

A.S.P. COLLEGIO MASCHILE MORIGI - DE CESARIS

con sede in Piacenza, via Taverna, 34

PERIZIA DI STIMA

TERRENI EDIFICABILI A CASTEVETRO PIACENTINO (Foglio 7, mapp. 1636)

Il sottoscritto Dott. Ing. Augusto Bottioni, nato a Fidenza (Parma) il 23/05/1955, codice fiscale BTTGST55E23B034Q, P.IVA 00946880333, con studio in Fiorenzuola d'Arda (Piacenza), via Gen. F. Ranza, 14, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 635, è stato nominato dall'ASP Collegio Maschile Morigi - De Cesaris di Piacenza, come stimatore di un terreno situato a Castelvetro Piacentino ai bordi dell'aggregato urbano, nei pressi del quartiere Aldo Moro, area oggetto di P.U.E..

Per espletare l'incarico affidato, il sottoscritto perito ha proceduto agli accertamenti, ai riscontri diretti, ai sopralluoghi tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi, documentali ed informativi necessari a verificare l'ubicazione del lotto in esame, la sua posizione e tutte le caratteristiche e condizioni intrinseche ed estrinseche.

Inquadramento catastale

L'area risulta censita al Catasto terreni del comune di Castelvetro Piacentino (PC), Foglio 7, mappale 1636 (superficie 8.840 mq.). Le aree interessate dal Piano Particolareggiato, descritto nei paragrafi che seguono, hanno una estensione complessiva di mq. 15.720 di superficie interna al comparto di espansione residenziale: la porzione di cui al Foglio 7 mappale 1636, di 8.840 mq di superficie, è oggetto della presente vendita; la porzione di cui ai mappali 1633, 1634, 1635, di complessivi mq. 6.880, è già stata ceduta, a norma di Convenzione urbanistica, senza corrispettivo, dall' A.S.P. Collegio Maschile Morigi - De Cesaris, al comune di Castelvetro Piacentino a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria (ALL.1).

Descrizione del bene e caratteristiche del Piano Particolareggiato di iniziativa privata

Il terreno è ben identificato nell'allegata planimetria e si trova ai bordi dell'aggregato urbano nei pressi del quartiere Aldo Moro. L'ambito di espansione è collocato in un insediamento residenziale edificato e gode della vicinanza di servizi pubblici quali scuole, impianti sportivi, chiesa cattolica di S. Spirito, supermercato, aree di verde pubblico. Il complesso è inserito in un contesto di buon valore ambientale e paesaggistico. L'area è facilmente accessibile, tramite collegamenti esistenti, da via Aldo Moro, da via Dante Alighieri, da via Nuova, da via Kennedy. (ALL.2)

L'area è oggetto di un P.U.E. (Piano Urbanistico Esecutivo) denominato "Residenza Collegio Morigi", approvato con atto del Consiglio Comunale n.



MB

38 del 24/11/2007. Il progetto è stato predisposto dallo Studio Associato Archh. Oddi, nel 2007. Le dimensioni e il taglio dei lotti consentono la realizzazione di palazzine di 6/8 alloggi ciascuna, in linea con le caratteristiche tipologiche e morfologiche del contesto urbanizzato e adatte ad essere facilmente commercializzate sul mercato locale e non solo.

La convenzione urbanistica è stata stipulata in data 28/11/2008 con atto Notaio Dott. Mario Onorato di Piacenza (Rep. 78108/Racc. 10051). Le aree interessate dal Piano Particolareggiato hanno una estensione complessiva di mq. 15.720 di superficie interna al comparto di espansione residenziale e risultano così suddivise: mq. 390 per parcheggi pubblici; mq. 472 per verde attrezzato pubblico di urbanizzazione primaria; mq. 3.603 per verde pubblico di urbanizzazione secondaria; mq. 2.390 di viabilità pubblica interna al comparto; mq. 8.840 per edificazione privata (Foglio 7, mapp. 1636); mq. 25 per cabina Enel (Convenzione, art. 3 e 4).

Parte della superficie totale interna del comparto, come detto, è già stata ceduta senza corrispettivo al comune di Castelvetro Piacentino, alla data di stesura della stipula della convenzione sopracitata. Si tratta di aree necessarie all'esecuzione di opere di: urbanizzazione primaria e secondaria (mq. 4.465); viabilità (mq. 2.390); cabina Enel (25 mq.). Totale ceduto mq. 6.880 (Foglio 7, mappali 1633, 1634, 1635).

Sempre a norma di convenzione (art. 5 e 6) il soggetto attuatore ha a suo carico la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (compreso progetto esecutivo, direzione lavori e collaudo) previste dal Piano Particolareggiato nelle aree trasferite al comune e sulle aree già di proprietà pubblica, a scomputo della corrispondente quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria. La cessione al comune delle opere di urbanizzazione avverrà al collaudo delle stesse.

Gli schemi delle tipologie edilizie, delle superfici e dei volumi edificabili, della suddivisione dei lotti, del posizionamento delle reti tecnologiche, ecc., così come rappresentate negli elaborati del PUE, corrispondono ad indicazioni di massima e potranno subire modifiche che non alterino l'impianto urbanistico previsto e non costituiscano variante al Piano Particolareggiato (ALL.3)

Nel 2021 il Comune di Castelvetro ha promosso un intervento di messa in sicurezza degli edifici e delle strutture nell'ambito del "Polo Scolastico Unico" ubicato in via Kennedy, finalizzato alla riqualificazione della viabilità e alla realizzazione di una nuova area di sosta. Il progetto ha previsto la realizzazione di un nuovo tratto di via Kennedy che proseguendo a nord-est si congiungerà con via Aldo Moro. Questo nuovo tratto corrisponde ad una parte del progetto di urbanizzazione del PUE "Residenza Collegio Morigi" (si veda la Relazione - Valutazione tecnica del progetto mediante comparazione con il PUE denominato "Residenza Collegio Morigi", a cura di ASP Collegio Morigi-De Cesaris, anno 2021)



Tempi di attuazione della Convenzione urbanistica-proroga termini di validità

Il Comune di Castelvetro Piacentino con lettera del 11/06/2022, a firma dell'Arch. Alessandro Amici, responsabile del servizio urbanistica, edilizia e SUAP, ha comunicato all'ASP Collegio Morigi-De Cesaris, che il termine per l'ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione di cui alla convenzione firmata (art. 7) risultano, ad oggi, prorogati e fissati alla data del 27/11/2025. Nello stesso documento l'Amministrazione ha fatto presente che l'ultima fideiussione bancaria rilasciata da Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza - Credit Agricole in data 21/07/2020 (n. 4412977), prestata da ASP Collegio Morigi-De Cesaris a favore del Comune per garantire la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto, necessita di essere aggiornata. (ALL.4)

Destinazione urbanistica

Il PRG vigente prevede la classificazione delle aree come Zone di espansione di nuovo impianto C2 - C3 (art. 59 NTA). L'attuazione della previsione urbanistica deve avvenire tramite un P.U.E. Piano Urbanistico Esecutivo denominato "PUE Residenza Collegio Morigi", su una superficie non inferiore al 50% di quella dell'intero comparto. L'assetto urbanistico generale e le previsioni di infrastrutture e servizio dello strumento di attuazione devono essere conformi alle indicazioni di PRG salvo motivate modifiche migliorative. I dati urbanistici da normativa sono i seguenti:

Superficie intervento comprese aree per opere di urbanizzazione: mq. 15.720
(Superficie interna al comparto di espansione residenziale)

Superficie per edificazione privata: mq. 8.840

Volume massimo realizzabile: mc. 15.720

Superficie utile realizzabile: mq. 5.240

Indagine di mercato e stima

Le indagini di mercato sono state articolate su una analisi con riferimento alla potenzialità economica posseduta dal terreno nel territorio dell'abitato del Comune di Castelvetro Piacentino e delle aree vicine. Applicando la teoria della regressione lineare, adottando come unica variabile la superficie x (superficie del terreno) ed indicando con y il valore di offerta economica rinvenuto sul mercato, si ricava il valore più probabile di mercato del terreno in studio. La formula per derivare l'equazione della retta di regressione è la seguente $y = a + bx$, dove

$$b = \frac{\sum_{i=1}^n x_i y_i - n \bar{x} \bar{y}}{\sum_{i=1}^n x_i^2 - n \bar{x}^2} \quad \text{e} \quad a = \bar{y} - b \bar{x}$$



All'uopo sono stati raccolti dati rilevati sulla base dell'offerta di agenzie immobiliari, ancora in trattativa, nei limiti territoriali individuati. I risultati sono riassunti nella seguente tabella:

| Valutazione del prezzo medio di vendita (calcolo regressione lineare) | | | |
|--|---------------------|-------------------|------------------------|
| Area di indagine | dimensione campione | importo calcolato | indice di correlazione |
| Comune di Castelvetro, Monticelli, Villanova, Cremona periferia | 14 | 903.573 | 0,949 |

4

Il valore può pertanto essere definito in €. 903.573. Tuttavia considerando le trattative di mercato si può ragionevolmente ipotizzare uno sconto del 10%. Il valore di mercato dell'area è quindi ridefinito, con tale sistema di calcolo, in €.813.000.

a) Stima con il metodo del valore di trasformazione

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati e la somma di tutti i costi da sostenere, cioè:

$$Va = (Vm - (\sum K + Ip + P / (1+r)^n)$$

dove: Va = valore attuale dell'area; Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione; $\sum K$ = costi relativi alla ipotetica costruzione; Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali; P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario; r = saggio netto di investimenti nel settore (stima); n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito.

