



RELAZIONE DI STIMA

*per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area
di proprietà comunale sita in Viale Piacenza n.10 della Città di Lodi
che comprende l'edificio ex asilo "Giovanni Bulloni"
unito ad unità residenziale (casa del custode)*



febbraio 2015

INDICE

- I. PREMESSA
- II. CENNI STORICI
- III. INQUADRAMENTO GENERALE
- IV. IDENTIF. BENI OGGETTO DELLA VENDITA
- V. SVILUPPO VALUTAZIONE
- VI. CONCLUSIONI
- VII. ALLEGATI

I **PREMESSA**

L'Amministrazione Comunale ha inserito i beni oggetto della presente relazione, nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobili Comunali anno 2012 approvato con Delibera n.46 del 26/06/2012; il piano prevede una variazione urbanistica che trova riscontro nella necessità espressa dall'Amministrazione Comunale di alienare l'immobile esistente denominato "ex Asilo Bulloni" ad oggi non in uso e finalizzato alla sua valorizzazione. Considerazioni di tipo urbanistico legate ai contesti urbani adiacenti, hanno portato a valutare ottimale la trasformazione della attuale destinazione a servizio pubblico in: "*tessuto semi aperto a medio alta densità*".

Gli uffici comunali preposti hanno attivato verso la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, una manifestazione di interesse adatta a conoscere la disponibilità dell'area, in ragione di un possibile abbattimento del fabbricato esistente. L'esito dell'istanza ha prodotto un decreto in data 11/02/2013 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Segretariato Generale, direzione generale per i beni culturali e paesaggistici della Lombardia (allegato) in cui il bene, viene dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 e s.m.i. e rimane quindi sottoposto a tutele contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La sottoscritta Arch. Aurelia Vasino iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lodi al n.150, su incarico del Comune di Lodi sito in Piazza Broletto n.1 ed informata, con appuntamento del 10/02/2015 presso gli uffici della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio sulle tutele del bene, redige il presente documento di stima dell'area in Viale Piacenza n.10 della città di Lodi valutando l'immobile, in relazione alla variante dello strumento urbanistico approvata e che assegna l'area all'ambito urbano denominato: "*tessuto semi aperto a medio alta densità*" per la determinazione del più probabile valore di mercato.

* * * * *

II CENNI STORICI

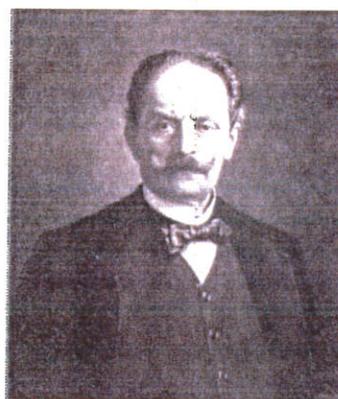
In quartiere San Bernardo, nell'allora periferia di Lodi, venne aperto nel 1911 un nuovo asilo d'infanzia a spese dell'Ing. Angelo Bulloni (Cavaliere della Corona d'Italia, Lodi Vecchio 12 luglio 1844 – Lodi 13 agosto 1911), che volle dedicare il suo atto di generosità alla memoria del fratello Giovanni caduto sul campo di battaglia durante l'ultima guerra di Indipendenza nel 1859 in San Martino (oggi frazione del Comune di Desenzano sul Garda).

Gli atti amministrativi che riguardano l'edificio e l'area, che fu del Sig. Giuseppe Premoli, risalgono al 1905 mentre è del 1909 la donazione dell'Ing. Bulloni di lire 20.000 per la costruzione e il progetto dell'asilo a firma dell'Ing. Gino Soncini.

L'inaugurazione avvenne nel 1911 e per l'occasione fu intonato l'inno per canto e pianoforte realizzato da Vincenzo Pistani alla sua memoria. E' da rilevare che gli anni incisi sul portale (1859-1909) sono rivolti al ricordo del 50^{mo} anno della prematura scomparsa di Giovanni Bulloni ed inizio delle pratiche, per la realizzazione dell'edificio da parte del fratello Ing. Angelo.



portale ingresso asilo



Ing. Angelo Bulloni (1844-1911)

