



Prot. 3630 del 25.03.2019

Relazione di Stima Parco AURORA

Il sottoscritto Dott. Ing. Carmine GRECO, Responsabile del Settore V "Governo del Territorio e Tutela Ambiente" del comune di Montecorvino Pugliano, giusto decreto del Commissario Straordinario n. 9 del 18/02/2019, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. 11400, incaricato di redigere una perizia di stima del complesso edilizio denominato Parco Aurora del Comune di Montecorvino Pugliano, rende la seguente relazione di perizia tecnica.

01 - Premesso

Che con deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 10/01/2012 fu approvato il Piano Urbanistico Attuativo dell'Area di riqualificazione urbana ARU n. 2;

Che con deliberazione di Giunta Comunale n. 77 del 27/06/2014 fu approvato il Progetto Preliminare delle opere in attuazione del "Piano Urbanistico Attuativo dell'Area di riqualificazione urbana ARU n. 2 - Sub Comparto 1 - per un importo totale da quadro economico pari ad € 11.180.927,00;

Che con determinazione del Settore Governo del Territorio n. 35 del 19/02/2018 fu affidato apposito incarico tecnico all'Arch. Roberto Perillo per la redazione della Perizia di stima del Parco Aurora;

Che la suddetta Perizia di stima fu acquisita al prot. n. 5580 del 02/05/2018;
Che della detta Perizia di Stima fu preso atto con determinazione del Settore Governo del Territorio n. 99 del 14/05/2018.

Che bisogna aggiornare, considerato il notevole tempo trascorso, detta perizia di stima del Parco Aurora in quanto detti beni immobili, di proprietà comunale, devono essere alienati a mezzo di asta pubblica.



L'incarico conferito è quindi quello di adeguare la suddetta valutare dei beni immobili di proprietà del Comune di Montecorvino Pugliano, denominati "Parco Aurora" al fine di una imminente vendita.

La metodologia seguita, per l'espletamento dell'incarico di cui in parola, è la stessa seguita dal precedente valutatore, seguendone la stessa impostazione, adeguando all'attualità alcuni valori di mercato, in quanto essi sono stati aggiornati, ed effettuando delle dovute ed opportune considerazioni di merito.

02 - Disponibilità degli immobili oggetto di stima, inquadramento urbanistico e iter procedimentale

Gli immobili di cui in parola sono ricompresi nella maggiore consistenza rilevata dagli atti della consulenza tecnica, depositata in data 02/10/2009, redatta dall'ing. Domenico D'Onofrio in esito all'Ordinanza della Corte di Appello di Salerno del 20/04/2009, nell'ambito del procedimento penale n. 576/08 R.G. C.C. scaturente dall'istanza formulata nell'interesse del Comune di Montecorvino Pugliano a sensi per gli effetti dell'art. n. 666 del C.P.P.

In esecuzione della stessa Ordinanza gli immobili, così come definiti nella consulenza tecnica di cui sopra, furono trascritti alla proprietà del Comune di Montecorvino Pugliano con Nota n. 157 del 29/10/2009, R.G. n. 49131 e R.P. n. 39422.

Con successivo atto di devoluzione a titolo gratuito, di cui al Rep. N. 20/09 del 29/10/2009 e successiva nota di trascrizione n. 158 del 29/10/2009, R.G. n. 49132 e R.P. n. 39423, gli immobili furono trasferiti al TRUST Comune di Montecorvino Pugliano.

Con nota acquisita al prot. n. 2607 del 22/02/2017, trasmessa dallo studio Legale Avv. Carmine Infante, si acquisiva la copia conforme all'originale dell'Ordinanza resa dalla Corte di Appello di Salerno nel giudizio avente



Comune di
Montecorvino Pugliano
Provincia di Salerno

Settore Governo del Territorio
Tutela dell'Ambiente e del Territorio

R.G. n. 403/2014 relativamente ai beni immobili Parco Aurora di cancellazione del mutuo ipotecario stipulato con rogito del notar Troiano il 28/06/2001 n. particolari (3887 e 2967) riguardante i terreni e gli edifici del Parco Aurora di Montecorvino Pugliano (SALERNO).

Le aree trasferite al TRUST, classificate dall'allora PRG (Piano Regolatore Generale) come zona omogenea residenziale di espansione "C6" e zone omogenea "F", furono interessate da un Piano di Lottizzazione denominato "Parco Aurora", in esecuzione del quale furono realizzati gli immobili.

Il nuovo PUC (Piano Urbanistico Comunale), approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 220 del 15.12.2010, ha ricompreso gli immobili nell'Area di Riqualficazione Urbana ARU n. 2. Il PUC ha previsto nell'area ARU n. 2 (Allegato n. 1 — stralcio del P.U.C.) interventi di riqualficazione del tessuto insediativo, subordinati alla formazione di apposito Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa pubblica e/o privata secondo gli obiettivi e le modalità previsti nelle NTA.

In attuazione dello strumento urbanistico generale, il "TRUST Comune di Montecorvino Pugliano", proprietario degli immobili, con contratto preliminare di compravendita del 21.12.2010, Rep. n. 78508 - Raccolta n. 14451, stipulato dal Notaio Filippo Ansalone, ha rilasciato mandato alla Cooperativa a.r.l. "Stella Maris", di condurre tutte le attività relative alla redazione e presentazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

La Società Cooperativa a.r.l. "Stella Maris", con sede in Montecorvino Pugliano alla Via A. Vivaldi 8, P.Iva 03791890654, iscritta all'albo delle Cooperative Edilizie al n. 167787, ha presentato in data 2.5.2011 al prot. 7969 la richiesta di approvazione del piano urbanistico attuativo per l'Area di Riqualficazione Urbana ARU2 in località Pagliarone, ai sensi dell'art. 27 della L.R. 16/2004 e s.m.i. e degli artt. 81 e 82 del RUEC, a seguito



dell'autorizzazione del progetto preliminare avvenuta con deliberazione di Giunta comunale n. 59 del 7.4.2011.