Nell'allegato 5 sono indicati analiticamente tutti i passaggi per la determinazione del valore di stima. (ALL.5)

Con tale procedura il valore del terreno è di €. 750.934. Occorre tener presente tuttavia che è ancora in atto un aumento dei prezzi dei materiali edili (costi carburanti, maggior richiesta e scarsa disponibilità a causa dei "bonus" edilizi) che porta a far lievitare il costo di costruzione complessivo. Si può tuttavia ipotizzare che tali costi siano destinati a diminuire nei prossimi anni.

Conclusioni e determinazione del valore più probabile di mercato

La situazione economica generale è caratterizzata da un forte ristagno, da una certa difficoltà ad accedere al credito bancario, da un elevato costo dei materiali da costruzione, da una significativa e competitiva offerta, da tempi piuttosto lunghi di ritorno degli investimenti. L'area in oggetto, è ben servita e inserita nel tessuto comunale, ben collegata con viabilità comunale, intercomunale e provinciale.

Quindi tenute presenti le peculiarità ambientali-urbanistiche della zona in cui il terreno si trova inserito, nonché la sua ubicazione, le caratteristiche prevalenti e l'esposizione, viene determinato il valore di mercato, a corpo, pari a €. 800.000 (ottocentomila/00 euro), nello stato di fatto in cui si trova e nella ipotesi pregiudiziale che l'appezzamento risulti libero da affittanze e da vincoli.

Piacenza, 09 febbraio 2023

Il perito

5

(Dott. Ing. Augusto Bottioni)
Augusto Bottioni



ALLEGATI:

ALL.1 Documentazione catastale

ALL.2 Inquadramento territoriale e fotografia

ALL.3 Estratto tavole progetto Arch.Oddi

ALL.4 Lettera del comune di Castelvetro Piacentino per la proroga della Convenzione

ALL.5 Dettaglio stima con regressione lineare e dettaglio stima con valore di trasformazione

Augusto Bottioni



R. G. V. 711/23

cron. 1848/23



TRIBUNALE di PIACENZA

Verbale di asseverazione di perizia

In data 09 febbraio 2023, nella Cancelleria del Tribunale di Piacenza, avanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il signor Augusto Bottioni, Ingegnere, nato a Fidenza (Parma) il 23 maggio 1955 e residente a Fiorenzuola d'Arda (Piacenza) in via Gen. F. Ranza, 14, identificato con documento Carta d'Identità n° AV 4100500 rilasciato dal Comune di Fiorenzuola, il quale dichiara di essere iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 635. Esibisce la perizia da lui effettuata per conto dell'A.S.P. Collegio Maschile Morigi - De Cesaris di Piacenza, con sede in Piacenza, via Taverna, 34.

Chiede di poterla giurare ai sensi di legge. Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p., il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: "giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

Augusto Bottioni

IL CANCELLIERE



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
SCARANO Raimondo

[Handwritten signature]



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **04/05/2022**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/05/2022

Dati identificativi: Comune di CASTELVETRO PIACENTINO (C288) (PC)

Foglio 7 Particella **1636**

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 71,59
agrario Euro 89,03

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A2^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2

Superficie: 8.840 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 03/04/2008 Pratica n. PC0045205 in atti dal 03/04/2008 (n. 45205.1/2008)

> **Dati identificativi**

Comune di CASTELVETRO PIACENTINO (C288)
(PC)
Foglio 7 Particella 1636

FRAZIONAMENTO del 03/04/2008 Pratica n.
PC0045205 in atti dal 03/04/2008 (n. 45205.1/2008)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 71,59
agrario Euro 89,03

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A2^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2

Superficie: 8.840 m²

FRAZIONAMENTO del 03/04/2008 Pratica n.
PC0045205 in atti dal 03/04/2008 (n. 45205.1/2008)



> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. A.S.P. COLLEGIO MORIGI - DE CESARIS
(CF 01531860334)
Sede in PIACENZA (PC)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. DELIBERA del 28/07/2008 Pubblico ufficiale
REGIONE EMILIA ROM Sede BOLOGNA (BO)
Repertorio n. 1176 registrato in data - COSTITUZIONE
DI ASSOCIAZIONE Voltura n. 2562.1/2009 - Pratica n.
PC0070757 in atti dal 22/04/2009

Visura telematica

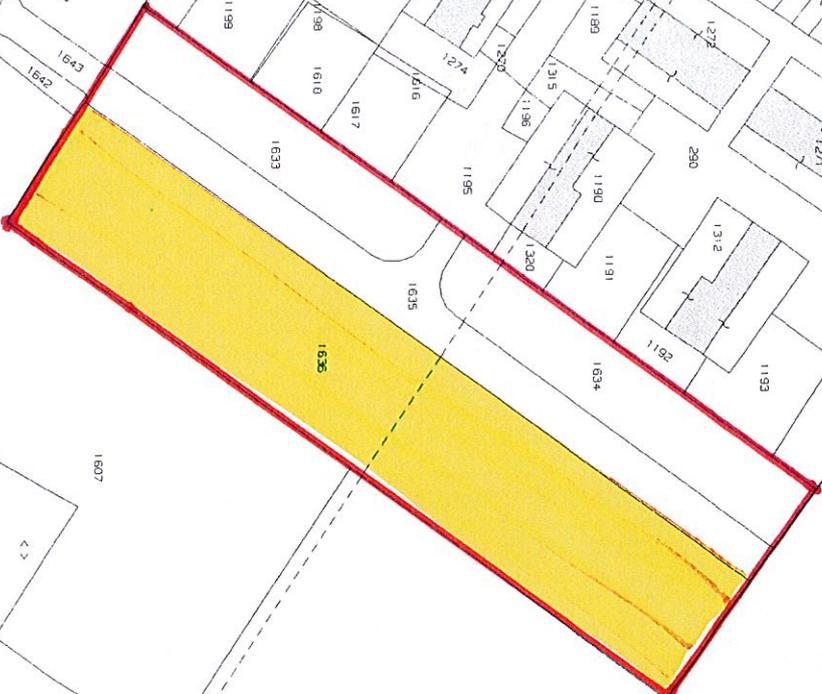
Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A2: Consorzio idraulico di 2a categoria del vi comprensorio del po

pag. 2 + 3

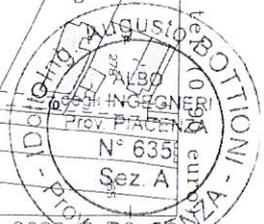
COMPARTO DI ESPANSIONE
RESIDENZIALE - P.U.E.
SUPERFICIE PER EDIFICAZ.
PRIVATA IN VENDITA



E=5900

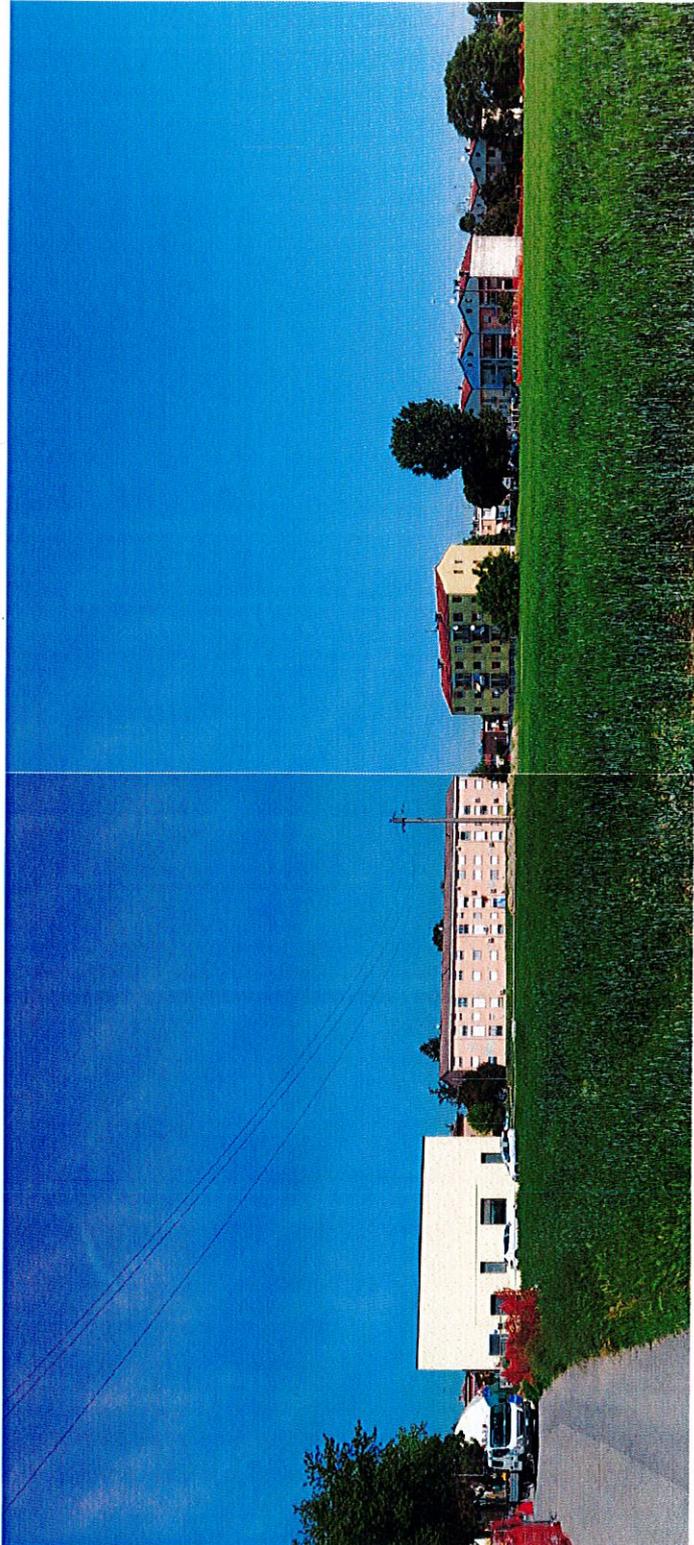
N=38300

Pop. 3.1.3



I Particella: 1605

ALL. 2



FOTOCOMPOSIZIONE RAFFIGURANTE L'AREA OGGETTO DI VENDITA (Foglio 7, mappale 1636)