* * * * *

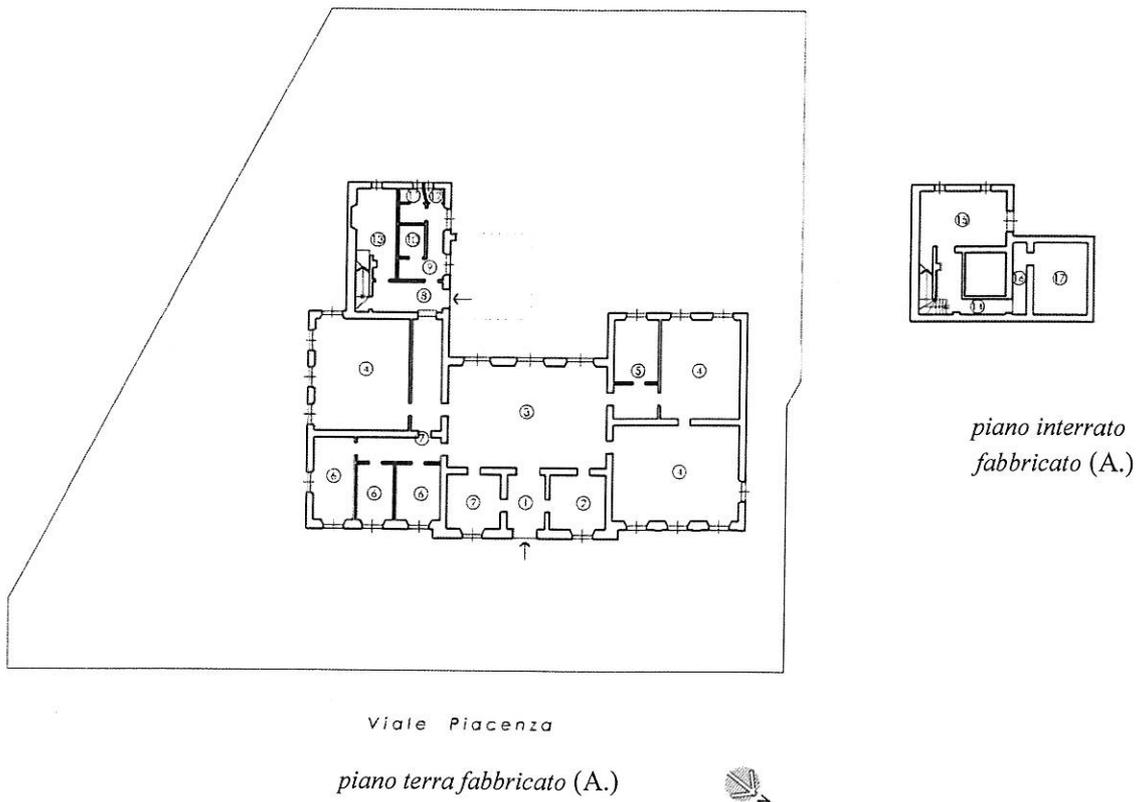
III INQUADRAMENTO GENERALE

I beni immobili risultano posizionati nel quartiere "San Bernardo" che occupa la parte sud del territorio comunale ed a poca distanza (circa 1,5 km) dal perimetro che delimita il centro storico della città. La zona di appartenenza è di assoluto decoro in relazione al centro urbano dove si trovano ubicati tutti i principali servizi quali: uffici pubblici (Municipio, Tribunale, Questura), stazione ferroviaria, attività commerciali/negozi ed edifici scolastici.

Il quartiere "San Bernardo" è caratterizzato sia da tipologie di costruzioni medio-basse (in maggioranza) e anche da poli residenziali con edificazioni più intense (condomini multipiano). Tali considerazioni consentono di attribuire un buon giudizio sulla collocazione urbana. I parcheggi per autoveicoli limitrofi al fabbricato sono liberi senza costi di parcheggio. Si osserva che la costruzione è ubicata in fregio al Viale Piacenza che, in origine, risultava tratto stradale integrante della Via Emilia S.S. n.9; oggi la strada è compresa nel tessuto viabilistico urbano senza individuazione di spazi di sosta per automobili a margine. Il traffico, a volte, è intenso.



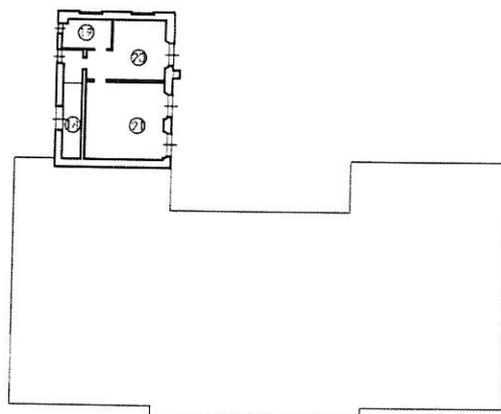
IV IDENTIFICAZ. BENI OGGETTO DELLA VENDITA



A.

Unità immobiliare che comprende gli spazi dell'ex asilo "Giovanni Bulloni" con terreno di pertinenza, ubicata in Viale Piacenza n.10 del Comune di Lodi, realizzata su due livelli: piano terra e piano interrato, composta da:

- 1) locale ingresso/atrio h= 4,56 m;
- 2) due locali in aderenza allo spazio ingresso, uno per parte h= 4,56 m;
- 3) salone attività che si affaccia sul giardino interno opposto all'entrata h= 4,49 m;
- 4) tre ampi locali per mensa e attività hm= 4,45 m;
- 5) locale ad uso cucina con spazio disimpegno delimitato antistante h= 4,57 m;
- 6) stanze ad uso ufficio h= 4,54 m;
- 7) corridoi h= 4,54 m;
- 8) ingresso secondario da cortile interno h= 2,89 m;
- 9) antibagno h= 2,89 m;
- 10) locale docce h= 2,89 m;
- 11) lavatoio h= 2,89 m;
- 12) w.c. h= 2,89 m;
- 13) magazzino hm= 2,80 m;
- 14) disimpegno interrato h= 2,20 m;
- 15) cantina interrata h= 2,20 m;
- 16) cavedio h= 2,30 m;
- 17) locale tecnico interrato h= 2,20 m



piano primo fabbricato (B.)

B.

Unità immobiliare residenziale (casa del custode), ubicata in Viale Piacenza n.10 del Comune di Lodi, realizzata al piano primo e composta da:

- 18) vano scala;
- 19) bagno piano primo h= 3,20 m;
- 20) cucina piano primo h= 3,20 m;
- 21) soggiorno/camera piano primo h= 3,20 m.

Anticipando le descrizioni dei punti seguenti, si può affermare che il fabbricato appare in cattive condizioni di manutenzione oltre ad avere impianti inadeguati.

* * * * *

❖ DESCRIZIONE PARTE EDIFICIO di cui al punto A

Trattasi di terreno con fabbricato che fu utilizzato come asilo ed ha accolto, al termine del suo utilizzo, una scuola musicale che ha cessato la sua attività da oltre un decennio per trasferirsi in altra sede; da quel momento l'edificio non è stato più in uso. L'area è già dotata delle principali opere di urbanizzazione.

Sono evidenti, all'interno e all'esterno della costruzione, i segni del degrado causati soprattutto per l'azione degli eventi meteorologici. Il deterioramento dello strato di intonaco sulle pareti unito alle infiltrazioni delle acque piovane all'interno dei locali rappresentano i danni che maggiormente sono stati evidenziati al momento del sopralluogo. Altre caratteristiche descrittive:

- strutture verticali in muratura in parte lesionate (fessure);
- servizi igienici presenti ma non utilizzabili;
- serramenti interni a battente in legno con aperture in condizioni inadeguate;
- serramenti esterni con doppia anta a battente in legno e vetro singolo; protezione/schermature con avvolgibili di pvc o persiane di legno in cattive condizioni;
- pavimentazione interna in condizioni sufficienti;
- portone d'ingresso a doppia anta a battente in legno in cattive condizioni;
- copertura a falde regolari, manto in tegole;
- l'impianto elettrico a vista e l'impianto idrico, appaiono inadeguati con stato di efficienza non verificato;
- impianto termico autonomo con alimentazione a gas metano, diffusione ad elementi radianti, generatore in centrale termica interrata inefficiente (assenza di componenti).

E' stato verificato, in sede di sopralluogo, che la soletta orizzontale a copertura del locale salone (rif. n.3) è stata realizzata successivamente all'epoca di costruzione dell'edificio ribassando l'altezza originaria del vano e creando uno spazio tipo controsoffitto compreso fra estradosso nuovo solaio e intradosso copertura originaria.

Il terreno sul quale insiste il fabbricato ha una estensione di circa 1.749 m², è di forma trapezoidale e pianeggiante. L'accesso all'immobile è unico ed avviene per mezzo di ampio cancello carrabile in metallo sul fronte di Viale Piacenza.