Il PUA, in conformità al preliminare autorizzato ha proposto la realizzazione attraverso due sub comparti distinti denominati "Sub compatto n. 1 Trust" e "Sub compatto n. 2 Stella Maris" (vedi Allegato n. 1 - Frazionamento Comparto).

Tale suddivisione ha garantito la proporzione degli indici e delle destinazioni pubbliche in relazione alle rispettive superfici territoriali, come previsto dall'art. 197 delle NTA.

Con deliberazione di Giunta comunale n. 129 del 23.8.2011 il Comune di Montecorvino Pugliano ha espresso la compatibilità del PUA presentato con il PUC e con i piani di settore comunale, come disposto al comma 1 articolo 10 del Regolamento n. 5 del 4.08.2011 di Attuazione per il Governo del Territorio.

In data 16.9.2011 al protocollo 1671 è stato acquisito dall'Ente il nulla osta sanitario espresso dalla ASL Salerno 2 - Ufficio prevenzione collettiva con prot. n. 14274 del 16.9.2011.

In data 12.10.2011 al protocollo 18614 è stato ottenuto il parere favorevole espresso dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici Salerno Avellino Benevento e Caserta con prot. n. 13493 del 10.10.2011.

In data 18.10.2011 al protocollo del comune n. 18977 è stata acquisita la nota protocollo n. 1419 del 11.10.2011 della Autorità di Bacino Regionale Destra Sele, nella quale l'Autorità stessa comunicava di non essere tenuta ad esprimere il proprio parere, tenuto conto della peculiare caratteristica di riqualificazione del PUA.

In data 04.11.2011 al prot. n. 20178, il progettista del PUA, unitamente al geologo Dott. Vincenzo Di Mauro, redattore degli studi geologici allegati al PUA, ha presentato apposito verbale di asseverazione nel quale si attesta



che le opere previste non comportano incremento di rischio idrogeologico ai sensi dell'allora vigente Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico e delle relative Norme di attuazione.

In data 14.11.2011 al prot. n. 20875 è stata acquisita la nota prot. n. 853566 dell'11.11.2011 del Comitato Tecnico Regionale - Genio Civile Salerno - nella quale lo stesso Settore comunica di non essere tenuto da esprimere alcun parere di competenza, in quanto la proposta progettuale si fondava sulla conservazione di fabbricati esistenti già realizzati e strutturalmente completi di collaudo (Allegato n. 1 — collaudo statico).

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 173 del 15.11.2011 è stato adottato il progetto di PUA per l'Area di Riqualficazione Urbana ARU2 in località Pagliarone, ai sensi dell'articolo 27 della Legge Regionale n. 16/2004 s.m.i. e dell'articolo 10 del Regolamento n. 5 del 4.08.2011 di Attuazione per il Governo del Territorio.

Secondo le disposizioni dell'art. 10 del Regolamento n. 5 del 4.08.2011 di Attuazione per il Governo del Territorio è stato pubblicato, sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 74 del 5 Dicembre 2011 e su due testate a tiratura regionale, l'avviso di deposito del PUA, mentre l'intero progetto unitamente a tutti gli elaborati tecnici è stato pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente, come risulta rispettivamente dagli attestati prot. n. 403 del 9.1.2012 e prot. 397 del 9.1.2012.

Con nota protocollo n. 3446 del 4.1.2012 del Servizio Sportello Urbanistica della Provincia di Salerno, acquisita dal Comune al protocollo n. 259 del 4.1.2012, lo stesso Settore comunicava che la proposta di piano non dovesse essere valutata in quanto si trattava di attività di riqualficazione inerente un'area in gran parte già edificata.



Comune di
Montecorvino Pugliano
Provincia di Salerno

Settore Governo del Territorio
Tutela dell'Ambiente e del Territorio

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 14 in data 10.01.2012 il progetto di PUA è stato definitivamente approvato, giusto Decreto Sindacale n. 1 del 16.01.2012, pubblicato sul BURC n. 7 del 30.01.2012.

Concluse le trattative e definiti numerosi contenziosi, in data 9.12.2013 il Trust rappresentava l'opportunità di retrocedere al Comune i beni in proprietà Trust non più adatti al perseguimento degli obiettivi del "Trust Comune di Montecorvino Pugliano".

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 2 del 28.02.2014 ha manifestato la volontà di accettare la restituzione di parte dei beni (immobili che rappresentano la consistenza del sub Comparto n. 1 Trust) già devoluti in proprietà segregativa al "Trust Comune di Montecorvino Pugliano".

Con delibera di Giunta Comunale n. 77 del 27.06.2014 viene approvato il progetto preliminare delle opere in attuazione del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO dell'area di Riqualificazione Urbana n. 2 in località Pagliarone – Sub Comparto n. 1 Trust, con i relativi elaborati.

03 - Descrizione generale, Stato dei luoghi, Stato di progetto e Dati Catastali

3.1) Descrizione generale.

Gli immobili oggetto di stima sono situati nel Comune di Montecorvino Pugliano in località Pagliarone nei pressi dello svincolo autostradale (autostrada Salerno — Reggio Calabria uscita Pontecagnano sud, Montecorvino Pugliano).

Il complesso immobiliare (denominato Parco Aurora) da valutare coincide con il sub comparto n. 1 Trust ed è parte dell'area di trasformazione urbana ARU n. 2 così come classificato dal vigente piano urbanistico comunale, approvato con decreto della Provincia di Salerno n. 220 del 15/12/2010 e pubblicato sul BURC n. 1 del 03/01/2011.



Il sub comparto n. 1 è delimitato sul fronte settentrionale dalla via Wagner, sul confine orientale da parte della zona omogenea Sp51 inclusa nel sub comparto n. 2 Stella Maris, sul fronte meridionale dalla costruenda strada di piano (inclusa nel sub comparto n. 2) e sul confine occidentale dalla strada Provinciale 323 nel tratto denominato Via A. Vivaldi.

L'orografia del sito presenta un terreno con andamento pressoché pianeggiante. Il comparto comprende aree libere incolte ed un edificio a corte chiusa (indicato con la lettera A).

