



## COMUNE DI CARPANETO PIACENTINO

Provincia di Piacenza

SERVIZIO URBANISTICA/EDILIZIA/TERRITORIO E AMBIENTE

---

### STIMA DEL VALORE DELL'AREA EX CAMPO RANZA

Il Comune di Carpaneto Piacentino è proprietario di un'area residenziale a sud del Capoluogo, ubicata tra Via De Gasperi e Via Faustini, originariamente adibita a campo di calcio, ora dismessa a favore del potenziamento del complesso sportivo in Loc. San Lazzaro.

#### CONSISTENZA CATASTALE e DESCRIZIONE

Il terreno è censito al N.C.T. del Comune di Carpaneto Piacentino al foglio n°22, mappale n°977 della superficie catastale di mq. 12.530 quale ente urbano di pertinenza ai manufatti esistenti sull'area, ha un andamento pianeggiante, è di forma trapezoidale con una appendice a nord che si protende fino ad incrociare Via Faustini. Il terreno confina a nord e a ovest con giardini e aree di pertinenza di villette ed edifici residenziali, a est con il Rio Gaviolo e a sud con area di proprietà comunale (area di sedime della futura strada residenziale che completerà Via De Gasperi).

L'area e i manufatti sono esclusi dalla tutela di cui al D.Lgs n.42/2004.

#### MODALITA' ATTUATIVE

L'area in esame è stata oggetto di variante n° 1 al RUE – Scheda attuativa 01- Area Ranza – approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 4/2011 del 13/01/2011, è inserita nel tessuto consolidato ma è sottoposta ad una disciplina particolareggiata – scheda attuativa 01- allegata in stralcio alla presente relazione e si attua previa predisposizione di Piano Urbanistico Attuativo, che ha modalità di approvazione diverse nel caso sia seguito o meno lo schema plani volumetrico proposto nella scheda attuativa.

#### DATI URBANISTICI/OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'area è classificata area residenziale; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle dell'art. 30 delle NTA di POC-RUE.

Si riportano di seguito i parametri principali:

- **Superficie lorda utile massima** mq. 4.200  
(di cui il 20% per realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica)
- **Rapporto di copertura sulla superficie fondiaria** = RC = 35%
- **Altezza massima** mt. 7,85
- **Verde privato permeabile** > mq. 2.500
- **Dotazioni territoriali minime da realizzare e cedere:**
  - ✓ Strade + marciapiede mq. 1600+mq.290
  - ✓ Verde pubblico mq. 1.846

- ✓ Pista ciclabile da Via De Gasperi a Via Faustini: circa ml. 200 (larghezza mt.2.50);
- ✓ Parcheggio pubblico mq. 266
- **Opere da realizzare:**
  - ✓ Canale da intubare circa ml. 40,00
  - ✓ Canale da bonificare circa mq. 900,00
- **Opere di urbanizzazione da realizzare fuori comparto:**
  - ✓ Strada di completamento di Via De Gasperi (tratto ex novo e tratto da asfaltare) con esecuzione dei sottoservizi;
  - ✓ Innesto su Via Faustini con rialzo dell'incrocio;
- **Altri interventi da eseguire**
  - ✓ Demolizione dei fabbricati e dei muri di cinta che insistono sull'area
  - ✓ Vasca di laminazione delle acque meteoriche
  - ✓ Protezione del canale con parapetto in legno
- **Oneri di urbanizzazione da versare in sede di rilascio PdC:** quota U1: 3%; quota U2: 68%

## CRITERIO DI STIMA

Per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'area in esame si è utilizzato il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Si è inoltre proceduto ad eseguire un'indagine territoriale con interviste a tecnici e ad imprese operanti nel settore.

Nella valutazione del valore di mercato, l'area è stata equiparata ad una comune area residenziale di espansione, in quanto, pur inserita nel tessuto consolidato e disciplinata dal RUE è sottoposta alla redazione di un PUA ed alla realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione.

Si è poi tenuto conto dei fattori positivi e negativi che caratterizzano l'area. Tra i fattori positivi si rileva principalmente la sua collocazione privilegiata all'interno del centro urbanizzato, la vicinanza ai principali servizi pubblici e privati, l'elevato indice di fabbricabilità; tra i fattori negativi si evidenzia il carico di opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto nonché la presenza sull'area di manufatti e strutture da demolire.

Per ultimo, ma non trascurabile aspetto, si deve considerare il particolare momento del mercato immobiliare che, seppure in lieve crescita rispetto al 2009, sta vivendo ancora una fase riflessiva caratterizzata da una forte cautela.

