

VIA SUARDI

Recupero urbano dell'area della ex caserma "LI GOBBI" in via Suardi , Bergamo
Attuazione della UMI 1, ambito AT_e/i/s5 del PGT
"ex Amac - ex caserma Li Gobbi - Vigili del fuoco"

tavola



PIANO ATTUATIVO

INTEGRAZIONE 6 - 05.11.2013

protocollo n.
cp. 291

scala

Stima aree oggetto di monetizzazione

aggiornamenti
1 18.07.2012

data
24.05.2012

progettisti
arch. Pippo Traversi

committente
WORLD BUILDING S.P.A.

2 06.08.2012

orientamento

3 12.10.2012

4 21.01.2013

5 05.07.2013

6 05.11.2013

7

8

collaboratori:

arch. Gianluigi Facchini

Pippo Traversi Ferdinando Traversi architetti associati

Bergamo - via Locatelli, 23 - tel. 035-222436, fax 035-235045

Albino - via G. Marconi n.2/2

“VIA SUARDI”

Progetto urbano di recupero e sistemazione dell'area della ex caserma “Li Gobbi”, compresa fra le vie Suardi, Giovanni da Campione e Amadeo, corrispondente all'UMI 1 dell'Ambito di trasformazione At_e/i/s51 del PGT

Proposta Definitiva di PIANO ATTUATIVO – Legge Regionale 12/2005

PERIZIA ESTIMATIVA per la monetizzazione delle aree a standard non reperite

1. LOCALIZZAZIONE, CARATTERISTICHE, SUPERFICIE

L'area interessata dal Piano Attuativo è situata nel Comune di Bergamo ed è compresa tra la Via Suardi a nord, Via Giovanni Antonio Amadeo a est, Via Giovanni da Campione a ovest e una serie di aree private con destinazione residenziale a sud.

Sull'area sorgevano i fabbricati della ex Caserma “Li Gobbi”, poi utilizzati come deposito da parte di vari enti statali (Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, Ministero per i Beni Culturali).

Nel quadro dell'intervento programmato dal Piano Attuativo, tutti i fabbricati sono stati demoliti, a meno del muro di cinta, e l'area è stata sottoposta a bonifica, ormai completata e in attesa di collaudo.

Si tratta di una zona semiperiferica, peraltro di discreto pregio, dotata delle infrastrutture primarie e posta in vicinanza dei principali servizi. L'accessibilità complessiva si può definire buona, sia con il trasporto individuale sia con i mezzi pubblici.

L'area di proprietà ha una configurazione regolare, è sostanzialmente pianeggiante ed ha una superficie complessiva di circa mq 5.661.

2. PROPRIETÀ E DATI CATASTALI

In forza dell'atto di acquisto dell'area in data 16.12.2009, la World Building s.p.a. ha acquisito dal Fondo Immobili Pubblici la proprietà delle aree e degli edifici della ex Caserma Li Gobbi, che costituiscono l'intero compendio su cui interviene il Piano Attuativo,

Il suddetto complesso immobiliare è individuato in catasto al N.C.E.U., Comune amministrativo di Bergamo, Censuario di Bergamo, come segue:

- Foglio 32, particelle n. 4809, sub 701

3. PREVISIONI DEL P.G.T. E DEL PIANO ATTUATIVO

Il P.G.T. vigente inserisce l'area di proprietà nell'Ambito di trasformazione "At_e/i/s51 – Ex AMAC – EX Caserma Li Gobbi – Vigili del Fuoco" e la individua come Unità Minima di Intervento UMI 1 – Ex Caserma Li Gobbi, da attuarsi mediante un Piano Attuativo, con le previsioni specificamente riportate nell'apposita Scheda di progetto.

Lo schema insediativo dell'Ambito si fonda sulla creazione, fra la UMI 1 e la UMI 2, di una nuova piazza aperta su via Suardi e sulla realizzazione di una rete di percorsi ciclopeditoni di connessione fra le attrezzature pubbliche esistenti e previste.

Alla UMI 1 è attribuita una s.l.p. edificabile di mq. 6.365 (su una superficie territoriale St di mq. 5.661), con destinazione prevalentemente residenziale, mentre la definizione delle altezze è demandata alla fase di proposta del Piano Attuativo.