L'edificio ha un impianto planimetrico a corte chiusa definito dall'accorpamento di n. 8 fabbricati (vedi Allegato n. 5). Ogni singolo fabbricato è dotato di un corpo scala che collega i seguenti livelli: piano interrato destinato a box auto pertinenziali, piano terra adibito ad attività terziarie, piano primo — secondo e terzo adibiti ad unità abitative e piano sottotetto con copertura a falde inclinate destinato a locali di sgombero.

3.2) Stato dei luoghi.

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che il fabbricato oltre ad aver subito numerosi atti vandalici versa in uno stato di quiescenza, in particolare si rileva:

- Le aree pertinenziali (vedi foto Allegato 2A) sono in uno stato di abbandono e sono caratterizzate da erba alta, cumuli sparsi di materiali di risulta ed in particolare si evidenzia un rilevato non quantificabile nell'area orientale a confine con il sub comparto n. 2 Stella Maris;
- Il fabbricato presenta le facciate (vedi foto Allegato 2A) quasi del tutto ultimate ma che comunque necessitano di manutenzione;
- Il piano interrato (attualmente seminterrato) risulta completamente allagato ed inaccessibile, dal rilievo visivo si è potuto constatare che i locali box non sono dotati di basculanti e che la maggior parte delle finiture necessitano di manutenzione (vedi foto allegato 2A);



- Il piano terra dei corpi di fabbrica 6 - 7— 8 (coincidente con i locali che il Progetto Preliminare in essere individua come aree di urbanizzazione secondaria) risultano in fase di ultimazione ed isolate dalle altre unità e aree pertinenziali attraverso grate esterne e muri divisorii (vedi foto Allegato 2B);
- I piani terra dei corpi di fabbrica 1 - 2 - 3 - 4 - 5 hanno subito numerosi atti vandalici e vanno chiaramente ristrutturati (vedi foto Allegato n. 2C);
- I piani primo, secondo e terzo dell'intero fabbricato A hanno subito numerosi atti vandalici e necessitano di ristrutturazione (vedi foto Allegato n. 2C);
- I locali di sgombero sottotetto (vedi foto Allegato 2A) sono dotati, per lo più, di alcune finiture (intonaco e massetti) e necessitano del completamento e del ripristino dei lucernai a vasistas complanari alle falde di copertura.

3.3) Stato di Progetto.

Il progetto, come si evince dagli elaborati (allegati al Progetto Preliminare in essere), prevede la ristrutturazione dell'edificio A al fine di destinarlo ad un complesso di funzioni integrate compatibili e a servizio della residenza.

Gli interventi consistono in:

- completamento delle unità residenziali, prevedendo l'impiego di soluzioni tecnologiche volte al contenimento energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (vedi Allegato n. 3);
- ristrutturazione delle unità immobiliari al piano terra versante sud con destinazione terziaria, prevedendo l'impiego di soluzioni tecnologiche volte al contenimento energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (vedi Allegato n. 3);
- ristrutturazione delle unità immobiliari al piano terra versante nord con destinazione ad urbanizzazioni secondarie, prevedendo l'impiego di



soluzioni tecnologiche volte al contenimento energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (vedi Allegato n. 3);

- realizzazione di un sistema di spazi pubblici, destinati a parcheggio ed a verde attrezzato, strutturati sul percorso pedonale alberato che attraversa l'intero sub comparto, in direzione parallela alla via Wagner (vedi Allegato n. 4);
- rimodulazione delle falde di copertura e del piano sottotetto, destinandoli a locali di sgombero (vedi Allegato n. 3);
- realizzazione degli impianti a rete per l'alimentazione idrica, lo smaltimento delle acque nere, lo smaltimento delle acque bianche, l'alimentazione gas metano, la pubblica illuminazione, per la linea elettrica di alimentazione delle residenze (vedi Allegato n. 4).

3.4) Dati Catastali.

Catastalmente il sub compatto n. 1 Trust comprende gli immobili censiti in NCT al foglio 12 p.lle 1854 - 1855 - 1856 - 1857 - 1874 - 1881 - 1883 (vedi Allegato n. 9 — Estratto di mappa) e in NCEU al foglio 12 p.lla 1854 i sub da 1 a 257 (vedi Allegato n. 9 — visure catastali).

I sub da 1 a 257 della p.lla 1854 in origine appartenevano alla particella 1199 (vedi Allegato n. 9 — Elaborati Planimetrici) tale modifica è derivata dalla bonifica identificativo catastale del 04/03/2015 che non ha modificato i suddetti subalterni.

La particella n. 1858 pur non facendo parte del Comparto n. 1 Trust rientra nelle aree di intervento del Progetto Preliminare in essere.

04 - Valutazione Immobiliare o stima del complesso edilizio

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il valore di mercato attuale degli immobili, ai fini di una futura vendita.



Il criterio di stima adottato è quello analitico del valore di trasformazione, che individua il valore di mercato del complesso residenziale realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del complesso residenziale stesso, nella fattispecie per rendere finiti i lavori ed agibile il complesso per il successivo insediamento.

In primo luogo occorre verificare l'effettiva potenzialità edificatoria connessa al lotto in esame, si farà riferimento agli elaborati del progetto preliminare delle opere in attuazione del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO dell'area di Riqualficazione Urbana n. 2 in località Pagliarone – SUB COMPARTO n. 1 Trust, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 77 del 27.06.2014, in secondo luogo è necessario stimare il prezzo di vendita, definito nel futuro mercato immobiliare, dei fabbricati realizzati di cui in parola.

Dal presunto ricavo ottenuto si devono detrarre gli oneri per la "trasformazione" dell'area e del fabbricato, comprensivi di tutti i costi. Per ottenere il costo di trasformazione, al costo tecnico di costruzione dell'edificio (relativo al completamento degli immobili), comprensivo dell'utile del costruttore, si devono aggiungere i costi di urbanizzazione primaria e secondaria, le spese generali afferenti alla costruzione, gli interessi passivi sui capitali impiegati e gli onorari professionali.

Inoltre bisogna detrarre, dal ricavo presunto, il profitto dell'imprenditore ordinario.