## STIMA DELL'AREA

Sulla base delle verifiche e delle considerazioni sopra esposte si è proceduto a determinare il più probabile valore di mercato da porre a base di gara per la vendita dell'area Ranza, sia con stima in base alla superficie territoriale, sia con la stima in base alla superficie fondiaria.

### Stima in base alla superficie territoriale

Il prezzo più probabile di mercato da applicare sulla superficie territoriale di mq. 12.530 si aggira tra i 75,00 ed 77,00 €/mq, con un prezzo complessivo a corpo che va da €. 939.750,00 ad €. 964.810,00 ed una media di €. 952.280,00.

### Stima in base alla superficie fondiaria

Il prezzo più probabile di mercato da applicare sulla superficie fondiaria, stimata in mq. 8.135, si aggira tra i 180,00 ed i 220,00 €/mq.; occorre però considerare che al prezzo così

individuato devono essere detratti gli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dentro e fuori comparto e delle opere accessorie, stimate dal collega Geom. Vittorio Omati ed arrotondati ad €. 600.000,00 per comprendere spese tecniche ed oneri finanziari. Si deve inoltre tenere conto dell'utile di impresa e del rischio immobiliare, soprattutto in un periodo di grande incertezza come quello che si sta vivendo. Si ritiene pertanto corretto considerare, quale valore di mercato, l'importo di €. 190,00/mq., per un totale di €. 1.545.650,00, a cui detraendo l'importo di €. 600.000,00 si ottiene un valore di €. 945.650,00.

## **CONCLUSIONI**

Il valore più probabile di mercato dell'area ex campo Ranza viene pertanto determinato con la media aritmetica dei valori sopra calcolati, pari ad €. 948.965,00, che viene arrotondato in €. 950.000,00.

Tale importo dovrà costituire base di gara per la vendita dell'area e sarà suscettibile di offerte in aumento.

Carpaneto Piacentino,

*F.to IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO*  
*Arch. Roberta Minardi*

## **Allegati:**

- Stralcio scheda attuativa 01 - Area Ranza – relativa alla variante n° 1 al RUE approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 4/2011 del 13/01/2011.
- Estratto di mappa scala 1:2000

**R.U.E.**  
**VARIANTE n° 1 / 2010**  
**AREA RANZA**

SCHEDA  
ATTUATIVA

**01**

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE RISERVE  
DELLA PROVINCIA E DEL PARERE MOTIVATO V.A.S. AI SENSI  
DELLA D.G.P. N° 563 DEL 10/12/2010

Carpaneto Piacentino, 08.01.2011

progettista incaricato:

Arch. Enrico De Benedetti

in collaborazione con:

Dalech S.r.l.s.