ALL. 3

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (P.U.E.) denominato

"RESIDENZA COLLEGIO MORIGI"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - LOCALIZZAZIONE AREA E DENOMINAZIONE

L'area oggetto del P.U.E. è situata in Castelvetro Piacentino ai bordi dell'aggregato urbano nei pressi del quartiere Aldo Moro e si sviluppa su una superficie territoriale di mq 15.720. IL Piano Urbanistico Esecutivo regolato dalle presenti N.T.A. è stato denominato "Residenza Collegio Morigi".

ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL P.U.E.

Gli elaborati costitutivi del P.U.E. a cui fare riferimento sono i seguenti:

- 1 RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA
- 2 RILIEVO FOTOGRAFICO
- 3 ESTRATTO C.T.R. - P.R.G. - N.T.A. - MAPPA E VISURA CATASTALE
- 4 RELAZIONE GEOLOGICA
- 5 VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO
- 6 PLANIMETRIA GENERALE DI INQUADRAMENTO AREA
- 7 RILIEVO AREA D'INTERVENTO - PIANO QUOTATO
- 8 PLANIMETRIA PROGETTO P.U.E.
- 9 ZONIZZAZIONE P.U.E. - DETTAGLIO SUPERFICI E VOLUMI LOTTI
- 10 SCHEMA PLANIVOLUMETRICO
- 11 SCHEMA PROGETTO IMPIANTI DI RETE (FOGNATURA - ACQUEDOTTO)
- 12 SCHEMA PROGETTO IMPIANTI DI RETE (ELETTRICA - ILLUMINAZIONE PUBBLICA - GAS METANO - TELEFONICA)
- 13 CALCOLI ILLUMINOTECNICI
- 14 SEZIONE TIPO - PROFILI SCHEMATICI
- 15 PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- 16 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.U.E.
- 17 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- 18 SCHEMA DI CONVENZIONE
- 19 DICHIARAZIONE AI SENSI DELL'ART. 49, PUNTO P), DELLA L.R. N. 47/1978

ART. 3 - SITUAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il P.R.G. vigente prevede la classificazione delle aree come ZONE DI ESPANSIONE DI NUOVO IMPIANTO C2 - C3 (ART. 59 N.T.A.).

Nel dettaglio le destinazioni previste dalle N.T.A. sono le seguenti:

- a1 Abitazioni singole e collettive;
- b1 Commercio diffuso, b.2 Pubblici esercizi, b.3 Usi vari di tipo diffuso, b.4 Artigianato di servizio;
- c.1 Scuole dell'obbligo, c.2 Attrezzature per lo sport, c.3 Attrezzature per lo sport scoperte, c.4 Attrezzature per il verde, c.5 Attrezzature di interesse comune, c.6 Sedi istituzionali - amministrative, c.7 Servizi religiosi, c.8 Attrezzature socio - sanitarie, c.9 Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani, c.10 Attrezzature per la mobilità meccanizzata, pedonale e



pag. 1 di 10

- ciclabile, c.11 Strutture commerciali e direzionali, c.12 Attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali
- d.1 Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo
- (la descrizione dettagliata delle funzioni insediabili è meglio descritta all'art. 38 delle N.T.A.)

ART. 4 - FUNZIONI INSEDIABILI

Nel pieno rispetto delle Normative Comunali relative alla zona, la funzione insediabile prescelta per l'area oggetto del presente P.U.E. risulta la seguente:

- a) FUNZIONE ABITATIVA
- a1 Abitazioni singole e collettive.

ART. 5 - DATI URBANISTICI E INDICI DI PIANO

DATI DA NORMATIVA

PREVISIONI DELLE N.T.A. PER "Zone di espansione C3" - Art. 59

- It = 1,00 mc/mq.
- Ut = 0,3333 mq/mq.
- R.C. = 0,50 mq./mq.
- Ip = 0,20 mq./mq.
- H max. = 10,50 mt.

STANDARD PREVISTI DALLE N.T.A. - Art. 41

Standards urbanistici nei nuovi insediamenti residenziali ed esercizi di vicinato.

1) aree di urbanizzazione primaria U1

- strade: secondo progetto
- parcheggi pubblici P1: mq. 3/abitante convenzionale insediabile
- verde attrezzato V1: mq. 4/abitante convenzionale insediabile

2) aree di urbanizzazione secondaria U2

- aree per l'istruzione dell'obbligo, asili nido, scuole materne: mq. 6/abit. convenzionale insediabile
- i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere: mq. 2,8/abitante convenzionale insediabile.
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi: mq. 1,2/abitante convenzionale insediabile.
- verde pubblico V2: mq. 8/abitante convenzionale insediabile.

Per il calcolo degli abitanti insediabili convenzionali per le aree a destinazione residenziale si procederà secondo la seguente metodologia:

n° stanze = Volume max costruibile / 100 mc

n° abitanti = n° stanze x 0,75 (indice di affollamento)

DATI URBANISTICI DEL P.U.E. SECONDO NORMATIVA

SUPERFICIE DI INTERVENTO mq 15.720

VOLUME MASSIMO REALIZZABILE (Residenziale)
mq 15.720 X mc/mq 1,00 = Volume massimo realizzabile = mc 15.720

SUPERFICIE UTILE MASSIMA REALIZZABILE (Residenziale)
mq 15.720 X mq/mq 0.3333 = S.U. massima realizzabile = mc 5.240

N° STANZE
mc 15.720 / 100 mc = n° stanze = 157

N° ABITANTI INSEDIABILI TEORICI
157 stanze x 0,75 (indice di affollamento) = abitanti insediabili teorici = 118

STANDARD (previsti dalle Norme)

1) aree di urbanizzazione primaria U1
- strade = come da progetto
- Parcheggi pubblici P1 = mq 354
- verde attrezzato V1 = mq 472

2) aree di urbanizzazione secondaria U2
- Totali mq 2.124

DATI DI PROGETTO P.U.E.

- It = 1,00 mc/mq.
- Ut = 0,3333 mq/mq.
- R.C. = 0,50 mq./mq.
- Ip = 0,20 mq./mq.
- H max. = 10,50 mt.

SUPERFICIE DI INTERVENTO mq 15.720

VOLUME MASSIMO REALIZZABILE (Residenziale)
mq 15.720 X mc/mq 1,00 = Volume massimo realizzabile = mc 15.720

SUPERFICIE UTILE MASSIMA REALIZZABILE (Residenziale)
mq 15.720 X mq/mq 0.3333 = S.U. massima realizzabile = mc 5.240

N° STANZE
mc 15.720 / 100 mc = n° stanze = 157

N° ABITANTI INSEDIABILI TEORICI
157 stanze x 0,75 (indice di affollamento) = abitanti insediabili teorici = 118

STANDARD (progettati nel P.U.E.)

1) aree di urbanizzazione primaria U1
- Viabilità Pubblica (interna al comparto) mq 2.390
- Viabilità Pubblica (esterna al comparto) mq 390
- Parcheggio Pubblico P1 mq 390
- Verde Pubblico V1 mq 472

2) aree di urbanizzazione secondaria U2
- Verde Pubblico Urb. secondaria mq 3.603

Dall'elenco di cui sopra si evince che il P.U.E. progettato risulta del tutto conforme alle quantità previste dalle N.T.A. e anzi, relativamente ad alcune aree di cessione, risulta sovradimensionato.

Oltre alle aree a standard è stata prevista un'area da cedere al Comune e destinata alla installazione di attrezzature tecnologiche e relative pertinenze (Cabina Enel) di mq. 25

AREE PER L'EDIFICAZIONE PRIVATA (progettati nel P.U.E.)