Tutto ciò premesso si può quindi affermare che la corretta formula del valore di trasformazione risulta essere la seguente :

$$V_a = [V_b - (K + P)] / q^n$$

dove :

V_a = Valore dell'area e della costruzione esistente al momento della sua realizzazione (quello da determinare con la presente relazione)

V_b = Valore dei beni trasformati, ovvero dei fabbricati realizzati (finiti, agibili e pronti per l'insediamento)



K = Costo di trasformazione (costo tecnico di rifunzionalizzazione dell'edificio e delle aliquote dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria)

P = Profitto dell'imprenditore ordinario

q = Fattore di attualizzazione ($1 + r$)

n = Numero di anni che occorrono a completare la trasformazione

04.1 - Il Valore dei beni trasformati [Vb]

La quantificazione del valore dei beni trasformati prevede le seguenti fasi:

1. Determinazione degli immobili da completare;
2. Previsione del momento di immissione nel mercato dei beni trasformati;
3. Determinazione dei valori di mercato unitari degli immobili;
4. Calcolo del valore complessivo.

04.1.1 - Per la determinazione degli immobili che possono essere edificati (da completare) ci si riferisce al Progetto preliminare suddetto, progetto preliminare delle opere in attuazione del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO dell'area di Riqualficazione Urbana n. 2 in località Pagliarone – SUB COMPARTO n. 1 Trust, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 77 del 27.06.2014, da dove si deduce che la capacità edificatoria in capo ai privati risulta essere:

- ✓ Al piano terra una quota di Slp destinati ad uffici pari a mq 936 (Allegato n. 5);
- ✓ Ai piani primo secondo e terzo una quota di Slp destinati a residenze di mq 6.665 (Allegato n. 5);
- ✓ Al piano sottotetto sono presenti dei locali di sgombero che ai sensi dell'art 167 del regolamento edilizio non hanno alcuna funzione specifica e potranno esclusivamente ospitare parte degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.);
- ✓ Al piano interrato una quota di Slp di mq 2.626 destinati a box (Allegato n. 5).

Il parametro che utilizzeremo ai fini della presente stima è la superficie commerciale.

Per determinare la superficie commerciale degli immobili si farà riferimento all'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 per cui la superficie commerciale di un immobile è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti e pertinenze (ponderate), comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.



A - Superficie commerciale residenziale

Per le pertinenze residenziali ad uso esclusivo la superficie è così computata:

- terrazze, portici, patii, balconi nella misura del 30% fino a mq 25,00 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25,00.

La superficie è arrotondata al metro quadro per eccesso o per difetto.

- superficie residenziale mq 6.665
- balconi e terrazzi (mq 1.069,20 x 0,3) = mq 320,80 (vedi Allegato n. 5)

Totale superficie commerciale residenziale mq 6.985,80.

B - Superficie commerciale uffici

Per le pertinenze degli uffici ad uso esclusivo la superficie è così computata:

- balconi, terrazzi e simili, computata nella misura del 10%

la superficie è arrotondata per eccesso o per difetto.

Superficie uffici 936 mq

Balconi e terrazzi (mq 1.857,40 x 0,10) = 185,74 (vedi Allegato n. 5)

Totale superficie commerciale uffici mq 1.121,74.

C - Superficie commerciale box

La superficie commerciale dei box coincide con la superficie lorda di pavimento suddetta.

Totale superficie commerciale box mq 2.626,00.

Per la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è stato adottato il criterio che consiste nel recuperare i valori unitari medi per immobili ordinari ricadenti nella stessa zona.



Pur nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in molti casi pezzo unico e singolare. Pertanto verranno utilizzati dei coefficienti differenziatori che correggeranno le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

La ricerca del valore di mercato è stata effettuata utilizzando in partenza gli indici della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, delle Osservazioni quotazioni immobiliari del Borsinonet e poi verificate da una ricerca immobiliare eseguita sugli annunci pubblicitari nella zona in cui ricade l'immobile cui fa riferimento il giudizio di stima (vedi Allegato 6). Avremo:

- dati OMI Anno 2018 secondo semestre per la zona di appartenenza E1.

Abitazioni civili, da un minimo di euro/mq 960 ad un massimo di euro/mq 1.300 con un valore unitario medio pari a euro/mq 1.130;

Box da un minimo di euro/mq 430 ad un massimo di euro/mq 590 con un valore unitario medio pari a euro/mq 510;

Uffici da un minimo di euro/mq 910 ad un massimo di euro/mq 1.250 con un valore unitario medio pari a euro/mq 1.080;

- Quotazioni Borsinoimmobiliare.it — zona località Pagliarone:

Abitazioni civili, Ubicazioni minor pregio 666 euro/mq, Ubicazione maggior pregio 940 euro/mq con un valore unitario medio pari a euro/mq 803;

Box Ubicazioni minor pregio 363 euro/mq, Ubicazione maggior pregio 504 euro/mq con un valore unitario medio pari a euro/mq 433;

Uffici Ubicazioni minor pregio 769 euro/mq, Ubicazione maggior pregio 1068 euro/mq con un valore unitario medio pari a euro/mq 918.



I due listini, sensibilmente distanti fra loro, considerano per le quotazioni immobiliari zone molto vaste con caratteristiche diverse e pertanto a seguito di opportuna ricerca di mercato, sui siti delle principali agenzie immobiliari presenti in rete, relativamente alla zona territoriale in esame e alle caratteristiche tipologiche degli immobili posti in vendita (analoghe caratteristiche), simili a quelli di cui è relativa la presente relazione di stima, si arriva a determinare quale prezzo unitario più probabile di vendita di civili abitazioni il valore medio di €/mq 1.435,00.

Come è noto i prezzi di richiesta pubblicati coincidono raramente con il prezzo di vendita reale in virtù di un margine di trattativa. Tale margine è stato fissato, da un sondaggio congiunturale effettuato dall'Agenzia delle Entrate, Tecnoborsa e Banca d'Italia, relativa al secondo semestre 2016, nel 14,5% della richiesta presente nell'annuncio di vendita.

Pertanto il prezzo unitario di vendita è pari a circa $1.435 \times 0,855 = 1.227$ euro/mq di poco superiore alla media dei valori unitari pubblicati dall'OMI (€/mq 1.130).