Dott. Paolo Corbelli



**COMUNE DI CARPANETO PIACENTINO**

## prescrizioni urbanistico - edilizie

### Prescrizioni Urbanistiche - approvate nel Consiglio Comunale n° 01 del 13.01.2011 -

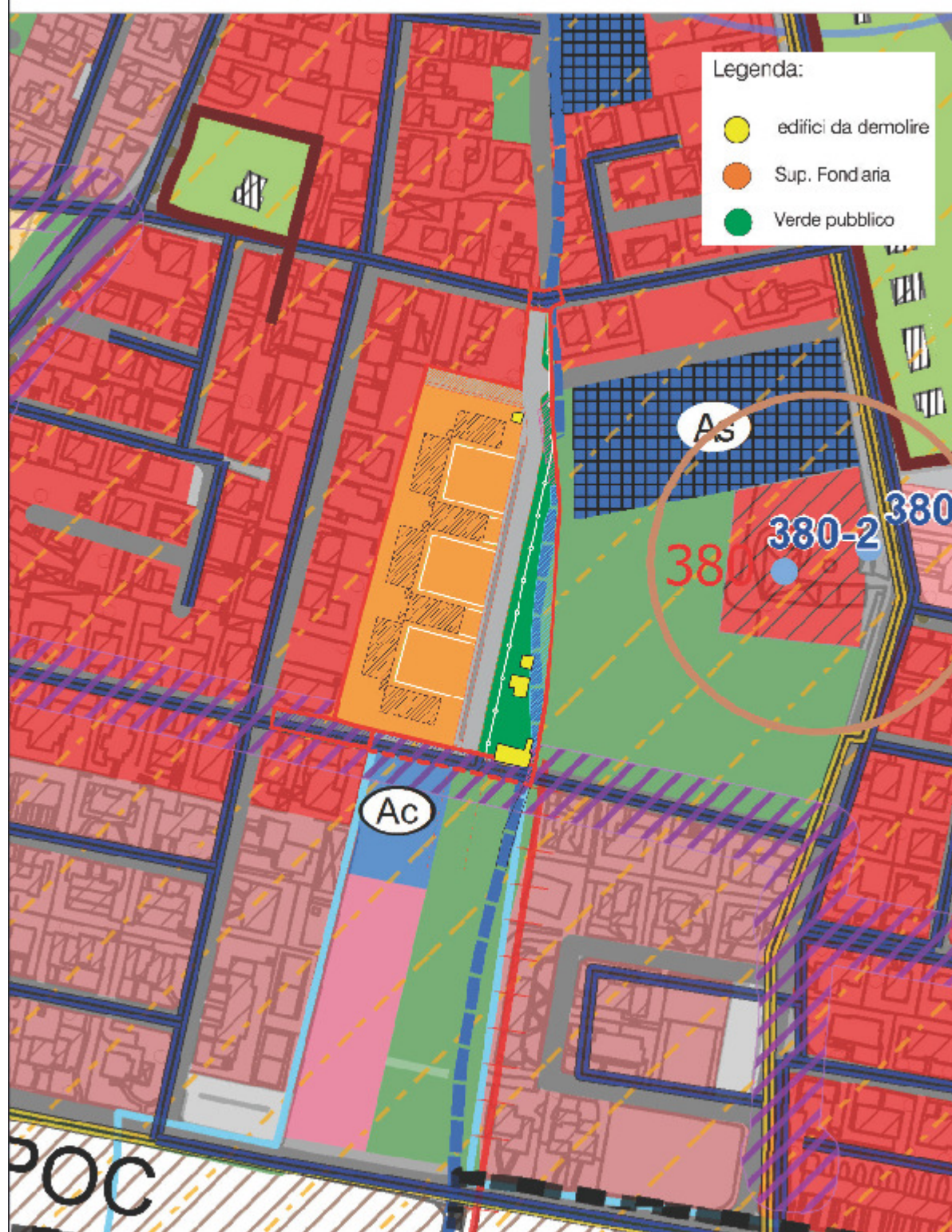
1. Le Aree e le Opere Pubbliche di urbanizzazione secondaria, di cui si prevede la realizzazione e cessione destinate a: verde pubblico, piste ciclabili, parcheggi, sono a carico del Soggetto Attuatore il quale potrà scomputare il costo dagli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria previsti dalla legge e secondo i parametri in uso nel Comune di Carpaneto.
2. Le Aree per le Dotazioni Territoriali, saranno cedute al Comune debitamente attrezzate con frazionamento a carico del Soggetto Attuatore in occasione della firma dell' *Atto Unilaterale d'Obbligo o Convenzione*.
3. Le Opere Stradali da realizzarsi fuori comparto sono a carico del Soggetto Attuatore, il quale dovrà impegnarsi all'esecuzione delle medesime complete di marciapiedi, tappetino di asfalto, e quant'altro, avendo cura di eseguirle anche sopra il canale dopo averlo opportunamente intubato.
4. La Fascia di Verde Pubblico sarà così sistemata:
  5. Viale alberato : con manto erboso e con piantumazione autoctona;
  6. Area a Verde : su base prativa e con piantumazione e arbustiva autoctona.
7. Il Canale dovrà essere bonificato e protetto da un parapetto in legno per quanto riguarda i tratti del medesimo indicati nella *Scheda d'Ambito Ranza*. Per il tratto indicato nella planimetria il canale dovrà essere intubato con elementi in calcestruzzo di adeguata sezione e ricoperto con terra e completo di tappetino erboso.
8. *Pista Ciclabile*: larghezza pari a cm. 250; le inserzioni saranno di tipo "protetto" e sarà realizzata dalla Via de Gasperi fino all'intersezione con v. Galli
9. Tutte le Opere relative all'attrezzamento delle Aree Pubbliche di cui si prevede la cessione a favore del Comune di Carpaneto saranno realizzate secondo le procedure di cui al terzo decreto applicativo del Codice degli Appalti. Pertanto il Soggetto Attuatore si farà parte diligente sia per la selezione delle cinque Imprese Edili abilitate al tipo di opera, sia per la successiva gara d'appalto.
10. Il P.U.A. sarà corredato da schemi planivolumetrici e profili atti a dimostrare l'inserimento nel contesto
11. Il P.U.A. dovrà rispettare la configurazione planivolumetrica contenuta nella Scheda d'Ambito Ranza in particolare rispettare la giacitura dei fabbricati e la disposizione del verde privato permeabile.
12. Il P.U.A. dovrà evidenziare, in rapporto allo stato di fatto, l'assunzione delle azioni assegnate alla pianificazione in riferimento ad almeno i seguenti obiettivi:
  - Efficienza rete acquedottistica, con esecuzione del nuovo tratto da v. Galli a v. De Gasperi
  - Evitare dispersioni sul suolo e nel sottosuolo di fanghi, acque reflue, acque meteoriche
  - Completare rete fognaria
  - Realizzare vasca di laminazione per contenere danni da eventi alluvionali di elevata intensità
  - Impermeabilizzare tutti i locali abitabili posti al di sotto della quota stradale
  - Promuovere una corretta progettazione architettonica degli edifici (risparmio energetico) e garantire il recupero in forma passiva della maggior parte dell'energia necessaria per il riscaldamento
  - Interventi di mitigazione paesistico-ambientale per il miglioramento della qualità dell'aria
  - in relazione alla vicinanza di ricettori sensibili alle principali fonti di rumore, promuovere soluzioni per garantire il rispetto dei limiti acustici della Classe I I ° di cui alla *Tabella D dpcm 14/11 1997*
  - Il rispetto di tali limiti dovrà essere dimostrato mediante redazione di *Verifica del Clima Acustico*
  - Realizzare una forte integrazione tra i tessuti urbani, lo spazio e i servizi pubblici e di uso pubblico, facilitandone l'accessibilità da parte dei cittadini anche diversamente abili
  - Salvaguardare e valorizzare la qualità percettiva del sistema insediativo esistente
  - Migliorare l'immagine complessiva degli insediamenti in termini di riordino urbanistico, di qualità architettonica, di opere di mitigazione e ambientazione paesaggistica.
  - In particolare dovranno essere rispettati gli artt. **70, 115, 116, 117, 123, e 124** del P.S.C. vigente
13. Il P.U.A. dovrà prevedere la realizzazione di una quota di superficie lorda utile pari al **20%** della SLU complessiva da destinare ad interventi di edilizia residenziale pubblica ovvero edilizia convenzionata e/o agevolata e/o sovvenzionata e/o di locazione permanente/a termine da attuarsi attraverso lo schema di convenzione tipo.