Superficie Fondiaria Totale dei Lotti Edificabili

mq 8.840

| TABELLA RIASSUNTIVA | | | | | | | |
|---------------------|-------------|------------|-------------|------------|--------------|--------------|------------|
| LOTTE | Sf (mq) | Uf (mq/mq) | Su (mq) | If (mc/mq) | Vol. (mc) | R.C. (mq/mq) | Ip (mq/mq) |
| LOTTO 1 | 925 | 0.593 | 547 | 1,778 | 1644 | 0.50 | 0.20 |
| LOTTO 2 | 985 | 0.593 | 584 | 1,778 | 1752 | 0.50 | 0.20 |
| LOTTO 3 | 985 | 0.593 | 584 | 1,778 | 1752 | 0.50 | 0.20 |
| LOTTO 4 | 985 | 0.593 | 584 | 1,778 | 1752 | 0.50 | 0.20 |
| LOTTO 5 | 990 | 0.593 | 587 | 1,778 | 1760 | 0.50 | 0.20 |
| LOTTO 6 | 990 | 0.593 | 587 | 1,778 | 1760 | 0.50 | 0.20 |
| LOTTO 7 | 995 | 0.593 | 590 | 1,778 | 1770 | 0.50 | 0.20 |
| LOTTO 8 | 995 | 0.593 | 590 | 1,778 | 1770 | 0.50 | 0.20 |
| LOTTO 9 | 990 | 0.593 | 587 | 1,778 | 1760 | 0.50 | 0.20 |
| TOTALE | 8840 | | 5240 | | 15720 | | |

Precisazioni:

Resta inteso che gli schemi delle tipologie edilizie, delle superfici e dei volumi edificati, della divisione dei lotti, del posizionamento delle reti tecnologiche, ecc., così come rappresentati negli elaborati di piano, corrispondono ad indicazioni di massima e potranno subire modifiche che non alterino l'impianto urbanistico previsto e non costituiscano variante al Piano Particolareggiato.

Il Comune inoltre verificherà la fattibilità degli interventi di edificazione sui lotti e il loro rispetto dei parametri urbanistico – edilizi previsti dal P.U.E., dal P.R.G. e dal Regolamento edilizio in sede di rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione dei fabbricati.

ART. 6 – REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE

I progetti delle opere di urbanizzazione (sia interne che esterne al perimetro del Comparto attuativo) da realizzarsi a cura e spese del soggetto lottizzante sono da ritenersi indicativi e possono subire, in sede di rilascio di Permesso di Costruire per la loro esecuzione, a seguito di motivata proposta da parte del Comune, degli enti gestori dei servizi pubblici o del Lottizzante, alcune modifiche che ne migliorino l'efficienza e che non pregiudichino l'impianto urbanistico e le quantità di aree a standard previste dal P.U.E.

Eventuali manufatti da realizzare o installare relativi a servizi tecnici di interesse generale (quali cassette Enel, Telecom, gruppi decompressione gas ecc..) e ad oggi non prevedibili potranno essere realizzati all'interno delle aree a destinazione pubblica, secondo le prescrizioni impartite dagli enti richiedenti, anche in deroga alle distanze da strade e confini nel rispetto comunque delle Normative vigenti.

ART. 7 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'edificazione all'interno del lotto contrassegnato con il n° 1 negli elaborati grafici in virtù della sua vicinanza alla linea elettrica MT esistente e per la quale non è previsto lo spostamento, deve rispettare i vincoli imposti dalle vigenti normative nel campo della salvaguardia dell'inquinamento elettromagnetico in ottemperanza a quanto prescritto dalla L.R. n° 30 in data 31/10/2000 e succ. modifiche.

Il Lottizzante

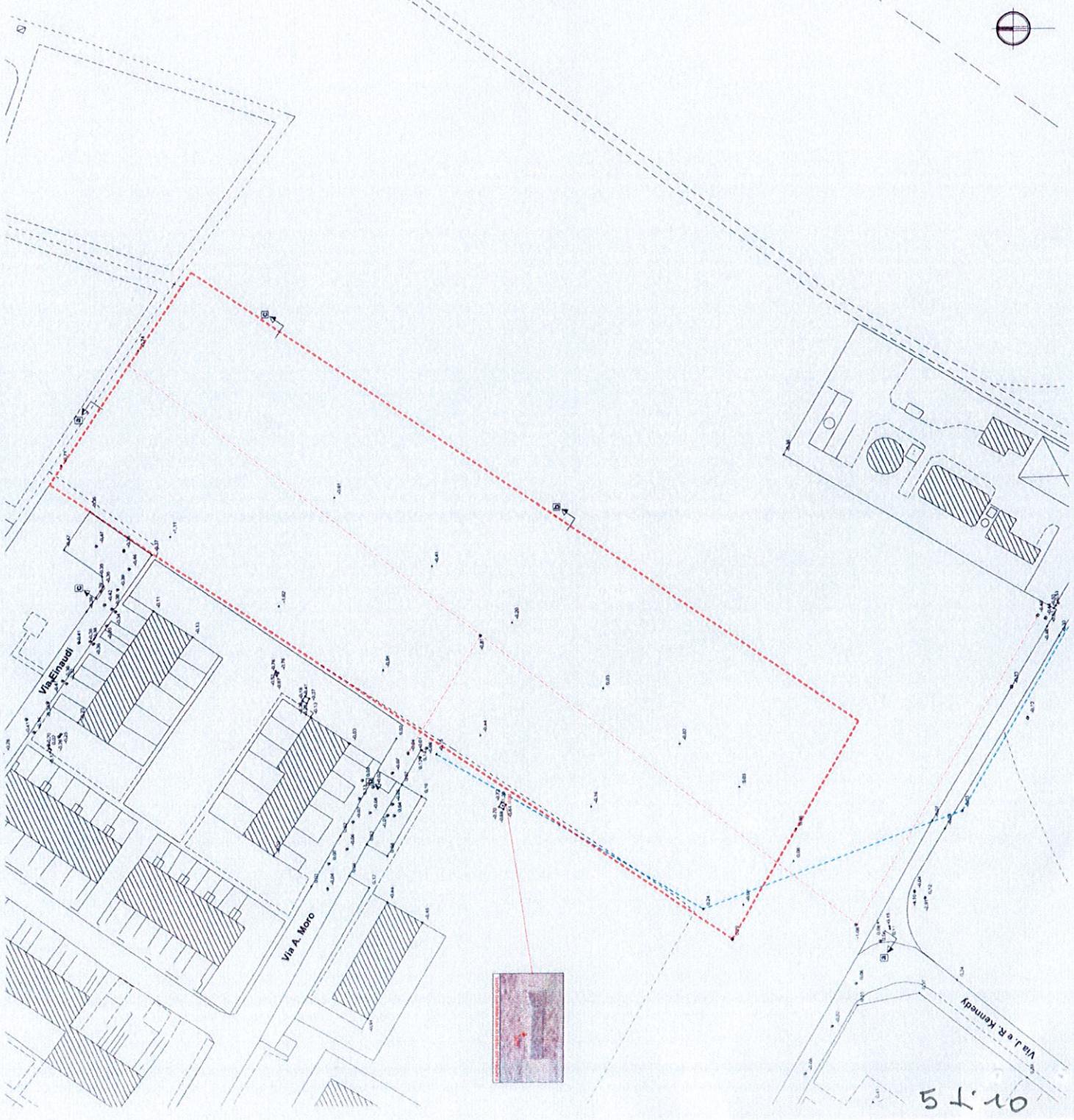
Il progettista

.....

.....

LEGENDA

- PERIMETRO PIANO PARTICOLAREGGIATO
- QUOTA ALTIMETRICA (Riferimento su manufatto indicato in tabellina e foto)
- RETI TECNOLOGICHE (Solo all'interno del Perimetro P.P.)
- RETE AEREA ESISTENTE A MT MANTENUTA
- RETE FOGNARIA ESISTENTE (URBO CLS Diam. interno Viepublie cm 60 - 100 - 20)
- (Tracciato segnalato da Ena Spa a seguito di rilievo strumentale)



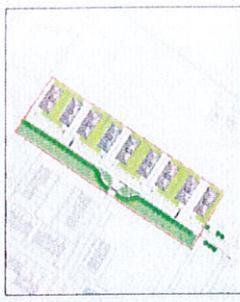
ELENCO REVISIONI

| N° | DATA | NOTE | DIVISORI |
|----|------------|--|----------|
| 0 | 16/04/2007 | Piano Progetto/Regolazione Preliminare | 0 |
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |

Questo disegno e' di progetto formato dalla Studio Associato Arch. ODDI in coerenza di tutte le autorizzazioni e in conformità con le norme vigenti e la legge 472 del 24/06/1986 art. 17 comma 1°.

Comune: CASTELVETRO PAVENTINO Provincia: PAVENZA

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (P.U.E.) denominato "RESIDENZA COLLEGIO MORIGI"



| | | |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Progetto PRELIMINARE | Progetto DEFINITIVO | Progetto ESECUTIVO |
| Permessi di Costruire | Denuncia Inizio Attività | Attestato di Fine Lavori |
| 16/04/2007 | 17/04/2007 | 17/04/2007 |
| 16/04/2007 | 17/04/2007 | 17/04/2007 |

RILIEVO AREA DI INTERVENTO - PIANO QUOTATO

OPERA PIA COLLEGIO MASCHILE MORIGI
 Via Taverna n° 37
 29100 Piacenza
 Tel. +39 0523.338551

STUDIO ASSOCIATO Arch. ODDI
 Corso Matteotti n° 66
 29015 Castel San Giovanni
 Piacenza (Italy)
 Tel. +39 0523.881110
 Fax. +39 0523.881925
 E-mail: info@studiooddi.it

| | | | | | | | |
|--------|-------|---------------|---|--------|------------|------------|---|
| Scala | 1:500 | Carta | 7 | Data | 16/04/2007 | Intervento | 0 |
| Autore | | Collaboratori | | Comune | | Provincia | |