Alla luce delle suddette verifiche i valori del Borsino Immobiliare non sono attendibili per il caso specifico, invece il valore medio unitario pubblicato dall'OMI risulta essere congruo e quindi utilizzato per il presente giudizio di stima.

	Valutazioni OMI		
	min	max	Media
Abitazioni Civili	960,00	1.300,00	1.130,00
Box	430,00	590,00	510,00
Uffici	910,00	1.250,00	1.080,00

Caratteristiche posizionali estrinseche, intrinseche e caratteristiche tecnologiche.



Comune di
Montecorvino Pugliano
Provincia di Salerno

Settore Governo del Territorio
Tutela dell'Ambiente e del Territorio

Caratteristiche posizionali estrinseche:

Il fabbricato è situato a circa 300 m dall'incrocio della frazione Pagliarone di Montecorvino Pugliano dove è possibile usufruire di trasporti e servizi.

Il complesso residenziale confina con via Wagner che è anche la strada di accesso al centro di articoli sportivi Decathlon e dista in linea d'aria circa 750 m dal centro commerciale Maximall.

Le aree esterne al fabbricato avranno una ottima dotazione di parcheggi ed aree verdi attrezzate dopo la realizzazione delle limitrofe aree a standard Sp1 ed Sp51 (realizzazione prevista dal Progetto Preliminare in essere) e comunque il complesso residenziale già confina con spazi destinati a parcheggio ed area verde attrezzata (aree pertinenti al vicino Decathlon).

Il fabbricato è situato nei pressi dello svincolo autostradale e nei pressi delle aree industriali del Comune di Montecorvino Pugliano da cui derivano la presenza di traffico veicolare e le problematiche insite nella vicinanza delle zone industriali artigianali.

Nelle vicinanze insiste una struttura sociale che fornisce assistenza alla persone meno ambienti per cui soprattutto in alcuni orari della giornata la zona è frequentata da bisognosi.

Caratteristiche posizionali intrinseche:

Il fabbricato, così come previsto dal Progetto Preliminare in essere, avrà una buona dotazione di spazi comuni pertinenti che saranno destinati, tra l'altro, a verde privato, percorso olfattivo interno alla corte.

La ristrutturazione prevista da progetto porterà il fabbricato ad insistere nelle condizioni tendenti ai fabbricati di nuova costruzione.

Caratteristiche tecnologiche:



Il fabbricato completato risponderà ai requisiti acustici, termoigrometrici e di risparmio energetico previsti dalle vigenti norme così come indicato ai punti 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4 dell'elaborato R2 relazione tecnica allegato al progetto preliminare in essere.

Applicando i coefficienti di differenziazione avremo:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE				
		Positive	Negative	Differenze
Servizi pubblici	Vicino	0,01		
Trasporti pubblici	Vicino	0,01		
Servizi commerciali	Vicino	0,01		
Verde pubblico	Vicino	0,03		
Dotazione di parcheggi	Ottima	0,03		
Traffico veicolare e vicinanza zona industriale	Alta		0,04	
Ceto sociale degli abitanti	Mediocre		0,02	

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE				
		Positive	Negative	Differenze
Pertinenze comuni	Spazi pertinenziali ottimi	0,04		
Livello medio di piani	Piano 2	1,00		
Fabbricato totalmente ristrutturato		0,18		

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE				
		Positive	Negative	Differenze
Efficientamento energetico		0,15		

Totale		1,46	0,06	1,40
--------	--	------	------	------



Il prezzo unitario di vendita finale all'attualità sarà:

	Valutazioni OMI	Coefficiente	Prezzi unitari di vendita rimodulati
Abitazioni Civili	1.130,00	1,40	1.582,00
Box auto	510,00	1,00	510,00
Uffici	1.080,00	1,40	1.512,00

per i box auto i coefficienti di differenziazione suddetti non incidono.

Il valore del bene trasformato è quindi:

VALORE DEL BENE TRASFORMATO			
	Superfici (mq)	Prezzo unitario medio di vendita (€/mq)	Prezzo totale
Abitazioni Civili	6.985,80	1.582,00	11.051.535,60
Box	2.626,00	510,00	1.339.260,00
Uffici	1.121,74	1.512,00	1.696.070,88
		TOTALE	14.086.866,48

In definitiva il Valore dei beni trasformati Vb = euro 14.086.866,48

04.2 - La Stima del Costo di Trasformazione (K)

Per determinare il costo complessivo di una trasformazione complessa come quella edilizia è necessario conoscere le voci e i costi che vi intervengono; occorre dapprima stimare le singole voci di costo e successivamente sommare il contributo di ognuna :

$$K = Cc + Ou + Op + Sg + Im + Of + Oc$$

I.	COSTO DI COSTRUZIONE	Cc
II.	OPERE URBANIZZAZIONE	Ou
III.	ONORARI PROFESSIONALI	Op
IV.	SPESE GENERALI	Sg
V.	IMPREVISTI E SICUREZZA	Im
VI.	ONERI FINANZIARI	Of
VII.	ONERI CONCESSORI	Oc

(I) Costo di Costruzione [Cc]



Il costo di costruzione è stato desunto dall'allegato computo metrico estimativo (Allegato n. 7) usando il vigente prezzario della Regione Campania. Sulla base degli elaborati di cui al Progetto Preliminare approvato con delibera di Giunta Comunale n. 77 del 27.06.2014 sono state computate tutte quelle lavorazioni necessarie per completare il fabbricato A e le sue aree pertinenziali. Il progetto, come si evince dall'elaborato R1, prevede la ristrutturazione dell'edificio A al fine di destinarlo ad un complesso di funzioni integrate compatibili e a servizio della residenza.