❖ INDIVIDUAZIONE CATASTALE immobile di cui al punto A

- *Catasto dei Fabbricati* -

Immobile in Comune di Lodi, dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987:

Foglio 63 del Comune di Lodi | mappale 62 | sub. 1 | categoria B/5 | classe 3 | consistenza 2.546 m³ | rendita catastale € 1.577,88;

- *Coerenze* -

a Nord-Est Viale Piacenza ex S.S. n.9; a Sud-Est mappale 63; a Sud-Ovest mappale 61; a Nord-Ovest mappale 61.

- Giudizio di conformità catastale immobile di cui al punto A

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale depositata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio il 29/11/2012 prot.LO0077796

❖ **DESCRIZIONE IMMOBILE di cui al punto B**

L'alloggio possiede tipologia classificabile come monolocale con cucina abitabile oltre a servizio igienico ed è parte integrante dell'intero edificio. La superficie dell'appartamento, collegato al piano terra per mezzo di scala interna, rappresenta l'unico livello al piano primo dell'ex asilo. La copertura è parte continua dell'intero tetto realizzato per il fabbricato (falde e geometrie regolari); questo stato è reso possibile grazie all'abbondante altezza interna del vano sottotetto costruito a copertura dell'ex asilo.

I segni di deterioramento riscontrabili sul posto, sono della stessa natura e manifestati al piano terra:

- strato protettivo di intonaco danneggiato e infiltrazioni acqua dalla copertura;
- il servizio igienico presente non è utilizzabile;
- serramenti interni a battente in legno apertura in scarse condizioni;
- serramenti esterni con doppia anta a battente in legno e vetro singolo, protezione persiane di legno in condizioni pessime;
- pavimentazione interna in condizioni sufficienti;
- accesso secondario da cortile interno in metallo in condizioni insufficienti;
- l'impianto elettrico a vista e l'impianto idrico, appaiono inadeguati con stato di efficienza non verificato;
- riscaldamento invernale consentito con unica stufa/diffusore alimentata a gas metano;
- acqua calda sanitaria garantita da boiler a gas, stato di efficienza non verificabile.

La superficie commerciale dell'unità residenziale è di 57,90 m², non sono presenti balconi e vani accessori. L'accesso all'abitazione, in origine adoperata dal custode, avviene con ingresso secondario collocato nella parte opposta al Viale Piacenza; attraverso il passaggio in un corridoio/disimpegno del piano terra si raggiunge la scala interna che conduce al piano primo.

❖ **INDIVIDUAZIONE CATASTALE immobile di cui al punto B**

- Catasto dei Fabbricati -

Immobile in Comune di Lodi, dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987:

Foglio 63 del Comune di Lodi | mappale 62 | sub. 2 | categoria A/4 | classe 3 | consistenza 2,5 vani | rendita catastale € 129,11.

- Giudizio di conformità catastale immobile di cui al punto B

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale depositata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio il 29/11/2012 prot.LO0077800

❖ INDIVIDUAZIONE URBANISTICA immobili di cui al punto A e B

L'area, con riferimento alla Delibera approvata dall'Amministrazione Comunale n.46 del 26/06/2012, è stata inserita fra i beni oggetto del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobili Comunali anno 2012". Tale documento apporta una variazione allo strumento urbanistico P.G.T. vigente, dalla attuale destinazione a servizio pubblico in "*tessuto semi aperto a medio alta densità*" per cui, dalle Norme di Attuazione all'art.33, si riportano gli indici urbanistici – ecologici e parametri edilizi:

- $I_f = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$; nel caso di demolizione e ricostruzione
- $I_f = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (ovvero pari all'esistente se superiore)
- $I_p = 30 \%$
- $A = 2 \text{ alberi}/100 \text{ m}^2$
- $A_r = 4 \text{ arbusti}/100 \text{ m}^2$
- $H = 19 \text{ m}$
- $D_e =$ altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10 m
- $R_s = 1$
- $D_c = 1/2H$, con un minimo di 5 m

Normativa funzionale (GF non ammessi)

- GF I (b,c) se di nuova realizzazione)
- GF III, IV e VI

* * * * *

V SVILUPPO VALUTAZIONE

La stima assumerà i parametri urbanistici relativi considerando, grazie alla variazione urbanistica, gli indici residenziali che caratterizzano il tessuto del contesto urbano di appartenenza.

Nel caso di specie, il contesto nel quale il bene si inserisce è caratterizzato dai parametri degli ambiti urbani consolidati propri del "Tessuto semi aperto a media alta densità".

Il valore di mercato dell'area è ottenuto dalla somma di:

- quotazione (€) delle possibilità edificatorie consentite all'appezzamento di terreno;
- stima (€) dell'edificio esistente.

* * * * *

La possibilità edificatoria (superficie x indice densità fondiaria If) deve tenere conto della volumetria ovvero SLP, già insediata:

Superficie Fondiaria (Sf) =	1.749 m ²	
1.749 m ² x 0,70 =	1.224,30 m ²	di Slp massima insediabile
Slp esistente piano terra =	423,96 m ²	ex asilo
Slp esistente piano primo =	57,90 m ²	abitazione custode
Slp esistente p. interrato =	0,00 m ²	cantine e locale tecnico ex asilo h= 2,20 m
1.224,30 – 423,96 – 57,90 =	724,44 m²	Slp costruibile

Così come indicato dal referente Soprintendenza in sede di appuntamento del 10/02/2015, la tutela che è attiva sull'ex asilo, non permette l'utilizzo della Slp costruibile come parte integrante dell'edificio stesso. Il fabbricato non può essere ampliato, sopraelevato e, in generale, modificato per effetto della nuova superficie ma deve essere conservata l'integrità dei fronti come appare allo stato odierno.

Tale indicazione pone una pesante nota negativa sulle possibilità edificatorie di nuove superfici: geometrie del terreno ed il rispetto delle distanze urbanistiche lasciano giacente l'impiego della nuova volumetria.

In questa valutazione, si ritiene adatto considerare la nuova superficie/volume come valore riconosciuto dalla sua possibile cessione in altre aree, piuttosto che raffrontarsi con un complicato scenario progettuale.

