Massimo Nova
Cascina Moia, 23851 Galbiate
Tel. +393356210606-0341240389
e-mail: massimo.nova@novamolteni.it

Galbiate, 22 marzo 2023

Oggetto: Valutazione Tecnico/Economica area commerciale in via San G. Bosco a Lambrugo (Co)

Trattasi di area in Comune censuario ed amministrativo di Lambrugo (Co), contraddistinta al catasto terreni con le particelle n. 2377, n. 2431, .n. 2380, n. 2381, n. 2379, foglio n. 903, così classificati nel PGT vigente del Comune di Lambrugo:

- le particelle n. 2379 e n. 2381 di superficie pari a mq 1.370,00 circa corrispondono a parte di via San G. Bosco.
- le particelle n. 2377, parte di n. 2341 e n. 2380 pari a mq. 4.250,00 circa, come si evince dall'allegato AN1 delle N.T.A. del P.G.T. vigente, ricadono in ambito di ARU 12 denominato "Zona Stazione".
- la residua porzione di particella n. 2341 pari a mq. 100,00 circa, limitrofa e parallela alla particella n. 2379, corrisponde a parcheggio pubblico lungo la via San G. Bosco.

I parametri urbanistici del richiamato ed allegato ARU 12 sono i seguenti;

- Destinazione principale "Commercio media struttura alimentare".
- SL Totale mq. 820,00
- SC Massima mq. 850,00
- Superficie di vendita mq. 600,00
- H massima ml. 7,00

Considerato che la localizzazione dell'area, adiacente al parcheggio della stazione ferroviaria di Lambrugo (Ferrovie Nord), è particolarmente interessante per un supermercato di generi alimentari come previsto dal P.G.T.. Infatti Lambrugo ed i Comuni limitrofi sono caratterizzati da un'alta concentrazione di residenziale con residenti che vivono il mondo del lavoro da pendolari. Pertanto il grande parcheggio e la vicinanza della stazione potrebbero orientare i pendolari ad utilizzare il supermercato ottimizzando i tempi e la sosta al supermercato per fare la spesa al rientro dal lavoro.

Detto ciò, i valori medi di locazione in zona di spazi commerciali di generi alimentari di medie dimensioni (mq. 800,00/1.500,00) è quantificabile in €/mq. 120,00 (al netto delle finiture e alla distribuzione interna degli impianti che di prassi sono a cura e spese del Conduttore). Questo determina un canone di locazione pari ad €/anno 98.400,00 (€/mq.120,00 x mq. 820,00).
Il valore dell'immobile finito come sopra (al netto delle finiture e alla distribuzione interna degli impianti) è determinato dal canone di locazione che deve essere non inferiore al 7,00% del valore dell'immobile.
Dall'analisi di cui sopra si ottiene quindi il seguente valore dell'immobile finito;
€ 98.400,00 : 7 x 100 = € 1.405.714,00 circa.
Il costo di costruzione dell'immobile finito ((al netto delle finiture e distribuzione impianti interne che, come già scritto, sono a cura e spese del Conduttore), opere ed oneri di urbanizzazione compresi, è di circa € 820.000,00 (€/mq 1.000,00 x mq. 820,00). Pertanto a fronte di un valore di costruzione di € 820.000,00 si realizza un bene rivendibile ad € 1.405.714,00.

La differenza tra costi e ricavi al netto del valore dell'area sono € 585.714,00 (€ 1.405.714,00 - € 820.000,00) il che significa che se le aspettative medie di un operatore immobiliare sono circa del 30% il valore dell'area si attesta ad € 200.000,00. Infatti genererebbe un utile per l'operatore immobiliare di € 385.714,00 (€ 585.714,00 - € 200.000,00) che a fronte di un investimento di € 1.020.000,00 (€ 820.000,00 + € 200.000,00) corrisponde al 37,81%, decisamente superiore al 30%.