Gli interventi consistono in:

- completamento delle unità residenziali, prevedendo l'impiego di soluzioni tecnologiche volte al contenimento energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile:

le lavorazioni necessarie per il completamento del fabbricato consistono in demolizioni varie, rifacimento e realizzazione ex-novo di massetti pavimenti e tutte le opere di finitura individuate nell'allegato computo metrico estimativo;

- ristrutturazione delle unità immobiliari al piano terra versante sud con destinazione terziaria, prevedendo l'impiego di soluzioni tecnologiche volte al contenimento energetico e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabile:

le lavorazioni necessarie per il completamento dei piani terra dei corpi di fabbrica 1 — 2 — 3 — 4 - 5 consistono in demolizioni varie, rifacimento e realizzazione ex novo di massetti pavimenti e tutte le opere di finitura individuate nell'allegato computo metrico estimativo;

- realizzazione di un sistema di spazi pubblici, destinati a parcheggio ed a verde attrezzato, strutturati sul percorso pedonale alberato che attraversa l'intero sub comparto, in direzione parallela alla via Wagner:

le opere da realizzarsi riguardano le opere di urbanizzazione primaria successivamente considerate (vedi paragrafo opere di urbanizzazione);



- rimodulazione delle falde di copertura e del piano sottotetto, destinandolo a locali di sgombero;
- realizzazione degli impianti a rete per l'alimentazione idrica, lo smaltimento delle acque nere, lo smaltimento delle acque bianche, l'alimentazione gas metano, la pubblica illuminazione, per la linea elettrica di alimentazione delle residenze.

Gli impianti a rete computati per il costo di costruzione ineriscono i soli impianti insistenti nelle aree pertinenziali del fabbricato, quelli riguardanti le aree pubbliche, invece, sono stati inseriti nelle opere di urbanizzazione primaria.

Dal suddetto computo metrico estimativo risulta che la somma necessaria per completare il Fabbricato A e le relative pertinenze ammonta ad **euro 6.589.525,15**.

(II) Costi Opere di Urbanizzazione [Ou]

Le opere di urbanizzazione primaria consistono nella:

- realizzazione dell'area relativa alla zona omogenea Sp1 — parcheggio pubblico via A. Vivaldi coincidente con le particelle 1881 e 1883 (foglio 12) all'interno del comparto e particella 1858 (foglio 12) all'esterno del comparto vedi tavola P2 e P3 (Allegato n.4);
- realizzazione dell'area relativa alla zona omogenea Sp51 — verde pubblico attrezzato via Wagner corrispondente con la particella 1855, foglio 12 vedi tavola P2 e P3 (Allegato n. 4) realizzazione dei parcheggi pubblici facenti parte della superficie fondiaria della sottozona omogenea CRU2 corrispondente alle particelle 1856 e 1857, foglio 12 vedi tavola P2, P3 e S1 (Allegato n. 4);
- realizzazione delle infrastrutture a rete vedi tavola P 4 (Allegato n. 4);



il costo delle suddette opere è stato desunto, usando il vigente prezzario della Regione Campania, dall'allegato computo metrico estimativo (Allegato n. 8) ed ammonta ad **euro 779.280,34**.

(III) Onorari Professionali [Op]

La legge n. 143 del 2/03/1949 "Approvazione della tariffa professionale degli ingegneri ed architetti" pubblicata nella Gazzetta Ufficiale in data 19/04/1949 stabilisce che gli onorari dei tecnici professionisti, a seconda delle modalità inerenti la loro determinazione, vengono distinti nei seguenti quattro tipi: onorari a percentuale, onorari a quantità, onorari a vacanza, onorari a discrezione.

In funzione dei computi metrici sopra determinati, punto (I) e punto (II), sono stati determinati i corrispettivi dei servizi relativi all'architettura e all'ingegneria ai sensi del vigente D.M. 17/06/2016 che ammontano ad euro 997.783,89 per progettazione, direzione lavori e Coordinamento della sicurezza, euro 148.492,56 per i collaudi, si prevedono euro 30.000,00 per rilievi, accertamenti e indagini, si prevedono euro 20.000,00 spese per attività tecnico amministrative, verifica progetti, indagini geologiche e geologia, gli oneri relativi, per complessivi **euro 1.244.127,51**.

(IV) Spese Generali [Sg]

A livello teorico qualsiasi struttura produttiva necessita di una propria organizzazione; per organizzazione aziendale si intende quindi l'insieme delle componenti e dei beni che rendono possibile il funzionamento di un'azienda. Nella fattispecie in esame trattasi di lavori edilizi, i cui computi metrici estimativi, punto (I) e punto (II), sono stati determinati in base al prezzario ufficiale della Regione Campania che nell'analisi prezzi di ciascuna voce ricomprende un'aliquota pari al 15% per le spese generali ed una aliquota pari al 10% per l'utile dell'impresa.



(V) Imprevisti e oneri della sicurezza etc. [Im]

Trattandosi di costruzioni da completare è corretto ipotizzare una media probabilità di incappare in imprevisti amministrativi o costruttivi soprattutto per le aree non direttamente accessibili o difficili da ispezionare. Lo stato dei luoghi, infatti, evidenzia alcune problematiche dovute all'inaccessibilità di alcune zone pertinenziali (vedi foto allegato n. 2A) e del piano interrato (vedi foto allegato n. 2A). In base alle suddette considerazioni, gli imprevisti, che ricomprendono anche eventuali lavorazioni da affidare in economia nonché gli oneri di smaltimento di qualsiasi natura che si rendessero necessari nell'area di cantiere durante l'intero svolgimento delle opere necessarie a rendere agibili gli appartamenti, comunque non possono essere considerati minimi, in termini prudenziali si è assunta, come costo per imprevisti, un'aliquota del costo di costruzione teorico, punto (I) e punto (II), pari al 5% - **euro 368.440,28.**

Gli oneri della sicurezza per il rispetto dei Piani di sicurezza sono stati stimati in percentuale pari al 2,5%, sempre sul punto (I) e punto (II) sopra detti (computi metrici estimativi), - **euro 184.220,14.**

Inoltre devono essere considerati le spese per gli allacci alle utenze/pubblici servizi necessari per l'agibilità delle unità abitative e commerciali di cui in parola. Si prevede mediamente una spesa in percentuale pari al 1,5%, sempre sul punto (I) e punto (II) sopra detti (computi metrici estimativi), - **euro 110.532,08.**

(VI) Oneri Finanziari [Of]