Osservazioni mercato immobiliare

Il mercato immobiliare continua a vivere un periodo di grande incertezza, influenzato da alcune distorsioni provocate dall'attuale insicurezza politico-economica nonché dal sempre più confuso orizzonte normativo fiscale (IMU, TARI, TASI ecc.). L'attività di vendita di nuove abitazioni nei piccoli e grandi centri urbani risente della ridotta liquidità dei potenziali acquirenti, delle difficoltà di accesso ai mutui e anche delle continue incognite fiscali; questo scenario ha, da qualche tempo, provocato un importante discesa dei prezzi che sembra aver subito un lieve rallentamento nel I trimestre 2014. Seppure con un moderato rialzo dell'1,6% le compravendite immobiliari sono tornate in crescita; era dal IV trimestre 2011 che il tasso tendenziale non registrava un segno positivo. Il dato moderatamente positivo, tuttavia, è il risultato di andamenti compositi

nei diversi comparti: positivo, sopra il 4%, nel residenziale e commerciale, ancora negativo negli altri comparti. Non bisogna però trascurare che, quanto riscontrato dipende in parte dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari. A partire da tale data, infatti, per la generalità dei trasferimenti immobiliari, la nuova disciplina risulta normalmente più vantaggiosa e deve avere, per questo, indotto gli acquirenti a traslare la stipula degli atti di compravendita al 2014, con l'effetto di far risultare più depresso l'andamento dell'ultimo trimestre del 2013 e, per contro, più positivo l'andamento di questo I trimestre 2014.

Le previsioni del settore, secondo i più importanti operatori, riportano una situazione tendenzialmente stabile con tempi di vendita pari a 120 giorni solo per il 6% di immobili di nuova costruzione sino ad arrivare anche a 28-32 mesi dall'ultimazione della costruzione.

Lo schema di seguito riportato, rileva le valutazioni per m² commerciale di immobili nuovi presenti sul mercato immobiliare di zona oggetto di compravendita:

tipologia	m ² u.i.	valore €	€/m ²	valore medio €/m ²
trilocale	96	242.000	2.520,83	2.503,75
trilocale	89	218.000	2.449,44	
bilocale	61	155.000	2.540,98	
valore medio €/m² Slp arrotondato				€ 2.500,00

Costo di costruzione

Il costo di costruzione di un manufatto edile viene determinato in ragione di una pluralità di condizioni intrinseche ed estrinseche difficilmente rilevabili e soprattutto difficilmente standardizzabili. Rimane oggettivamente difficile proporre un modello di fabbricato capace di accorpare, in se stesso, tutte le modalità costruttive e le componenti di costo impiegate nel variegato territorio nazionale.

Nel caso in esame il costo di costruzione degli edifici campione è stato ricavato dal più recente prezzario delle tipologie edilizie redatto annualmente dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, per cui:

– tipologia costruttiva scheda A6 edificio residenziale di tipo medio e di pregio, costo dell'opera = **1.553,00 €/m² = 470,00 €/m³.**

E' importante sottolineare che, i valori indicati per il costo di costruzione, sono già comprensivi di spese generali e utile d'impresa.

Onorari professionali

Il costo inerente gli onorari professionali incide sia sul valore di costruzione e sia sul valore degli imprevisti per eventuale variante in corso d'opera. La legge 2 marzo 1949 n. 143 "Approvazione della tariffa professionale degli ingegneri ed architetti" stabilisce che gli onorari dei tecnici professionisti a seconda delle modalità inerenti alla loro determinazione, vengono distinti nei seguenti quattro tipi:

- a) onorari a percentuale, ossia in ragione dell'importo dell'opera;
- b) onorari a quantità, ossia in ragione dell'unità di misura;
- c) onorari a vacanza, ossia in ragione del tempo impiegato;

d) onorari a discrezione, ossia a criterio del professionista.

Gli onorari per le prestazioni non specialmente contemplate in questa tariffa devono essere stabiliti per evidente analogia. Quando una prestazione è richiesta con speciale urgenza, gli onorari indicati nel medesimo decreto possono essere incrementati del 15%.

Di regola gli onorari professionali vengono computati a percentuale o a quantità.

Lo scopo del presente lavoro è quello di individuare il peso percentuale ed economico della progettazione; si ritiene equo intervenire applicando alla valutazione in oggetto un costo complessivo pari al **6%** (comprensivo di: progetto di massima, preventivo sommario, progetto esecutivo, preventivo particolareggiato, particolari costruttivi, capitolati/contratti, direzione dei lavori, assistenza al collaudo, liquidazione, prove di officina, spese, contributo CNPAIA 4% e imposta IVA 22%).

Spese generali

Si possono definire come spese generale l'insieme dei costi sostenuti da un'azienda, ad eccezione della maggior parte delle materie prime e dei costi di manodopera diretta:

- le spese per la manodopera indiretta;
- le spese per impiegati e dirigenti addetti alla contabilità, alla gestione del personale, alla gestione finanziaria;
- le spese per il marketing, il brand management, ecc.;
- i consumi di energia elettrica, metano, acqua, ecc.;
- le spese per materiali di consumo utilizzati in azienda;
- le spese per pagare gli affitti di capannoni, edifici, terreni, macchinari;
- le quote di leasing, le spese assicurative, gli interessi passivi sui mutui e le quote di ammortamento;
- le spese postali e telefoniche;
- le spese di cancelleria e stampati;
- le spese di viaggio e per trasporti;
- le spese inerenti la gestione del conto corrente e gli interessi passivi del conto;
- le provvigioni, cioè i compensi pagati ai rappresentanti e agenti di commercio, le tasse, le imposte, le accise, i contributi obbligatori, i diritti per la Camera di Commercio, ecc.;
- allacciamento alle principali adduzioni (elettrica, idrica) ad uso cantiere;
- recinzione, sorveglianza e assicurazioni di cantiere;
- preparazione del cantiere, installazione e smontaggio gru, spese di gestione cantiere, consumo elettricità e acqua), cartelli, baracca di cantiere, spogliatoio e servizi operai;
- ufficio di cantiere, magazzino;
- smantellamento finale del cantiere.

Come anticipato in precedenza, queste voci sono già incluse nel costo di costruzione.

Oneri di urbanizzazione

Con il D.P.R. n. 380 6 giugno 2001 - testo unico sull'Edilizia, costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire gli interventi di nuova costruzione. Il permesso di costruire, rilasciato se conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici dei regola-

menti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, viene rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo ed è oneroso.

Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate dall'articolo 16 del D.P.R. in argomento. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e' stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale.

Per l'operazione in oggetto, si ritiene che l'importo per gli oneri di urbanizzazione e contributi possa essere rappresentato da una percentuale del costo di costruzione pari a **10%** per la destinazione abitativa.

Imprevisti

Trattandosi di costruzioni nuove, sia pur in assenza della dovuta documentazione progettuale, è facile ipotizzare una ridottissima possibilità di incappare in imprevisti amministrativi o costruttivi. Lo svolgimento in esame ha preferito premiare, in particolar modo, l'incidenza della progettazione e della direzione lavori. In presenza quindi di progettazione scrupolosamente redatta e di attenta conduzione del cantiere, gli imprevisti dovrebbero tendere all'ipotetico "zero". Tuttavia in termini prudenziali e in assenza di specifiche indagini geologiche ed idrogeologiche la stima in oggetto computa tra i costi complessivi una percentuale dell'**1%**.