Quanto alle prestazioni pubbliche attese, a carico della UMI 1 sono previsti:

- la realizzazione della piazza in aderenza a via Suardi, con la relativa sistemazione della viabilità interna al comparto;
- la realizzazione dei percorsi ciclopeditoni;
- la realizzazione di una quota di residenza sociale e/o temporanea per una s.l.p. di almeno mq. 1.000;
- la partecipazione pro quota alla perequazione urbanistica.

L'intervento del Piano Attuativo si esplicherà su tutta l'area in oggetto riferita ad una superficie complessiva di mq. 5.661, alla quale si aggiungono mq. 1.443 relativi alle opere esterne all' UMI 1, costituite dalla sistemazione dei marciapiedi di via Suardi e via da Campione, la realizzazione del collettore fognario da via Amadeo a via Codussi.

Il Piano Attuativo, sia nel dimensionamento, sia nel mix funzionale delle attività insediate, si conforma alle previsioni del P.G.T. riportate nella Scheda progetto dell'ambito At_e/i/s51.

Tutti gli elementi quantitativi dell'intervento sono riportati nella tavola C2-progetto piani volumetrico e destinazione d'uso delle aree del P.A. e nel capitolo DATI TECNICI della relazione tecnica.

Le previsioni del Piano Attuativo rilevanti agli effetti della stima sono riassunte di seguito:

- l'edificabilità complessiva è pari ad una s.l.p. di mq. 6.365.
- le destinazioni d'uso sono così ripartite:

- residenza libera	s.l.p.	mq.	4.092
- residenza sociale e/o temporanea	s.l.p.	mq.	1.000
- esercizi di vicinato (<mq 250)	s.l.p.	mq.	1.000
- pubblici esercizi	s.l.p.	mq.	273
		<u>totale</u>	<u>s.l.p. mq. 6.365</u>
- l'altezza massima prevista è di sette piani.
- la dotazione complessiva di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, reperita in sito, è pari a mq. 2.963 e risulta inferiore allo standard richiesto: la carenza sarà

compensata con la monetizzazione, nei termini esposti più avanti.

4. STANDARDS URBANISTICI E MONETIZZAZIONE

In base all'art. 8.1 del Piano dei Servizi del P.G.T., le aree per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (cosiddetti "standards urbanistici") da reperire all'interno dell'area oggetto di intervento, in relazione alle destinazioni d'uso previste dal Piano Attuativo, ammontano complessivamente a **mq. 3.972**.

Una quota di tale superficie, pari nella fattispecie a mq. 692, deve essere destinata a parcheggi al servizio delle attività insediate, e non può essere monetizzata.

Nel progetto di Piano Attuativo non è stato possibile raggiungere la dotazione complessiva di standards urbanistici sopra indicata: la necessaria osservanza delle distanze dagli edifici circostanti ha infatti imposto altezze più ridotte, da cui è necessariamente derivata una maggiore impronta a terra dei nuovi fabbricati.

Il Piano Attuativo propone una superficie complessiva di aree per standards urbanistici, reperite in sito, pari a **mq. 2.963**, articolati come segue:

• Parcheggi a raso	mq.	749
• Piazza	mq.	1.783
• Percorsi ciclo pedonali	<u>mq.</u>	<u>431</u>
Totale	mq.	2.963

Si registra dunque una carenza di **mq. (3.972 – 2.963) = mq. 1.009**, per i quali si deve stabilire il valore di monetizzazione.

5. CRITERIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE

Il criterio utilizzato per determinare il valore venale delle aree da monetizzare è quello della stima del valore di trasformazione dell'area oggetto d'intervento, nel quadro dell'utilizzo edificatorio dell'area stessa secondo l'edificabilità e le destinazioni d'uso consentite dal Piano Attuativo dell'intervento.

In altre parole, il valore dell'area viene determinato come uno dei fattori di produzione di un'iniziativa immobiliare volta a realizzare un prodotto edilizio finito da collocare sul mercato. L'intera iniziativa viene simulata assumendo livelli medi di costo dei fattori e livelli di ricavi (prezzi di vendita delle superfici costruite) desunti da listini accreditati dei prezzi degli immobili nella città di Bergamo.

Il valore ricercato deriva dalla differenza fra i ricavi complessivi ottenuti dalla vendita del prodotto finito ed il costo di produzione – ovviamente al netto dell'area stessa – il tutto scontato su base annua in relazione al tempo necessario per la trasformazione. Detto valore risulta dall'applicazione della formula seguente:

$$V_t = (V_{pf} - (K + P)) / q \cdot n \quad \text{dove:}$$

- V_{pf} = valore del bene trasformato prevedibile

- K = costo globale della trasformazione
- P = profitto di impresa
- $q = (1+r)$ dove r = tasso di interesse
- n = tempo di realizzazione dell'intervento in numero di anni o frazioni di anno

6. CALCOLI DI STIMA

Nei paragrafi che seguono sono descritti gli elementi che entrano nel calcolo e le assunzioni relative a ciascuno. I risultati sono riportati nel *Prospetto A – CALCOLI DI STIMA*.