A fronte di quanto sopra con la presente dichiaro che il giusto valore commerciale dell'Area di cui in oggetto è pari ad € 200.000,00.

In fede,

Arch. Massimo Nova

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
NOVA
MASSIMO
295
LECCO

Ufficio Provinciale di Como - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. FRANCESCO LIBRIZZI

Vis. tel (0 90 euro)

N=5067400

E=1518300

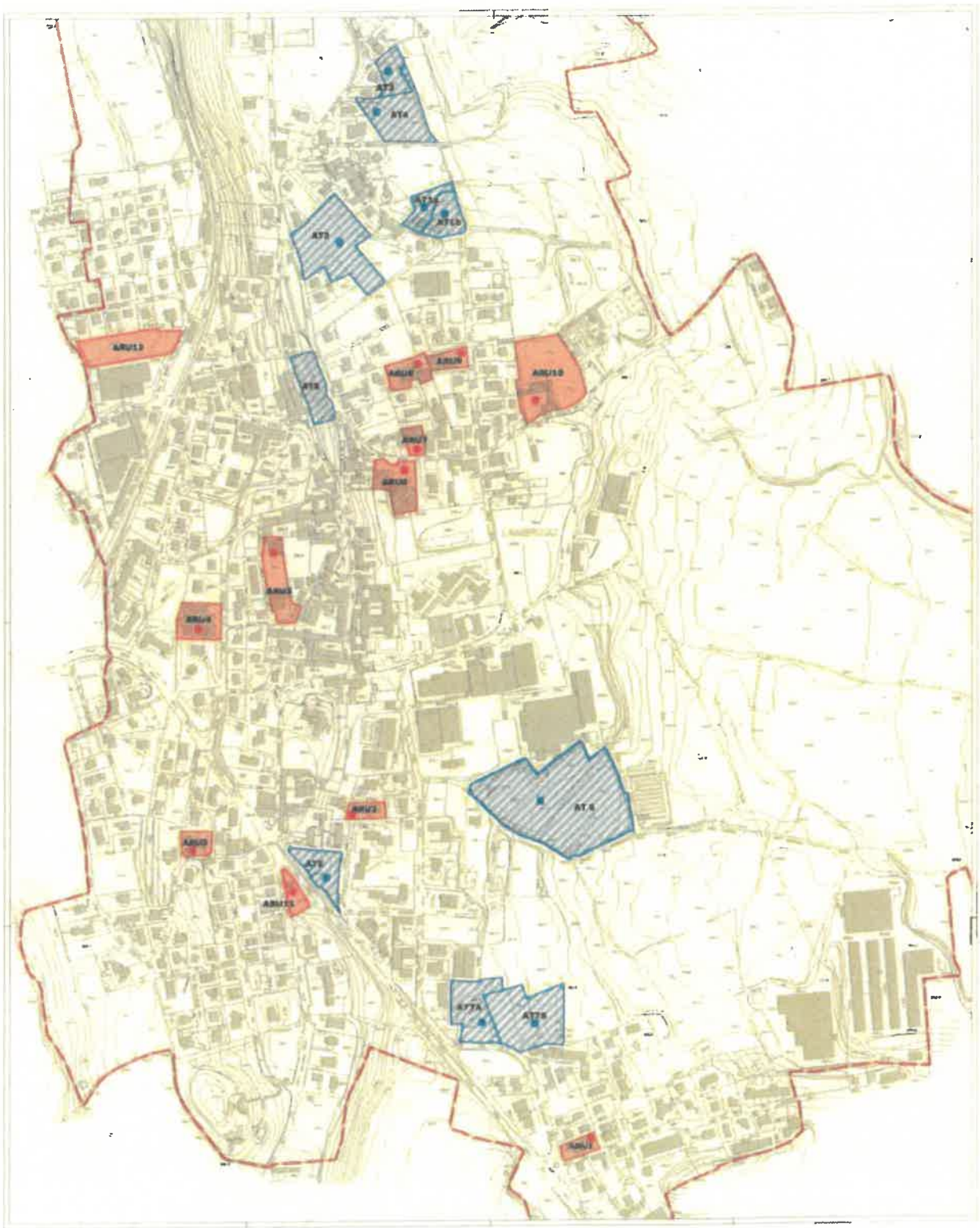
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: LAMBRUGO
Foglio: 903