Oneri finanziari

Gli oneri finanziari coincidono con il costo del denaro ovvero con il costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione. Di regola, quindi, una parte di interessi decorre dall'inizio dei lavori e tende ad incrementarsi con il proseguo dell'opera. Nel caso in esame, dovendo definire il più probabile costo del denaro riferito al momento attuale, verificato l'andamento internazionale e nazionale, appurato il vigente tasso euribor, la ristagnazione del mercato immobiliare, la sottodimensionata appetibilità dei mutui e la difficoltà di rientro economico nelle/delle linee di credito concordate, si ritiene che il costo del denaro connesso alle operazione immobiliare supportate da adeguato rating potrebbe, per il caso in esame, attestarsi attorno al valore del **5,5%** (destinazione abitativa).

Profitto dell'imprenditore

La prima parte degli anni duemila, il profitto imprenditoriale nelle operazioni fondiaria tendeva a raggiungere percentuali del 25% e del 30%.

Il periodo successivo al 2009, scosso dalla crisi internazionale e nazionale, ha progressivamente incominciato a comprimere la remunerazione del rischio.

Il caso in esame risulta tuttavia marginale. Nel complesso le volumetrie realizzabili appaiono modeste. Le unità abitative concesse, saranno di dimensioni prossime alle sole necessità famigliari e non presentano problematiche di default.

Come anticipato in precedenza, questi valori sono già inclusi nel costo di costruzione.

Calcolo valore Slp

+ Lodi, ipotesi costruttiva residenziale (ricavi vendite)		724,44 m ²	x € 2.500/m ²	= € 1.811.100,00
costi in deduzione				
- Costo costruzione		€ 1.553,00	x 724,44 m ²	= € 1.125.055,32
- Spese generali	<i>comprese nel costo costruzione</i>			= € 0,00
- Imprevisti	<i>1% Costo costruzione</i>			= € 11.250,55
- Oneri professionali	<i>6% Cc + Imp</i>			= € 68.178,35
- Profitto	<i>compreso in costo costruzione</i>			= € 0,00
- Oneri urbanizzazione	<i>10% Cc</i>			= € 112.505,53
- Oneri finanziari	<i>$((1+0,055)^2-1) \times (Cc+Imp+Op+Ou+Sg)$</i>			= € 148.852,77
= valore (ricavi - costi)				= € 345.257,48
VALORE 724,44 m² SLP COSTRUIBILE arrotondato				= € 345.000,00

* * * * *

Per attribuire un valore all'intero fabbricato (ex asilo ed abitazione) che tenga conto dello stato di conservazione descritto in precedenza, si procede per differenza, ipotizzando la quotazione € della medesima costruzione con realizzazione odierna diminuita dei costi di ristrutturazione:

$$\text{Valore fabbricato nuovo/ristrutturato} - \text{costi di ristrutturazione} = \text{valore attuale del fabbricato}$$

Superficie commerciale p. terra =	423,96 m ²	x 1,00 =	423,96 m ²
Superficie commerciale p. primo =	57,90 m ²	x 1,00 =	57,90 m ²
Superficie commerciale p. interrato =	86,64 m ²	x 0,50 =	43,32 m ²
Superficie commerciale giardino =	1.326 m ²	x 0,10 =	132,60 m ²
Superficie commerciale totale edificio =			657,78 m²

Ci si avvale delle considerazioni esposte in precedenza (rif. attribuzione valore Slp) per la determinazione dei parametri di calcolo considerati di seguito.

657,78 m ² x € 2.500 €/m ² =	€ 1.644.450,00
VALORE FABBRICATO nuovo/ristrutturato arrotondato	€ 1.644.000,00

L'incidenza unitaria €/m² delle opere da attivare assieme a quella degli imprevisti, sono valori particolarmente incisivi in relazione all'ambito di tutela/interesse storico cui è soggetto il bene. Trattandosi di cambio di destinazione d'uso da scuola materna a residenziale, vengono computati in percentuale anche gli oneri di urbanizzazione.

costi di ristrutturazione			
+ Costo opere		€ 1.400,00	x 657,58 m ² = € 920.892,00
+ Spese generali	<i>comprese nel costo costruzione</i>		= € 0,00
+ Imprevisti	<i>5% Costo opere</i>		= € 46.044,60
+ Oneri professionali	<i>6% Cc + Imp</i>		= € 58.016,20
+ Profitto	<i>compreso in costo costruzione</i>		= € 0,00
+ Oneri urbanizz.	<i>10% Cc</i>		= € 92.089,20
+ Oneri finanziari	$((1+0,055)^2-1) \times (Cc+Imp+Op+Ou+Sg)$		= € 126.253,67
= costi di ristrutturazione			= € 1.243.295,67
TOTALE COSTI RISTRUTTURAZIONE arrotondato			= € 1.243.000,00

Differenza:

Valore fabbricato nuovo/ristrutturato :	+ € 1.644.000,00
Costi di ristrutturazione :	- € 1.243.000,00
=	€ 401.000,00
VALORE ATTUALE DEL FABBRICATO	= € 401.000,00

che corrisponde a € 609,63 al m² di superficie commerciale.

VI CONCLUSIONI

VALORE 724,44 m² SLP COSTRUIBILE	+ € 345.000,00
VALORE ATTUALE DEL FABBRICATO	+ € 401.000,00
VALORE TOTALE	= € 746.000,00

La sottoscritta Arch. Aurelia Vasino iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lodi al n.150 con studio in Lodi in Corso Roma n.120, dopo aver effettuato un sopralluogo al fabbricato, esaminato il contesto in cui si trovano, tenendo conto del mercato immobiliare attuale, ha definito come più probabile valore di mercato dell'area di proprietà comunale sita in Viale Piacenza n.10 della Città di Lodi che comprende l'edificio ex asilo "Giovanni Bulloni" unito ad unità residenziale (casa del custode) di:

€ 746.000,00 (Euro Settecentoquarantaseimila/00)

Tanto ad evasione dell'incarico affidatomi.