### Modalità Attuative

1. **Attuazione Diretta SENZA Varianti** allo Schema Planivolumetrico di cui alla *Scheda d'Ambito Ranza*:  
Si procede mediante un *Piano Urbanistico Attuativo* integrato con l' *Atto Unilaterale d'obbligo* per la cessione delle aree pubbliche. Il P. U. A. così conformato, dopo l'ottenimento dei pareri favorevoli da parte degli Enti, sarà approvato con *Determina* del Responsabile del Servizio Urbanistico, il quale avrà cura di rilasciare il *Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione*.
2. **Attuazione Indiretta CON Varianti** allo Schema Planivolumetrico di cui alla *Scheda d'Ambito Ranza*:  
Si procede mediante la presentazione di una proposta di *Piano Urbanistico Attuativo in Variante al R.U.E*. La proposta sarà successivamente adottata dal Comune di Carpaneto con apposita *Delibera di Consiglio Comunale*. E' d'obbligo l'esposizione di 60 gg. e finale approvazione con recepimento delle Osservazioni. Il nuovo P.U.A. in Variante deve essere integrato con l'Atto Unilaterale d'obbligo per la cessione delle aree pubbliche. Alla fine di questo percorso attuativo il P.U.A. così modificato sarà approvato con *Determina* del Responsabile del Servizio Urbanistico, il quale avrà cura di rilasciare il *Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione*.