Gli oneri finanziati coincidono con il costo del denaro, ovvero con il costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione; nel caso in esame verificato l'andamento internazionale e nazionale,



appurato il vigente tasso euribor, l'attuale stagnazione del mercato immobiliare, la sottodimensionata appetibilità dei mutui e la difficoltà di rientro economico e delle linee di credito concordate si ritiene che il costo del denaro connesso alle operazioni immobiliari supportate da adeguato rating potrebbe, nel medio periodo, attestarsi attorno a valori prossimi al 5% del costo di costruzione e del costo delle opere di urbanizzazione (punto (I) e punto (II) sopra detti); nel computo in esame rientrano anche gli eventuali costi per fidejussioni o simili. - **euro 368.440,28.**

(VII) Oneri Concessori [Oc]

Sulla base delle tabelle parametriche del Comune di Montecorvino Pugliano (SA) si può considerare un valore medio del 3% sui costi di costruzione [punto (I)]. - **euro 197.685,75.**

Calcolo del costo di trasformazione

Le voci e i costi che intervengono in una trasformazione edilizia tipica risultano essere, come visto, i seguenti:

COSTO DI COSTRUZIONE Cc - **euro 6.589.525,15**

COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE Ou - **euro 779.280,34**

ONORARI PROFESSIONALI Op - **euro 1.244.127,51**

SPESE GENERALI Sg - sono contenute nelle prime due voci sopra riportate

IMPREVISTI e SICUREZZA Im - $(5\%+2,5\%)*(Cc+Ou)$

FINANZIARI (ESPOSIZIONE) Of - $5\%*(Cc+Ou)$

ONERI CONCESSIONI Oc - $3\%* Cc$

I valori delle voci sopra dette, che necessitano per la determinazione del costo di trasformazione, sono riportati nel quadro tecnico economico in allegato (Allegato Y).

In realtà su alcune voci, in particolare sulle voci:

I.	COSTO DI COSTRUZIONE	Cc
II.	OPERE URBANIZZAZIONE	Ou



Comune di
Montecorvino Pugliano

Provincia di Salerno

Settore Governo del Territorio
Tutela dell'Ambiente e del Territorio

III. ONORARI PROFESSIONALI Op

si deve considerare il ribasso che si otterrà, sui lavori (Cc+Ou) e sui servizi tecnici (Op), nel momento in cui gli stessi venissero posti a base di gara pubblica per i relativi affidamenti, in analogia a quanto farebbe il comune di Montecorvino Pugliano se dovesse eseguire direttamente la trasformazione, tenendo conto dei ribassi medi che le pubbliche amministrazioni normalmente ottengono.

In relazione alla tipologia dei lavori a farsi, lavori di EDILIZIA compreso verifiche su STRUTTURE, si ritiene equo considerare un ribasso medio del 20% mentre per gli affidamenti dei servizi tecnici si ritiene equo applicare un ribasso del 30% per l'affidamento delle Progettazioni e Direzioni lavori e Sicurezza e un ribasso del 30% per l'affidamento dei collaudi sicché dette voci passano dai valori teorici:

- I. COSTO DI COSTRUZIONE Cc - **euro 6.589.525,15** + COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE Ou - **euro 779.280,34** = **euro 7.368.805,49**
- II. ONORARI PROFESSIONALI Op - **euro 1.244.127,51**

ai seguenti valori reali:

- I. COSTO DI COSTRUZIONE Cc* + COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE Ou* = **euro 5.895.044,39**

A questo valore deve aggiungersi il valore della sicurezza, che non è soggetta a ribasso, per cui i lavori, compreso la sicurezza, ammontano ad **euro 6.079.264,53**;

- II. ONORARI PROFESSIONALI Op* - **euro 886.489,26**;

Applicando, quindi, la formula:

$$K = (Cc^* + Ou^*) + Op^* + Sg + Im + Of + Oc$$

Dove (*) sta ad indicare che le voci sono state ribassate.

si ha:



Comune di
Montecorvino Pugliano
Provincia di Salerno

Settore Governo del Territorio
Tutela dell'Ambiente e del Territorio

K = euro [5.895.044,39 + 886.489,26 + 0,00 + (368.440,28 + 184.220,14 + 110.532,08) + 368.440,28 + 197.685,75] = euro 8.010.852,18

Calcolo del valore del fabbricato A e dell'area pertinenziale.

Una volta determinati sia il costo di trasformazione (k) che il valore dei beni trasformati (Vb) è possibile applicare la nota formula della pratica estimativa :

$$V_a = [V_b - (K + P)] / q^n$$

dove :

V_a = Valore dell'area e della costruzione esistente (quello da determinare con la presente relazione)

V_b = Valore dei beni trasformati, ovvero dei fabbricati realizzati (finiti, agibili e pronti per l'insediamento)

K = Costo di trasformazione

P = Profitto dell'imprenditore ordinario

q = Fattore di attualizzazione (1 + r)

n = Numero di anni che occorrono a completare la trasformazione

Il valore qⁿ

Il valore di "q" è pari a (1+r) e rappresenta il costo del denaro, ovvero il tasso di interesse praticato dalla banca in caso di esposizione finanziaria; si pone un tasso di interesse pari al r = 5% e quindi q = 1,05

Il valore "n" è il tempo espresso in numero di anni intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato; il termine da inserire nella formula è quindi n = 3: $q^n = (1 + 0,05)^3$

Il profitto "P"

Il profitto netto dell'imprenditore P, generalmente è compreso fra il 16% ed il 20%, si è stimato pari al 17% del valore di mercato del complesso immobiliare (bene trasformato - V_b) decurtato dell'utile di impresa già contenuto nei prezzi unitari di cui al listino ufficiale della Regione Campania utilizzato per determinare il costo dell'opera al netto del ribasso applicato agli stessi.