Lodi lì, 20 febbraio 2015

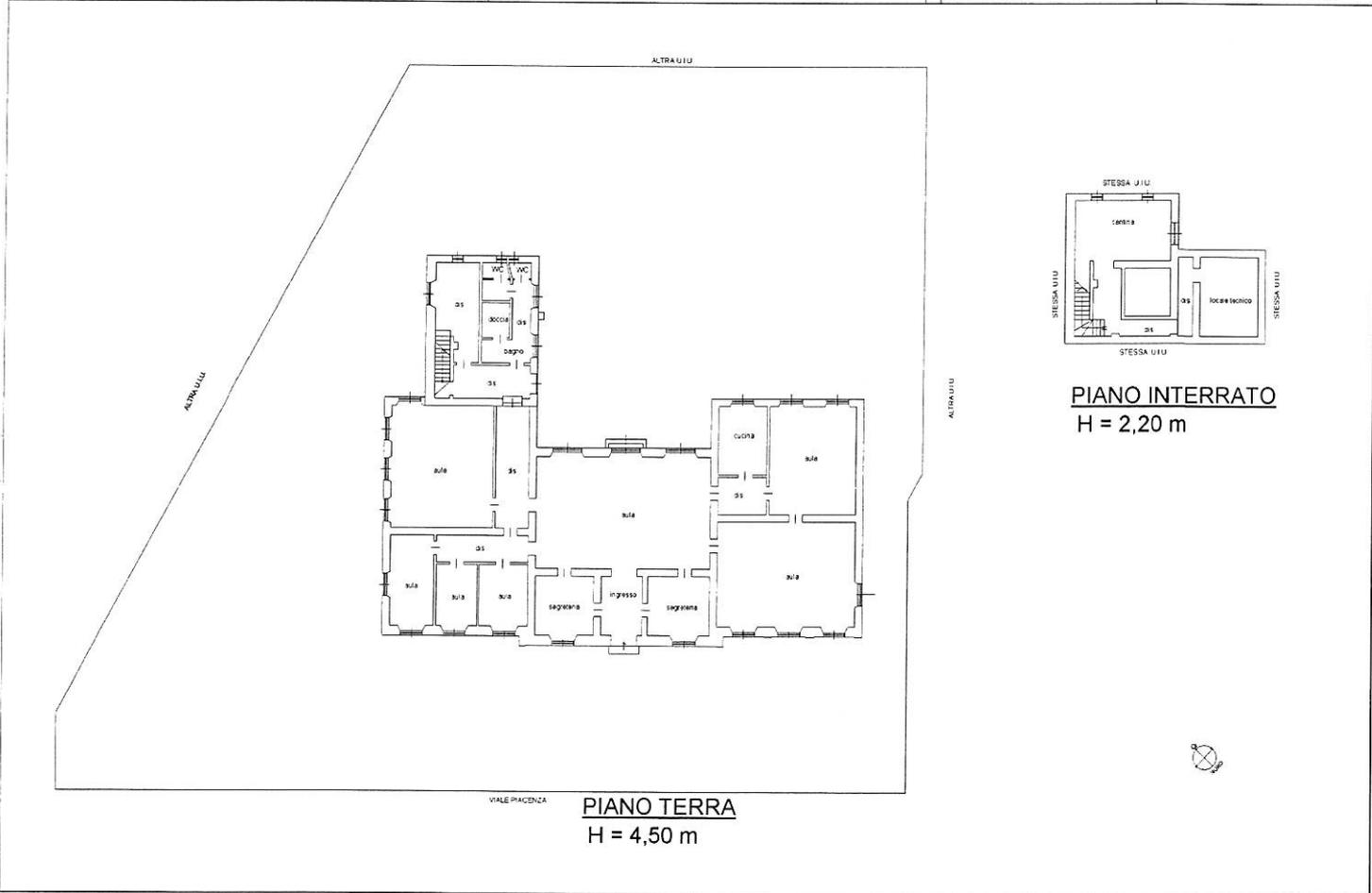
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Lodi

Dichiarazione protocollo n. del
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Lodi
 Viale Piacenza civ. 6

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 63
 Particella: 62
 Subalterno: 1

Compilata da:
 Yasino Aurelia
 Iscritto all'albo:
 Architetti
 Prov. Lodi N. 150

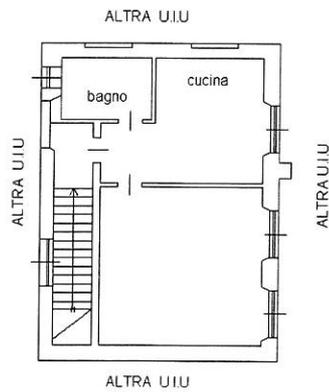
Scheda n. 1 Scala 1: 200



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lodi**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Lodi	
Viale Piacenza _____ civ. 6	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Vasino Aurelia
Sezione:	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio: 63	Prov. Lodi
Particella: 62	N. 150
Subalterno: 2	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO
H = 3,20 m



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2012

Dati della richiesta	Comune di LODI (Codice: E648)
	Provincia di LODI
Catasto Fabbricati	Foglio: 63 Particella: 62 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		63	62	1			B/5	3	2546 m ³		Euro 1.577,88 L. 3.055,200	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo VIALE PIACENZA n. 6 piano: P-T;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LODI	84507570152	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	DELIBERA del 04/05/1995 Voltura n. 366082 .1/1996 in atti dal 20/11/2001 (protocollo n. 67901) Repertorio n. : 27549 Rogante: COMUNE Sede: LODI ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA		

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/09/2012

Dati della richiesta	Comune di LODI (Codice: E648)
	Provincia di LODI
Catasto Fabbricati	Foglio: 63 Particella: 62 Sub.: 2

