa € 20,00 che, stante le caratteristiche oggettive dell'area (superficie pianeggiante, ottimamente esposta, con accesso carrabile, collegamenti agevoli con la rete viaria pubblica, ecc.), risulta in linea con i prezzi di mercato.

In secondo luogo, esaminato lo stato dei luoghi ed il progetto di piano, è indubbio che la cessione di tale porzione d'area comporta un deprezzamento della volumetria che il Sig. Calcagno andrà a realizzare per i seguenti motivi:

- la prossimità con altre costruzioni;
- l'estensione limitata dell'area che potrà essere asservita a ciascun fabbricato che il Sig. Calcagno andrà a realizzare; la superficie a verde risulta infatti fortemente penalizzata rispetto a quanto potrebbe essere asservito nel caso della piena disponibilità di tutta l'area. Quest'aspetto è di fondamentale importanza in quanto, trattandosi di entroterra, la richiesta preponderante del mercato è rivolta ad edifici con annessa area a verde, di adeguate dimensioni, la cui presenza ne eleva gli standard qualitativi e conseguentemente il prezzo di realizzo.

Al fine di determinare tale deprezzamento, si deve ricercare il valore dell'area oggetto di cessione considerandola alla stregua di un'area a giardino ed ipotizzarne la sua vendita secondo tale destinazione. Accertato che il prezzo medio di mercato per un'area a verde pertinenziale a fabbricato residenziale è pari a €/mq 160,00 moltiplicato per l'estensione dell'area di mq 1930, si ottiene un valore complessivo pari ad € 308.800,00.

Applicando a tale importo un valore medio di permuta pari al 20% si determina il valore del deprezzamento che è pari a € 62.000,00

La sommatoria dei due importi come sopra determinati costituisce il valore attuale dell'area.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene congruo e coerente fissare il prezzo di cessione in € 102.000,00.

In fede.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI
INGEGNERE JUNIOR
DAVIDE MAPELLI
Sez. B
Settore a) Civile Ambientale
n° B25
SAVONA