01.7.10

LEGENDA

- PERIMETRO PIANO PARTICOLAREGGIATO
- AREE PUBBLICHE
- VERDE PUBBLICO ATTREZZATO DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (V1) E SECONDARIA (Compresa area per pista ciclo-pedonale)
- PARCHEGGIO PUBBLICO ATTREZZATO
- VIABILITA' PUBBLICA
- ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E RELATIVE PERTINENZE (CASINA ENEL)
- VIABILITA' PUBBLICA EXTRA COMPARTO
- AREE PRIVATE
- SUPERFICIE FONDIARIA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

DETTAGLIO DATI URBANISTICI PIANO PARTICOLAREGGIATO

| SUPERFICIE TERRITORIALE (S1) AREA ESPANSIONE RESIDENZIALE (INDAGIO IMPIANTO C3) (mq. 15.726) | PREVISTI DALLE N.T.A. DEL P.R.G. (PROGETTATO P.P.I.P.) |
|--|--|
| VOLUME REALIZZABILE (V1) | mq. 318.036 max. mq. 15.720 |
| SUPERFICIE UTILE EDIFICABILE (S1) | mq. 157.209 ± 30 max. mq. 3.240 |
| SUPERFICIE LOTTI EDIFICABILI (S1) | mq. 3.240 |
| PARCHEGGIO PUBBLICO ATTREZZATO | mq. 1.540 |
| INDICE FABBRICABILITA' FONDIARIA (I.F.) | 0,50 max. per ogni singolo lotto |
| INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA (U.F.) | 1/ mq. 15.720/51 mq. 8.840 ± 778 max. mq. 1.778 max. mq. |
| INDICE DI PERMEABILITA' | 0,20 max. per ogni singolo lotto |
| ALTEZZA MASSIMA FABBRICATI | mq. 10,50 |
| NUMERO DI STANZE | mq. max. 100 mq. n° 157 stanze |
| AMBITI CONVENZIONALI INSERIBILI | n° 118 abitazioni max. |
| AREE DI URS | mq. max. 100 mq. n° 118 abitazioni max. |
| STRADA PUBBLICA PRIMARIA | mq. 2.700 |
| VERDE PUBBLICO ATTREZZATO | mq. 390 |
| SECONDARIA PUBBLICO ATTREZZATO | mq. 390 |
| AREE DI URS | mq. 390 |
| ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E RELATIVE PERTINENZE (CASINA ENEL) | mq. 4.075 |
| | mq. 25 |

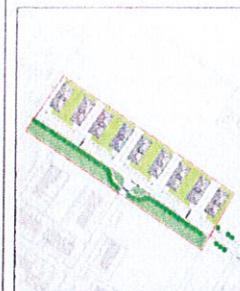
ELENCO REVISIONI

| N° DATA | NOTE | DISCIPLINARE |
|---------|------|--------------|
| A | | |
| B | | |
| C | | |
| D | | |

Questo disegno è di proprietà riservata dello Studio Associato Arch. Oddi ed è vietata la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dal progettista. È vietata la ristampa o l'uso non autorizzato senza permesso scritto dal progettista.

CASTELVETRO PIACENTINO (PIACENZA)

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (P.U.E.) denominato "RESIDENZA COLLEGIO MORIGI"



| | |
|-------------------------|-----------------------------|
| Progetto PRELIMINARE | Progetto ESECUTIVO |
| Permessi di Costruzione | Denuncia di Inizio Attività |
| 17/04/2007 | 17/04/2007 |
| 17/04/2007 | 17/04/2007 |

ZONIZZAZIONE P.U.E. - DETTAGLIO SUPERFICIE E VOLUMI LOTTI

COMITENTE

OPERA PIA COLLEGIO MASCHILE MORIGI

Via Taverna n° 37
29100 Piacenza
Tel. +39 0523.338551

PROGETTISTA

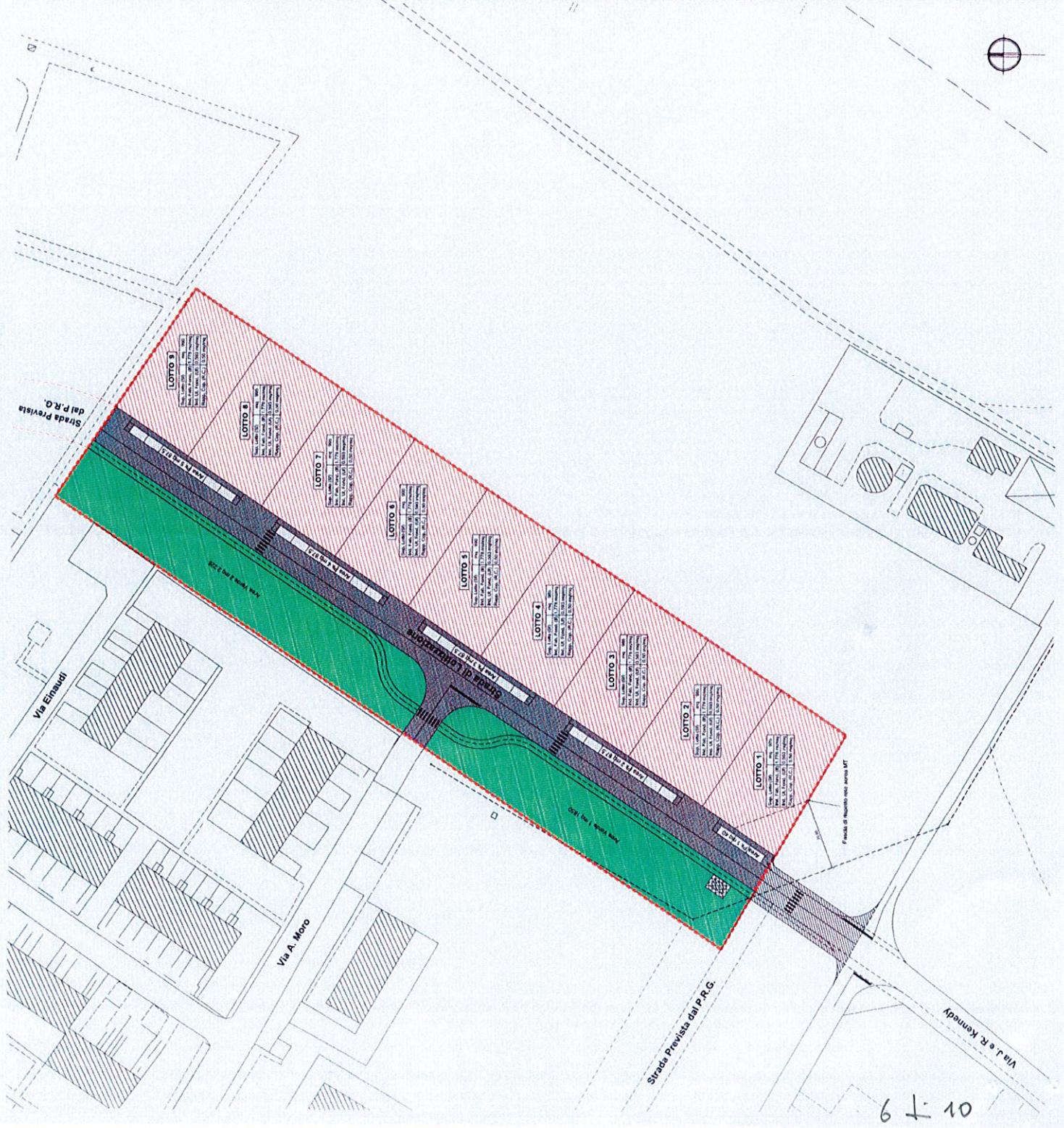
STUDIO ASSOCIATO Arch. Oddi

Costruzione n° 66
29018 Castell San Giovanni
Piacenza (PR)

Costruzione n° 66
29018 Castell San Giovanni
Piacenza (PR)

Scale: 1:500

DATA: 16/04/2007



6 + 10

LEGENDA

- - - PERIMETRO PIANO PARTICOLAREGGIATO
- AREE PUBBLICHE
- AREE VERDI ATTREZZATE PUBBLICHE
- STRADE - PARCHEGGI - MARCIAPIEDI - PISTA CICLOPEDONALE
- AREE PRIVATE (Disegno schematico)
- NUOVI FABBRICATI
- VERDE PRIVATO
- AREE PAVIMENTATE

PRECISIONI:

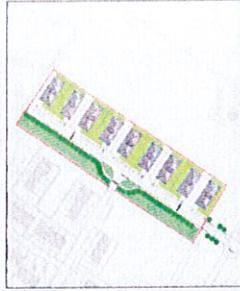
FINSTA INTESO CHE GLI SCHEMI DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE, DELLE SUPERFICIE E DEI QUADRI EDIFICATI DELLA PRONOSTICAZIONE DEI LOTTI, ECC. COSI' COME RAPPRESENTATI NEL PRESENTE, E ELABORATO DI PIANO, CORRISPONDONO AD INDICAZIONI DI MASSIMA E POTRANNO SUBIRE MODIFICHE CHE NON ALTERNINO L'IMPIANTO URBANISTICO PREVISTO E NON COSTITUISCANO VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO.

IL COMUNE INTENDE VERIFICARE LA FATIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI EDIFICAZIONE SUI LOTTI E IL LORO RISPETTO DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI PREVISTI DAL P.U.E., DAL P.R.G. E DAL REGOLAMENTO EDILIZIO IN SEDE DI RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO PER LA REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI.

| ELENCO REVISIONI | |
|------------------|------------|
| N° DATA | NOTE |
| A | 10/05/2010 |
| B | 15/05/2010 |
| C | |
| D | |

Questo disegno è di proprietà riservata dello Studio Associato Arch. Oddi, non è consentita la riproduzione anche parziale, né la ristampa o l'uso senza autorizzazione. L'impaginazione è sottoposta a norme di legge.