6.1 R - ricavi di mercato

Per la stima dei prezzi di vendita si fa riferimento alle rilevazioni di mercato raccolte nella pubblicazione "Osservatorio Mercato Immobiliare – I semestre 2012", che per la *Fascia Semicentrale*, in cui ricade l'intervento di Via Suardi, danno prezzi di vendita compresi fra un minimo €/mq 1.500,00 e massimo di €/mq 1.995,45.

Considerata la buona situazione generale in cui l'operazione si colloca, si assumono i valori massimi indicati dal Listino, con l'eccezione della residenza sociale/temporanea, per la quale si deve prudenzialmente adottare un valore ridotto, come di seguito indicato:

• residenze libere	€/mq.	1.995,45
• residenza sociale/temporanea	€/mq.	1.800,00
• negozi e uffici	€/mq.	2.150,00
• autorimesse	€/cad.	20.000,00

Occorre inoltre considerare che la superficie commerciale vendibile non corrisponde alla s.l.p. edificabile: questa infatti non comprende gli spazi accessori (balconi, terrazzi, cantine, ecc.) e le pareti perimetrali esterne in tutti i casi – praticamente ormai sempre - in cui l'edificio raggiunga prestazione energetica di qualità.

Sulla base delle elaborazioni progettuali preliminari, le unità immobiliari - alloggi, negozi, uffici - previste nell'intervento sono in totale 67, e le rispettive superfici commerciali al netto degli accessori risultano:

• residenze libere	S.comm	mq.	4.960
• residenza sociale/temporanea	S.comm	mq.	1.079
• negozi e uffici	S.comm	mq.	1.379

Sono previsti n. 94 box auto, corrispondenti all'incirca ad una dotazione di 1,5 autorimesse per unità immobiliare.

Lo stadio di sviluppo del progetto non consente di desumere le superfici degli spazi accessori delle singole unità immobiliari. Tali spazi sono perciò stimati in proporzione alla superficie complessiva di ciascuna destinazione d'uso, con la formula $S_a = S_{comm} \times 0,50 \times 0,60$

Sono inoltre previsti n. 94 box auto, corrispondenti all'incirca ad una dotazione di 1,5 autorimesse per unità immobiliare.

Il ricavo economico complessivo stimato è di € 21.594.653.

Prospetto A - CALCOLI DI STIMA

				RICAVI		
				superfici	unitari	totali
a1. Residenza libera	superficie commerciale	mq.	4.960			
	superficie accessoria	mq.	1.488			
			6.448	€	1.995,45	€ 12.866.662
a2. Residenza sociale	superficie commerciale	mq.	1.079			
	superficie accessoria	mq.	324			
			1.403	€	1.800,00	€ 2.524.860
b. Negozi - uffici	superficie commerciale	mq.	1.379			
	superficie accessoria	mq.	414			
		mq.	1.792	€	2.150,00	€ 3.853.131
c. Autorimesse		n.	94	€	25.000,00	€ 2.350.000
d. Ricavo economico totale						€ 21.594.653
				COSTI		
				superfici	unitari	totali
Residenza libera		mq.	6.448	€	1.100,00	€ 7.092.800
Residenza sociale		mq.	1.403	€	850,00	€ 1.192.295
Negozi - uffici		mq.	1.792	€	1.150,00	€ 2.060.977
Autorimesse		n.	94	€	10.000,00	€ 940.000
e. Costo di produzione edilizia						€ 11.286.072
f. Opere e/o oneri di urbanizzazione						€ 560.140
g. Standard di qualità						€ 545.910
h. Contributo sul costo di costruzione						€ 606.607
i. Spese generali di impresa e promozionali						€ 2.599.746
j. Oneri finanziari						€ 1.405.770
l. Costo totale di produzione						€ 17.004.244
m. Utile di impresa						€ 3.400.849
				VALORE DEL SUOLO		
n. Valore complessivo del suolo						€ 1.189.559
o. Superficie territoriale del comparto		mq.	5.661			
p. Valore unitario del suolo						€/mq € 210,13