R.U.E. variante n°1/2010 area Ranza - scala 1:2.000





## planivolumetrico di progetto - scala 1: 1000



## parametri edilizi e dotazioni territoriali - scala 1:1.000

Sup. Territoriale - canale escluso- 12.480 mq

● Sup. Fondiaria 8.135 mq

Dot. Terr. da realizzare e cedere > 4.000 mq

Rapp. Cop. sulla S.F max 35%

Ut. Fondiaria 0,52 mq / mq

S.L.U. max 4.200 mq

H. max 7,85 mt

Verde Privato Permeabile > 2.500 mq

Dot. Terr. minime da realizzare e cedere

● Strade+marciapiedi 1600+290 mq

● Verde pubblico 1.846 mq

— Pista ciclopedonale 200 x 2.50 ml

● Parcheggio pubblico 266 mq

Opere Urb. da realizzare

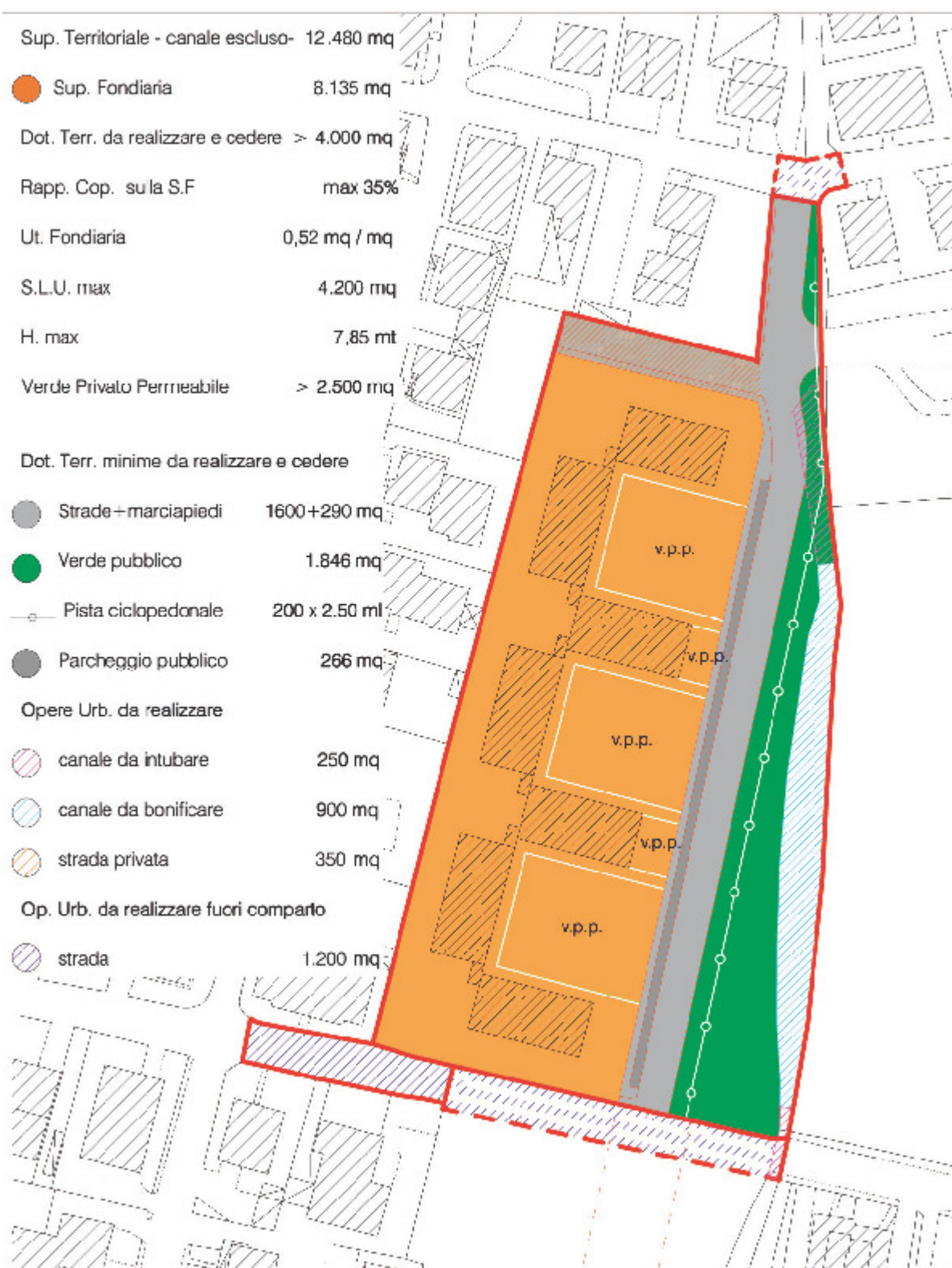
○ canale da intubare 250 mq

○ canale da bonificare 900 mq

○ strada privata 350 mq

Op. Urb. da realizzare fuori comparto

○ strada 1.200 mq





N=44900



E=22200

Particella: 977