Unità immobiliare

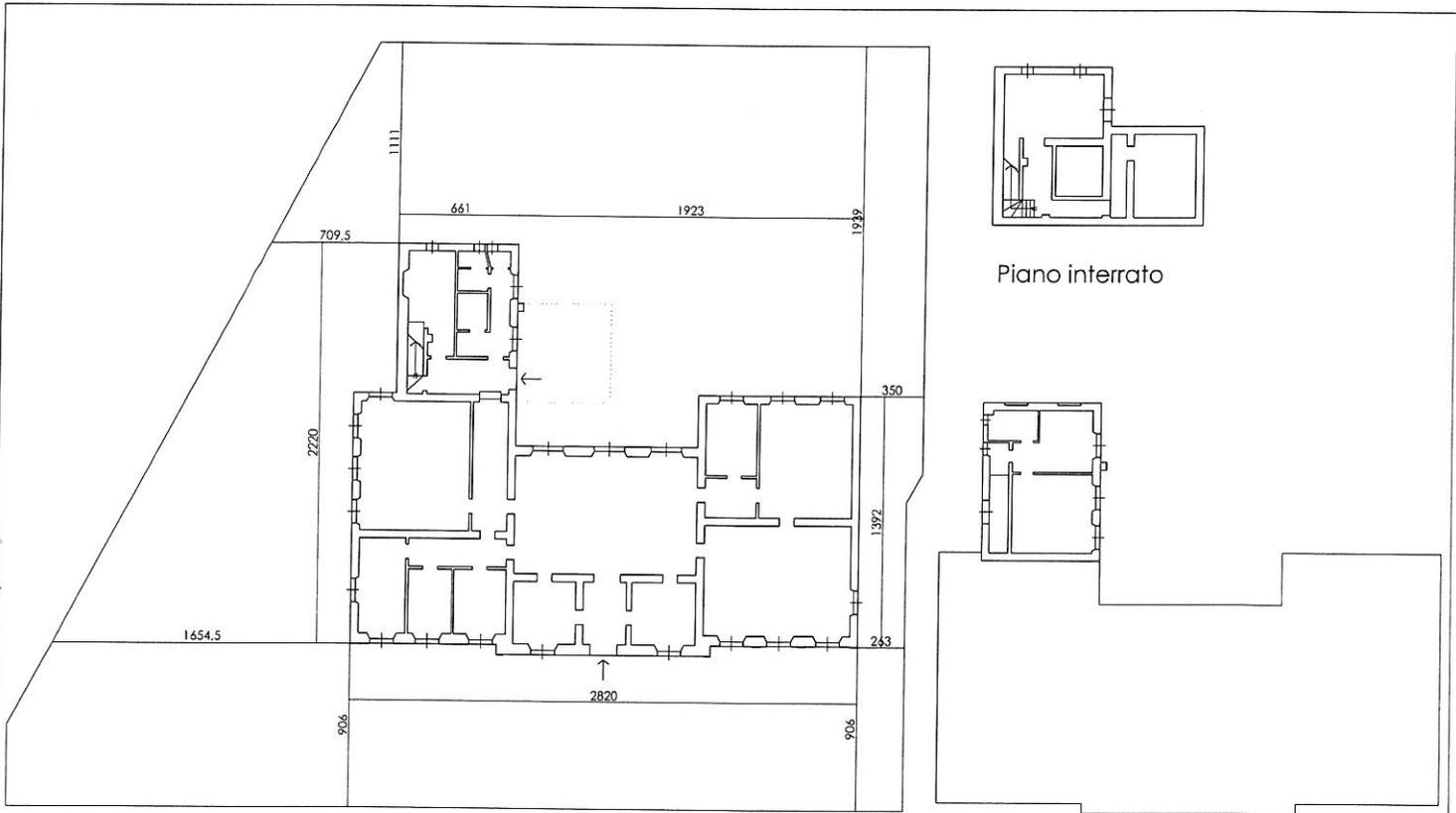
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza				
1	Urbana	63	62	2			A/4	3	2,5 vani		Euro 129,11 L. 250,000	Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Indirizzo VIALE PIACENZA n. 6 piano: P-1;

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
I	COMUNE DI LODI	84507570152	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	DELIBERA del 04/05/1995 Voltura n. 366082 .1/1996 in atti dal 20/11/2001 (protocollo n. 67901) Repertorio n.: 27549 Rogante: COMUNE Sede: LODI ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA		

Rilasciata da: Servizio Telematico



Piano terra

Viale Piacenza

Piano interrato

Piano primo



Planimetria Fabricato scala 1:200



fronte Viale Piacenza del fabbricato



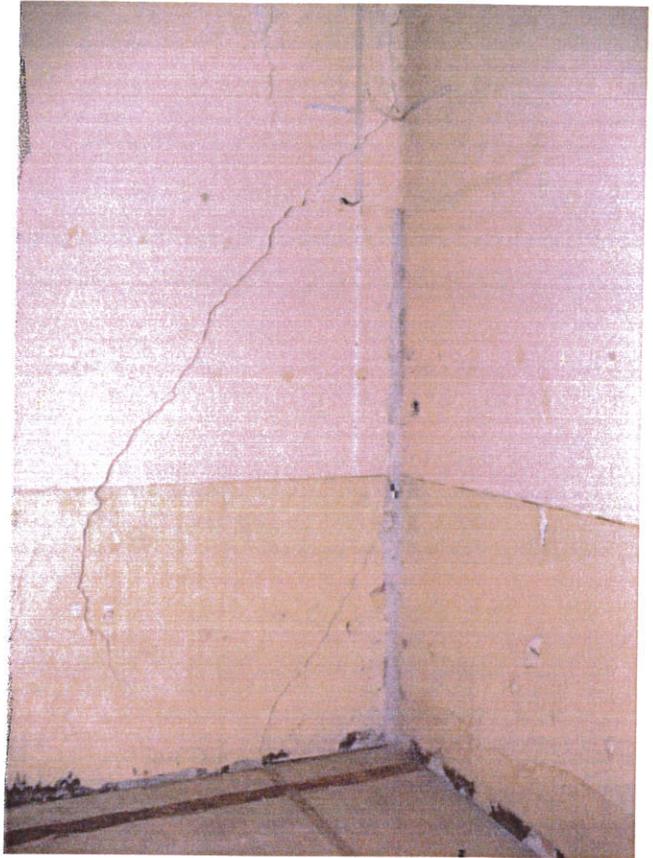
parte edificio opposta al Viale Piacenza



particolare danneggiamento strato d'intonaco



immagine soffitto ed infiltrazione d'acqua



fessure nella muratura perimetrale



generatore in centrale termica



pavimentazione

posta alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona stessa. L'altezza massima sarà misurata a partire dal riferimento alla base dell'edificio;

- qualora l'edificio venga eseguito a gradoni o per sezioni aventi altezze diverse, l'altezza massima dovrà essere compatibile con l'altezza massima prevista per la zona;

- non vengono considerati ai fini della determinazione della altezza massima gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere impianti e volumi tecnici, sulla base di comprovate esigenze.

SV = Superficie di Vendita

Come definita dalle presenti norme al successivo art. 44.

S1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

S2 = superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

GF= Gruppi funzionali

Si tratta di destinazioni d'uso associate secondo criteri di affinità e di reciproca compatibilità ammesse nelle diverse zone del PdR.

Dc = distanza dai confini.

E' la distanza minima dal confine dei fronti dell'edificio, compresi gli aggetti superiori a ml 1,50, misurata perpendicolarmente al confine mai comunque inferiore a m.5.

Le costruzioni a servizio dell'edificio che non fanno parte della costruzione principale e che sono destinate esclusivamente al ricovero degli autoveicoli, possono essere realizzate a confine, con le modalità di cui al successivo art. 17.

Rs = rapporto stradale.