Comune di
Montecorvino Pugliano

Provincia di Salerno

Settore Governo del Territorio
Tutela dell'Ambiente e del Territorio

Computo metrico estimativo totale = euro 7.368.805,49

L'utile dell'impresa è pari al 10% del 90% del prezzo unitario che, però, è stato ridotto, quale ribasso medio corrente, del 20% sicché l'utile diventa:

$$U = 10\% \cdot 90\% \cdot (1-20\%) \cdot \text{euro } 7.368.805,49 = \text{euro } 530.554,00$$

$$\text{Quindi } P = 17\% \cdot V_b - U = 0,17 \times 14.086.866,48 - 530.554,00 = \text{euro } \mathbf{1.864.213,30}$$

Dato atto che:

- Il costo di trasformazione "K", calcolato precedentemente, è pari a :
euro 8.010.852,18
- Il valore dei beni trasformati "Vb", calcolato nel paragrafo precedente, è pari a : **euro 14.086.866,48**

Applicando la suddetta formula si avrà il valore del fabbricato e dell'area pertinenziale all'attualità:

$$V_a = [V_b - (K + P)] / q^n$$

$$V_a = [14.086.866,48 - (8.010.852,18 + 1.864.213,30)] / (1,05)^3 = \text{euro } \mathbf{4.875.686,13}$$

Il prezzo di mercato del fabbricato A e delle relative pertinenze è dunque **euro 4.875.686,13**

ALLEGATI:

Allegato n. 1:

- Stralcio di P.U.C.;
- Frazionamento compatto;
- Collaudo statico.

Allegato n. 2A:

- Foto aree pertinenziali;
- Foto esterne fabbricato A;
- Foto locali di sgombero;
- Foto locali interrati e rampe di accesso.



Comune di
Montecorvino Pugliano
Provincia di Salerno

Settore Governo del Territorio
Tutela dell'Ambiente e del Territorio

Allegato n. 2B:

- Foto piano terra urbanizzazione secondaria.

Allegato n. 2C:

- Foto interne dei corpi di fabbrica.

Allegato n. 3 (elaborati del progetto preliminare approvato con Deliberà di Giunta Comunale n. 77 del 27.06.2014):

- Tavola P5a_ Edificio A pianta piano terra;
- Tavola P5a_ Edificio A pianta piano terra;
- Tavola P5b_ Edificio A pianta piano interrato e profili;
- Tavola P5c_ Edificio A pianta piano tipo e copertura.

Allegato n. 4 (elaborati del progetto preliminare approvato con Delibera di giunta Comunale n. 77 del 27.06.2014):

- Tavola S1_ Inquadramento generale;
- Tavola P2_ Planimetria di zonizzazione del PUA;
- Tavola P3_ Planimetria delle destinazioni d'uso del suolo;
- Tavola P4_ Planimetria delle infrastrutture a rete.

Allegato n. 5:

- Planimetria schema tipologico;
- Schema planimetrico piano tipo;
- Schema planimetrico piano terra;
- Schema planimetrico piano interrato;
- Planimetria con individuazione delle pertinenze della residenza;
- Planimetria con individuazione delle pertinenze degli uffici.

Allegato n. 6 (ricerche dati storici):

- Osservatorio del mercato immobiliare (OMI);
- Borsino immobiliare.it.

Allegato n. 7:

- Computo metrico estimativo per completamento edificio A e sue pertinenze.

Allegato n. 8:

- Computo metrico estimativo urbanizzazione primaria aree pubbliche.

Allegato n. 9:

- Estratto di mappa;
- Visure catastali;
- Elaborati planimetrici.

Montecorvino Pugliano, 20/03/2019



Il Responsabile del Settore
Governo del Territorio e Tutela dell'Ambiente
Dott. Ing. Carmine Greco

ALLEGATO "Y"

Lavori di rifunzionalizzazione edifici residenziali Parco Aurora - Montecorvino Pugliano

PROGETTO PRELIMINARE: QUADRO ECONOMICO

Lavori a Corpo

		€	
a1)	lavori da computo metrico	Edilizia	6.589.525,15
		Urbanizzazioni	779.280,34
a1.1)	oneri della sicurezza non soggetti a ribasso		2,50% 184.220,14
a1)	Importo lavori soggetto a ribasso		7.368.805,49
a)	Importo a base di gara	Totale sub a1)+a1.1)	7.553.025,63
	di cui per oneri per la sicurezza (non soggetto a ribasso)	a1.1)	184.220,14
	ribasso medio offerto per affidamento	20,00%	
a2)	Importo lavori ribassati [ribasso su a1)]		5.895.044,39
a')	Importo contrattuale [a2)+a1.1)]		6.079.264,53
b)	Somme a disposizione della stazione appaltante		
1	lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura (smaltimenti)		0,00
3	allacciamenti ai pubblici servizi (Acqua, metano, energia elettrica, telefonia, etc.)	1,50%	110.532,08
4	imprevisti [max 5% di a1.4)]	5,00%	368.440,27
5	acquisizione aree o immobili - indennizzi	Totale 5.1 + 5.2	0,00
5.1	acquisizione di aree	[max 10% del finanziamento]	0,00
5.2	imposte su espropri e indennizzi		0,00
6.1	accantonamento - oneri finanziari	5,00%	368.440,27
6.2	oneri concessori al comune	3,00%	197.685,75
	SPESE GENERALI max 12% di a1) =	906.363,08	
2	rilevi, accertamenti e indagini	30.000,00	30.000,00
7	spese		
	Progettazione Definitiva, Esecutiva, D.LL., Coordinamento		
7.1	sicurezza, assistenza e contabilità, attività preliminari alla progettazione e conferenze di servizi, etc.	997.783,89	698.448,72
7.2	fondo incentivante	0,00	0,00
	spese per attività tecnico amministrative connesse alla		
8	progettazione, di supporto al RuP, e di verifica e validazione - geologo ed indagini geologiche	20.000,00	20.000,00
9	spese per commissioni giudicatrici	0,00	0,00
10	spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche	0,00	0,00
	spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal		
11	capitolato speciale di appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	148.492,56	103.944,79
13	Inarcassa su b (2 - 7.3 - 8 - 9 - 11)	4,00%	47.851,06
	Totale 2 + 7.1 + 7.2 + 7.3 + 7.4 + 8 + 9 + 10 + 11 + 13	1.244.127,51	886.489,26

Totale sub b)

Totale complessivo INVESTIMENTO

8.010.852,18



[Handwritten signature]