COMUNE CASTELVETRO PIACENTINO PROV. PIACENZA
PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (P.U.E.) denominato "RESIDENZA COLLEGIO MORIGI"



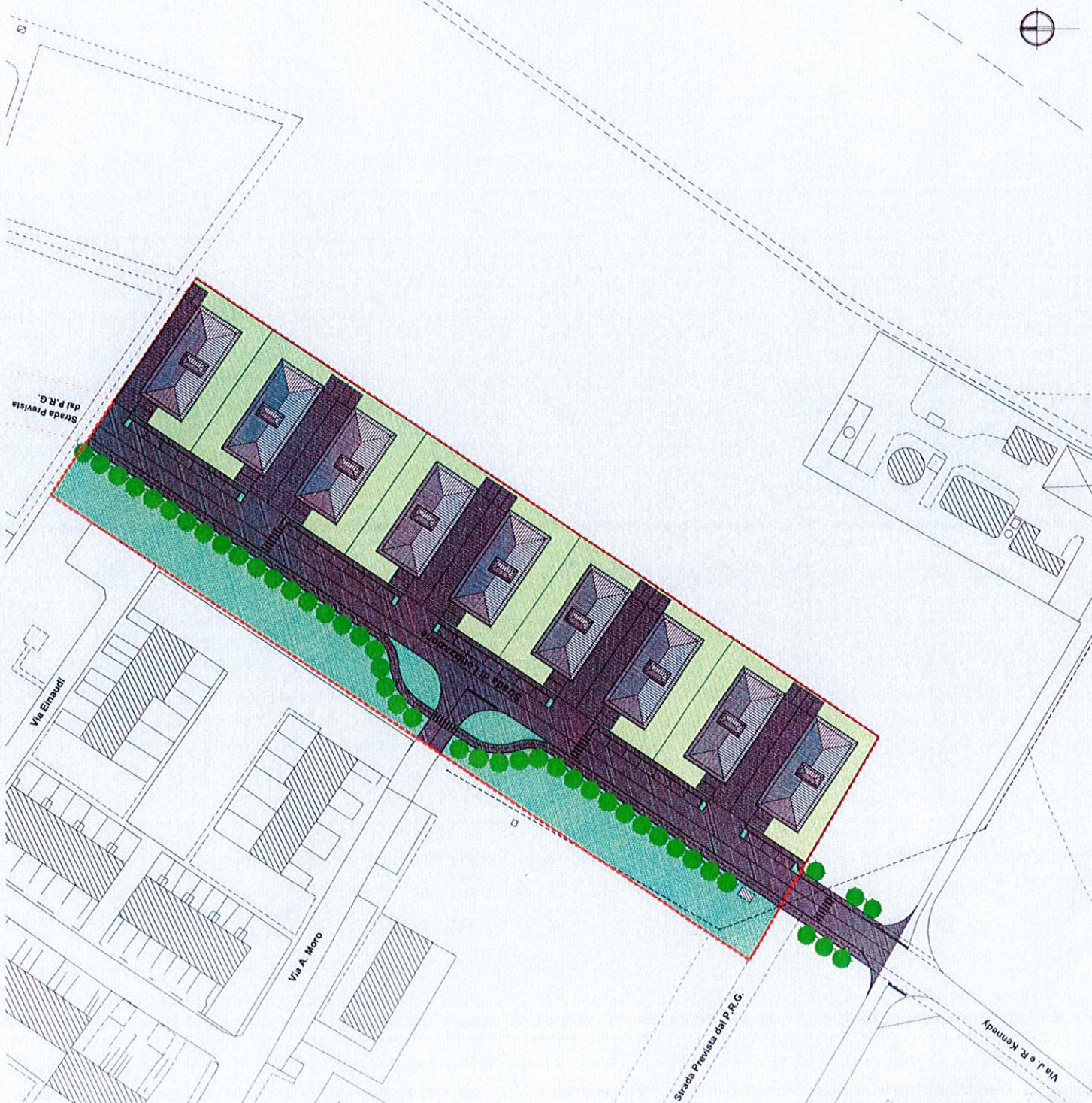
| PROGETTO PRELIMINARE | PROGETTO DEFINITIVO | PROGETTO ESECUTIVO |
|-----------------------|--------------------------|----------------------|
| Approvato dal Comune | Approvato dal Comune | Approvato dal Comune |
| Permessi di Costruire | Denuncia Inizio Attività | P.P.L.P. |
| 15/05/2010 | 15/05/2010 | 15/05/2010 |

SCHEMA PLANIVOLUMETRICO

COMITENTE
OPERA PIA COLLEGIO MASCHILE MORIGI
 Via Traversa n° 37
 29100 Piacenza
 Tel. +39 0523.338551

PROGETTISTA
STUDIO ASSOCIATO Arch. Oddi
 via Alessandro 56
 29070 Castel San Giovanni
 Piacenza (Italy)
 Tel. +39 0523 881945
 E-mail: info@studiooddid.it

| | | | | | | | |
|-------|-------|--------|----|------|------------|------------|---|
| SCALA | 1:500 | FOGLIO | 10 | DATA | 18/04/2007 | PROIEZIONE | 0 |
|-------|-------|--------|----|------|------------|------------|---|



LEGENDA

- - - PERIMETRO PIANO PARTICOLAREGGIATO
- RETE FOGNATURA**
- RETE FOGNARIA ESISTENTE (TUBO CLS Diam. esterno Variabile cm 60 - 100 - 120)
- RETE FOGNARIA ESISTENTE (TUBO CLS Diam. esterno Variabile DA DISMETTERE)
- - - NUOVO TRATTO RETE FOGNARIA (TUBO CLS Diam. interno cm 80)
- - - ALLACCO LOTTO/COFFINA STRADALE ALLA RETE FOGNARIA (TUBO PVC Diam. cm 200/16)
- - - POZZETTO DI ISPEZIONE IN CLS ESISTENTE E MANTENUTO CHIUSSO IN GHISA Classe D400
- - - NUOVO POZZETTO DI RACCOLTA ACQUE (cm 45x45x60) GRIGLIATO IN GHISA Classe D400
- - - PRESENTE SCHEMA E REDATO SECONDO QUANTO CONCORDATO CON I TECNICI DI P.A.S.P.
- - - LE QUOTE DI SOVRAPPONIMENTO DEI TRATTI DI RETE DI FOGNATURA, CHE SONO CONCORDATE CON I TECNICI DI P.A.S.P. E VINCULATE AI PUNTI DI ALLACCO A QUELLA ESISTENTE
- - - LA RETE VERRA' REDATA IN SEDE DI PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- - - IL NUMERO DI UTENZE PREVISTE PER SINGOLO LOTTO EDIRIGIBILE E' PURAMENTE INDICATIVO

RETE ACQUA POTABILE

- - - NUOVA RETE ACQUA POTABILE (TUBO IN POLIETILENE PE 100 PN 16 Da 160)
- - - ALLACCO LOTTO ALLA RETE ACQUA POTABILE (TUBO IN POLIETILENE PE 100 PN 16 Dim. 2"
- - - IDRIANTE A COLONNA
- - - SANITONERZIA
- - - POZZETTO CONTATORE PER IRRIGAZIONE
- - - SANITONERZIA PER SCARICO FOGNATURA

ELENCO REVISIONI

| N° | DATA | NOTE | DWG/APP. |
|----|------------|----------------------|----------|
| 0 | 15/04/2017 | Progetto Preliminare | N.1 |
| 1 | | | N.2 |
| 2 | | | N.3 |
| 3 | | | N.4 |
| 4 | | | N.5 |

Questo progetto e' di proprietà intellettuale dello Studio Associato Arch. Oddi ed e' vietata la ristampa senza autorizzazione scritta dal progettista. E' vietata la ristampa anche parziale senza autorizzazione scritta dal progettista. Il progettista si riserva il diritto di modificare il progetto in ogni momento senza preavviso.

COMUNE: CASTELVETRO PAVENTINO | PROV. P.A.