E' il rapporto massimo tra l'altezza del fabbricato e la larghezza della strada su cui prospetta, maggiorata di eventuali arretramenti. Nel determinare la larghezza della strada non è ammesso computare l'eventuale arretramento della costruzione prospiciente a meno che tale arretramento non sia previsto da specifiche prescrizioni di allineamento del Piano delle Regole.

De = distanza tra gli edifici.

E' la distanza da mantenere tra pareti finestrate e tra pareti di edifici che si fronteggiano. Si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Non si applica ai fabbricati accessori (quali box, cabine elettriche ecc.). Viene misurata in senso ortogonale alle facciate.

Df = Distanze per fabbricati inclusi in piani esecutivi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche,.

Dotazione minima di servizi

Rappresenta la dotazione minima di servizi richiesta da reperire in loco e/o monetizzare. Per la quantificazione, si rimanda alla specifica normativa del Piano dei Servizi.

Ab = abitanti insediabili

Sono dati dal seguente calcolo: $V(mc)/150 (mc/ab)$; vengono utilizzati per determinare la quantità minima di aree a servizi da cedere, da asservire all'uso pubblico o monetizzare al Comune, quando consentito.

Ip = indice di permeabilità

E' la percentuale della superficie di riferimento (territoriale e/o fondiaria), permeabile naturalmente in modo profondo, senza la presenza di manufatti interrati. Per le differenti tipologie di pavimentazione, la permeabilità è quella che risulta certificata per i singoli prodotti e/o materiali. Al fine di consentire la realizzazione di posti auto interrati è ammessa la possibilità di ridurre l'indice di permeabilità garantendo però, tramite idonei

accorgimenti tecnici (vasche di accumulo e laminazione ecc...), che la stessa quantità di acqua di precipitazione meteorica o di irrigazione, calcolata sulla base dell'indice di permeabilità di progetto per il tessuto o l'ambito, possa raggiungere gli strati profondi del terreno.

A = densità arborea

Il numero di alberi da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (Sf per gli interventi diretti e St per gli strumenti attuativi).

Ar = densità arbustiva

Il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (Sf per gli interventi diretti e St per gli strumenti attuativi).

Area urbanizzata

Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi alla costruzione, per area urbanizzata (dotata di urbanizzazione primaria, di cui al successivo art.15), ai sensi della LR n. 12/2005 e smi, s'intende quella dotata delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del titolo abilitativo.

Art. 10 Limiti e zone di rispetto

1. Le tavole grafiche del PdR individuano con apposita simbologia i limiti e le zone di rispetto derivanti da norme prevalenti quali le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici. Per tali ambiti si rimanda alle relative norme sovra ordinate di riferimento.

In ogni caso, si precisa quanto segue.

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale (che si sovrappone alle destinazioni di zona), non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra, né nel sottosuolo, fatti salvi:

- gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
- i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita convenzione/autorizzazione;
- attrezzature inerenti la custodia e la gestione delle attrezzature cimiteriali;
- strade di arroccamento alle e per la struttura cimiteriale;
- verde attrezzato e parcheggi pubblici ad uso esclusivo del Cimitero);

Per gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a) b) c) dell'art.27 della LR n. 12/2005 e smi. Nel caso di cambio di destinazione d'uso, i Gruppi Funzionali non ammessi sono quelli contenuti nelle specifiche norme di zona all'interno delle quali l'edificio ricade.

- Zone di rispetto di elettrodotti e di altre canalizzazioni, aeree o interrate

Per il rispetto degli elettrodotti, anche laddove non sia indicata graficamente una fascia di rispetto, si applicano i limiti fissati dal DPCM 08.07.2003, corrispondenti a ml.10 per le linee a 132 kV, a ml.18 per le linee a 220 kV e a ml.28 per le linee a 380 kV. Per le altre canalizzazioni, si applicano le specifiche norme di settore.

- Limite di arretramento dell'edificazione dai pozzi ad uso pubblico. Ai sensi del DPR n. 236/1988, del D.Lgs n.152/2000 e del D.Lgs n.258/2000, in prossimità dei pozzi ad uso pubblico deve essere mantenuta una zona di 10 mt di tutela assoluta dell'area immediatamente circostante il punto di captazione, che deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio (come da apposita deliberazione dirigenziale della Provincia n. 339 del 02.09.2003).

19 Inoltre in prossimità dei pozzi ad uso pubblico deve essere mantenuta una zona di rispetto pari a m. 200,00 oppure un'area di

Capo II Ambiti urbani consolidati

Art. 31 Tessuti urbani. Criteri generali di intervento

1. Il Piano delle Regole, sulla base delle indicazioni del Documento di Piano, perimetra gli Ambiti urbani consolidati, articolandoli per Tessuti urbani, in base ai criteri di cui all'art. 10 della LR n. 12/2005 e smi.
2. Per tessuto urbano s'intende un'organizzazione territoriale, urbanistica - edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto di riferimento, con la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche principali.
3. All'interno dei tessuti urbani, il PdR persegue obiettivi di riqualificazione dei tessuti esistenti, d'incremento della qualità degli insediamenti, di articolazione delle funzioni compatibili, di miglioramento delle dotazioni territoriali.
4. Nei successivi articoli del presente Capo, per ogni tessuto esistente vengono definiti:
 - i caratteri del tessuto;
 - gli indici e parametri urbanistici per gli interventi edilizi;
 - la normativa funzionale;
 - gli indici urbanistico - ecologici e le altezze;
 - eventuali prescrizioni specifiche.
5. Il PdR si attua di norma per intervento edilizio diretto, applicando gli indici ed i parametri specificati per



Settore 7 – Urbanistica - Edilizia e Manutenzione Patrimonio
Ufficio Patrimonio

Lodi,
Prot. N. 32984
Cat. 04 Cl. 08

Gent.le Sig.ra VASINO Arch. AURELIA
C.so Roma n. 120
26900 LODI

Oggetto: Immobile Ex Asilo Bulloni, V.le Piacenza.

Con al presente si certifica che le difformità riscontrate tra la documentazione catastale depositata presso gli Uffici Comunali e lo stato di fatto del bene sono riconducibili ad interventi effettuati sull'immobile antecedenti all'anno 1967.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE
(Ing. Giovanni Ligi)

Ufficio Patrimonio, P.le G. Forni n. 1/A – Tel. 0371.4687228 – 229 – 230 – 232 – Fax 0371.4687231 – e-mail:
patrimonio@comune.lodi.it

Orari di apertura al pubblico: Lunedì dalle ore 9,00 alle ore 16,15 – Mercoledì dalle ore 9,00 alle ore 17.15