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (P.U.E.) denominato "RESIDENZA COLLEGIO MORIGI"



PROGETTO PRELIMINARE
 autorizzato dal P.R.G. n. 100/10 del 10/05/2016
 Permessivo di Costruire
 n. 100/10 del 10/05/2016
 n. 100/10 del 10/05/2016

PROGETTO DEFINITIVO
 autorizzato dal P.R.G. n. 100/10 del 10/05/2016
 Denuncia d'Inizio Attività
 n. 100/10 del 10/05/2016

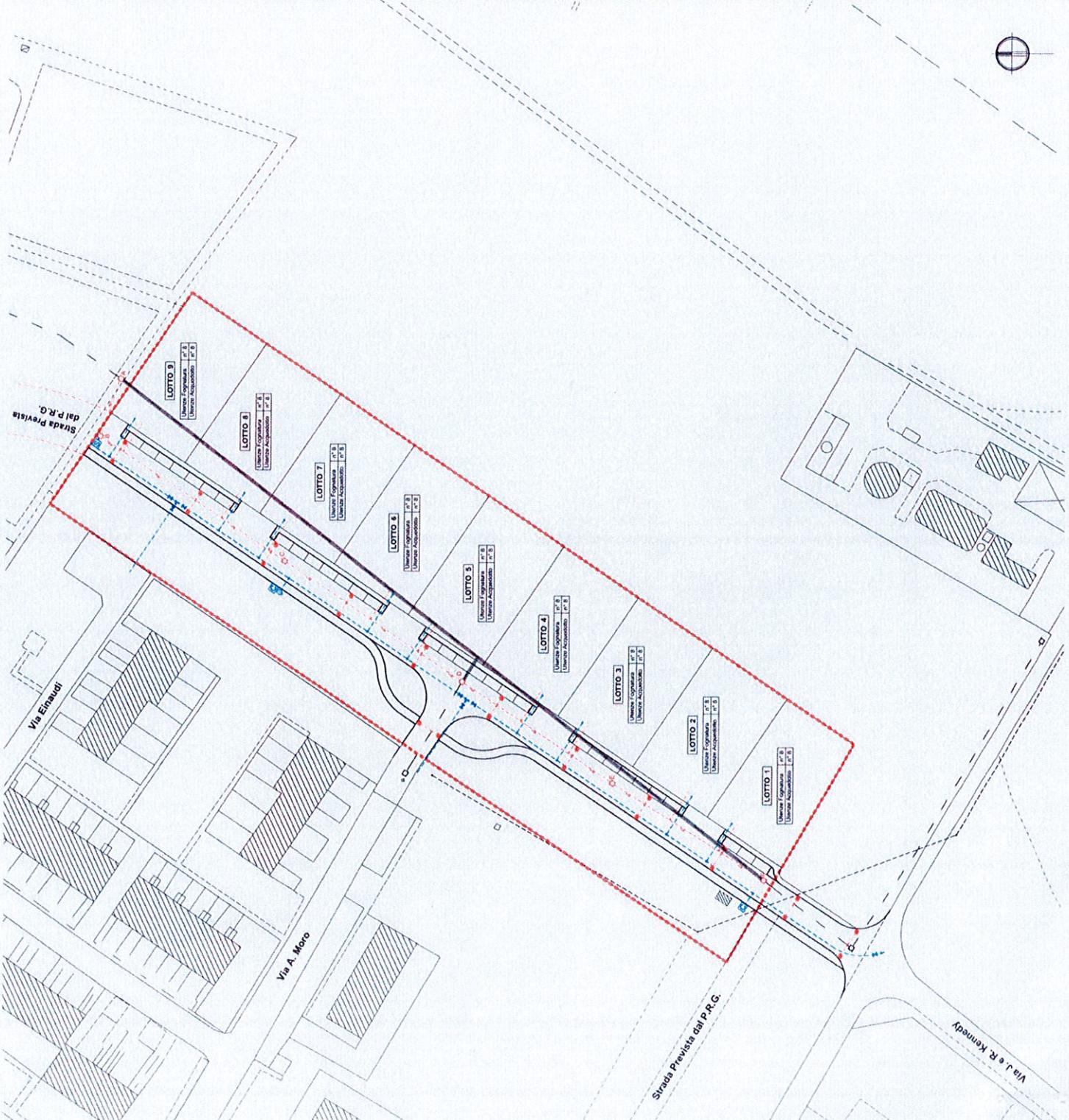
PROGETTO ESECUTIVO
 autorizzato dal P.R.G. n. 100/10 del 10/05/2016
 P.P.I.P.
 n. 100/10 del 10/05/2016

SCHEMA PROGETTO IMPIANTI DI RETE (FOGNATURA - ACQUEDOTTO)

COMITANTE:
OPERA PIA COLLEGIO MASCHILE MORIGI
 Via Taverna n° 37
 29100 Piacenza
 Tel. +39 0523.338551

PROGETTISTA:
STUDIO ASSOCIATO Arch. ODDI
 Corso Mazzini n° 66
 29015 Castel San Giovanni
 Piacenza (Italy)
 E-mail: info@studioarch.odi.it

Scala: 1:500 | Foglio: 11 | Data: 16/04/2017 | Revisione: 0



LEGENDA

- - - PERIMETRO PIANO PARTICOLAREGGIATO
- - - RETE ELETTRICA
- - - RETE AEREA ESISTENTE A.M.T. MANTENUTA
- - - CAVODOTTO PER ALLACCIO RETE ELETTRICA MT (TURO CORRUGIATO IN POLIETILENE DIAM. cm. 16)
- - - CAVODOTTO PER RETE ELETTRICA RT (TURO CORRUGIATO IN POLIETILENE DIAM. cm. 12,5)
- - - ALLACCIO LOTTO ALLA RETE ELETTRICA (TURO CORRUGIATO IN POLIETILENE DIAM. cm. 12,5)
- - - POZZETTO DI ALLACCIO IN CLS. (DIM. cm. 60x60) CON CHIUSINO IN GHISA, CLASSE D400
- - - CASSETTA STRADALE RT IN VETRORESINA PER ALLACCIO (LOTTI FORMITA DALL'INEL)
- - - N.B. LA POTENZA TOTALE PER ALIMENTARE LE UTENZE PROTEZZATE (IN UN LOTTO DI 950 MQ) È DA RITENERSI PRESUNTA E UTILE AI SOI FINI DELLA PREVENTIVAZIONE DELLA SPESA PER L'ELLETTRIFICAZIONE DELL'AREA DA PARTE DELL'ENTE GESTORE
- - - RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- - - CAVODOTTO ALIMENTAZIONE PALLI P.P. (TURO CORRUGIATO POLIETILENE DIAM. cm. 12,5)
- - - PALO ILLUMINAZIONE PUBBLICA (H=9) CON POZZETTO DI DISTRIBUZIONE (DIM. cm. 70x70)
- - - ALLACCIO ALLA RETE IP. ESISTENTE (TURO CORRUGIATO POLIETILENE DIAM. cm. 12,5)
- - - NUOVA RETE GAS METANO A BASSA PRESSIONE
- - - ALLACCIO LOTTO ALLA RETE GAS METANO
- - - N.B. IL NUMERO DELLE UTENZE PROTEZZATE (N° 72 UTENZE) È DA RITENERSI PRESUNTO E UTILE AI SOI FINI DELLA PREVENTIVAZIONE DELLA SPESA PER LA METANIZZAZIONE DELL'AREA
- - - RETE TELEFONICA
- - - CAVODOTTO TELECOM (TURO CORRUGIATO POLIETILENE DIAM. cm. 12,5)
- - - ALLACCIO LOTTO ALLA RETE TELECOM (TURO CORRUGIATO POLIETILENE DIAM. cm. 12,5)
- - - POZZETTO DI ISPEZIONE TELECOM (DIM. cm. 60x60) CON CHIUSINO IN GHISA, CLASSE D400
- - - POZZETTO DI ISPEZIONE TELECOM (DIM. cm. 100x70) CON CHIUSINO IN GHISA, CLASSE D400
- - - N.B. IL NUMERO DELLE UTENZE PROTEZZATE (N° 72 UTENZE) È DA RITENERSI PRESUNTO E UTILE AI SOI FINI DELLA ELABORAZIONE DEL PROGETTO DELLA RETE CONCORDATO CON IL GESTORE

Questo disegno è di proprietà intellettuale dello Studio Associato Arch. Oddi, ed è vietata la ristampa o la riproduzione anche parziale senza la sua autorizzazione. È vietata anche la ristampa o la riproduzione in forma o in parte senza modifica sostanziale. È vietata anche la ristampa o la riproduzione in forma o in parte senza modifica sostanziale. È vietata anche la ristampa o la riproduzione in forma o in parte senza modifica sostanziale.

| ELENCO REVISIONI | |
|------------------|------------|
| N° | DATA |
| 0 | 16/04/2007 |
| A | |
| B | |
| C | |
| D | |

NOTE

COMUNE: CASTELVETRO PIACENTINO (PIACENZA) PIACENZA

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO (P.U.E.) denominato "RESIDENZA COLLEGIO MORIGI"



| PROGETTO PRELIMINARE | PROGETTO DEFINITIVO | PROGETTO ESECUTIVO |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Approvato in Comune | Approvato in Comune | Approvato in Comune |
| Denominazione: P.P. P.P. | Denominazione: P.P. P.P. | Denominazione: P.P. P.P. |
| Approvato in Comune | Approvato in Comune | Approvato in Comune |

SCHEMA PROGETTO IMPIANTI DI RETE (ELETTRICA - ILLUMINAZIONE PUBBLICA - GAS METANO - TELEFONICA)

COMITETTISTI

OPERA PIA COLLEGIO MASCHILE MORIGI

Via Tavenna n° 37
29100 Piacenza
Tel. +39 0523.338541

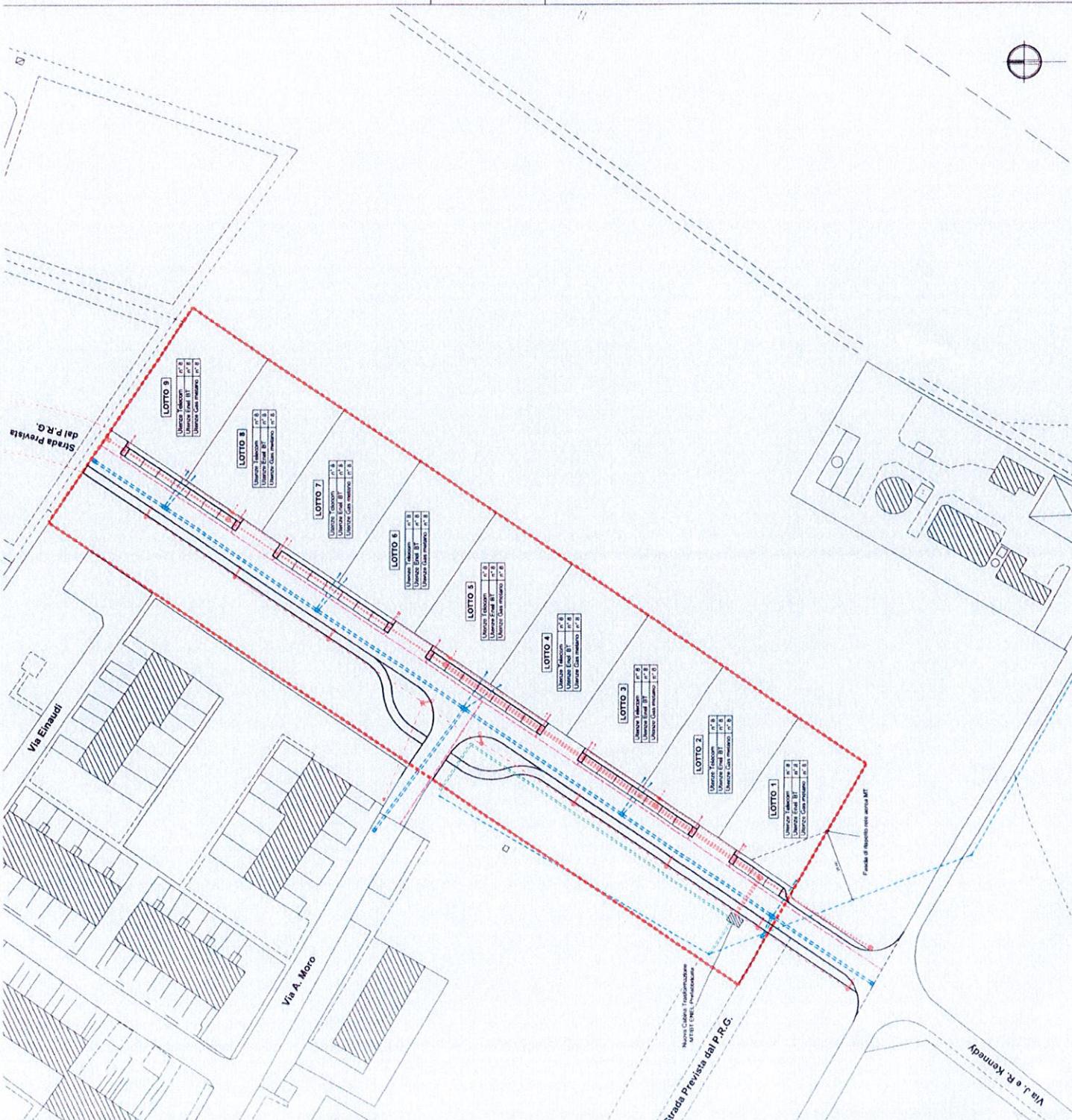
PROGETTORE



STUDIO ASSOCIATO Arch. ODDI
Corso Matteotti n° 16
29010 Cabibbi San Giovanni
Piacenza (PR)

Tel. +39 0523.381310
Fax +39 0523.881955
E-mail: oddi@studioassociato.it

| | | | | | | | |
|-------|-------|--------|----|------|------------|----------|---|
| SCALA | 1:500 | FOGLIO | 12 | DATA | 16/04/2007 | PROGETTO | 0 |
|-------|-------|--------|----|------|------------|----------|---|



ALL. 4



**COMUNE DI
CASTELVETRO PIACENTINO**
(Provincia di Piacenza)



Castelvetro P.no, li 11.06.2022

Spett.le
A.S.P. COLLEGIO MORIGI-DE CESARIS
PEC: info@pec.collegiomorigi.it

OGGETTO: Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per insediamento residenziale denominato "P.U.E. – Residenza Collegio Morigi", approvato con atto del Consiglio Comunale n. 38 del 24.11.2007 - Convenzione Urbanistica stipulata in data 28.11.2008, con atto Notaio dott. Mario Onorato di Piacenza (Rep. 78108/Racc. 10051)
- Comunicazione in merito alle ulteriori proroghe dei termini di validità e alle garanzie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione -

In riferimento convenzione urbanistica di cui all'oggetto, relativa all'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "P.U.E. – Residenza Collegio Morigi", si rappresenta quanto segue:

- La convenzione prevedeva un termine di validità di dieci anni a decorrere dalla data di stipula della medesima, quindi fino al 27/11/2018.
- L'art. 30, comma 3-bis, della legge 9 agosto 2013, n. 98 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia), aveva stabilito che "il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi simili comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni".
- Per effetto della norma sopracitata, la validità della convenzione in oggetto risultava di fatto prorogata di tre anni ed il nuovo termine, per realizzare e completare le opere di urbanizzazione previste nel piano urbanistico in argomento, era posticipato alla data del 27/11/2021.
- L'art. 10, comma 4-bis, del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 (convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della Legge 11 settembre 2020, n. 120) ha disposto che "Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98".

SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA E SUAP
Piazza Emilio Biazzi n. 1 - 29010 Castelvetro P.no (PC) - (cod. fisc. 00180010332)
☎ Servizio Urbanistica, Edilizia e SUAP - 0523/257.650
PEC: comune.castelvetro@sintranet.legalmail.it
E-mail: urbanistica@comune.castelvetro.pc.it



pop. 122

- La proroga disposta dal sopracitato art. 10, comma 4-bis, del D.L. n. 76/2020, convertito con modificazioni, ha ulteriormente prorogato di tre anni la validità della convenzione in oggetto, quindi fissando un nuovo termine, per realizzare e completare le opere di urbanizzazione previste nel piano urbanistico in argomento, alla data del 27/11/2024.
- Inoltre, l'art. 10-septies, comma 1, lett. b), del D.L. 21 marzo 2022, n. 21 (convertito, con modificazioni, dalla Legge 20 maggio 2022, n. 51) ha disposto che *"il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini concernenti i relativi piani attuativi e qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati fino al 31 dicembre 2022, purché non siano in contrasto con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio, ai sensi del codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini relativi alle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o agli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché ai relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, e della proroga di cui all'articolo 10, comma 4-bis, del citato decreto-legge n. 76 del 2020"*.
- Quindi, in applicazione dell'ulteriore proroga disposta dalla recente norma sopra riportata, introdotta dal D.L. n. 21/2022, convertito con modificazioni, il termine per l'ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione di cui alla convenzione in oggetto risultano ad oggi fissati alla data del 27/11/2025.

Inoltre si rileva, dall'esame della documentazione in atti relativa alla convenzione urbanistica in oggetto, che l'ultima fidejussione bancaria, rilasciata da Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza – Crédit Agricole in data 21.07.2020 (Fid. N. 4412977), prestata a favore di questo Comune per garantire la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto, non risulta adeguata e necessita di essere aggiornata.

Pertanto, si richiede di produrre in originale un'appendice alla predetta fidejussione, ovvero nuova fidejussione in sostituzione della precedente, per aggiornare il nuovo termine di validità della medesima, fino alla nuova data di scadenza della convenzione, incrementata di sei mesi come stabilito dall'art. 11 della convenzione medesima, e comunque fino a liberatoria da parte di questa Amministrazione comunale.

Distinti saluti.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA - EDILIZIA E SUAP**
Arch. Alessandro Amici

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82 del 07.03.2005 e norme collegate.

ALL.5

A.S.P. COLLEGIO MASCHILE MORIGI-DE CESARIS
STIMA DEL TERRENO EDIFICABILE IN CASTELVETRO CON METODO VALORE DI TRASFORMAZIONE

| | | | | | |
|----|--|----------------|-----------|------------|----------------|
| A1 | Comparto di espansione residenziale - PUE mq. | 15.720,00 | | | |
| A2 | Sup. per edificazione privata mq. | 8.840,00 | | | |
| B | Sup. edificabile lorda mq. | 5.234,76 | UTP | 1 | mq/mq |
| C | Sup. accessori mq. | - € | | | |
| D | Sup. vendibile totale | 5.234,76 € | | | |
| C | Costo tecnico di costruzione | 6.909.883,20 € | €/mq. | 1.320,00 € | |
| D | Oneri professionali (progetto, direzione lavori, coordinamento sicurezza, geologo, collaudi, amministrazione, vendita) | 207.296,50 € | incidenza | 3,00% | |
| E | Oneri per urbanizzazione (stima) | 320.000,00 € | stima | | |
| F | Profitto imprenditore | 743.717,97 € | incidenza | 10% | |
| G | Interessi passivi | 204.522,44 € | incidenza | 2,50% | |
| H | Totale - valore ottenuto dalla trasformazione: ΣK+Ip+P. Nel caso C+D+E+F+G | 8.385.420,11 € | | | |
| I | Valore medio mercato del fabbricato e pertinenze al nuovo, ipotizzato - Vm | 9.213.177,60 € | €/mq. | 1.760,00 € | Prezzo nuovo a |
| L | Valore terreno I-H | 827.757,49 € | | | |
| M | (1+r) ⁿ | 1,102 € | | n=3 anni | |
| N | Valore terreno | 750.934,67 € | €/mq. | | |

Piacenza, 09/02/2023


 Ing. Augusto Botto



IL DIRETTORE

Dot. Maria Allovisio

(Handwritten signature)