1 Particella: 949

11-Giu-2015 10:06
Prot. n. T66750/2015

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO AT E ARU



ARU 12 – ZONA STAZIONE	
PARAMETRI URBANISTICI	
Destinazione principale	**Commercio Media Struttura (COM) alimentare**
Destinazione integrativa	Commercio vicinato; Esercizi pubblici; Servizi privati strutturati; Servizi privati diffusi; Servizi pubblici; Agenzie di servizi; Artigianato
Destinazione vietata	Residenza; Ricettivo; Agricoltura; Industria Rischio; Industria Insalubre; Depositi; Commercio Grandi strutture; Commercio specializzato; Parco Commerciale; Centro Commerciale; Commercio ingrosso; Locali d'intrattenimento; Carburanti, Industria Logistica; Direzionale; Industria Manifattura;
SL assegnata totale.	**820 mq**
H (altezza massima)	7,00 m
Sc (Superficie coperta massima)	**850 mq**
Superficie di vendita massima per MSV	**600 mq**
MODALITA' ATTUATIVE CONTRIBUTO AL SISTEMA DEI SERVIZI	
Permesso di costruire convenzionato (PCC)	La convenzione dovrà inoltre prevedere la realizzazione contestuale degli interventi privati e dei servizi d'interesse pubblico interni o esterni all'Ambito. Essa stabilirà inoltre l'eventuale quota di monetizzazione dei servizi, e aggiornamento gli accordi per la viabilità con il comune limitrofo.
Servizi pubblici da reperire, non monetizzabili	**2.200 mq**

Così ripartiti:

- PARCHEGGI PUBBLICI da realizzarsi obbligatoriamente per un numero di 81 posti auto, compresivi dei corselli di marcia. La "Scheda grafica" allegata stabilirà la gestione degli stessi (liberi, a disco orario). N. 1 posto di tali parcheggi dovranno essere attrezzati a "PARCHEGGIO ECOLOGICO – P.ECO". Inoltre saranno da prevedere 19 parcheggi ad uso privato (dipendenti, disco orario). Non è possibile la monetizzazione di tali spazi. Pavimentazioni in calcestruzzo drenante.
- PARCHEGGIO ECOLOGICO – P.ECO - parcheggio riservato ad auto elettriche con annessa colonnina di ricarica. Non è possibile la monetizzazione di tali spazi.
- RAIN GARDEN, prevedere negli spazi liberi delle "isole verdi drenanti", collegate al sistema di drenaggio urbano (invarianza idraulica) del parcheggio. Si veda la "scheda grafica" allegata. Non è possibile la monetizzazione di tali spazi.
- Posa di minimo n. 7 esemplari di ALBERATURE adulte all'interno degli spazi a parcheggio, come elementi di mitigazione ambientale e paesaggistico (si veda allegato grafico).

Inoltre il PCC dovrà realizzare, in contemporanea con l'attuazione dell'intervento, **ulteriori servizi pubblici o d'interesse pubblico:**

- PERCORSO VINCOLATO DI ENTRATA ED USCITA DEDICATA AI SOLI MEZZI COMMERCIALI:

- Mezzi pesanti autorizzati ad accedere alla MSV: fino a 35 quintali.
- Entrata da: SP 342 "Briantea", via Manzoni, via San Carlo, via Giovanni Bosco.
- Uscita da: via Cà Bassa, Via Brianza, : SP 342 "Briantea", con definizioni di possibili fasce orarie.
- Le indicazioni di cui sopra sono vincolanti e potranno essere seguite da apposita Ordinanza del Sindaco.

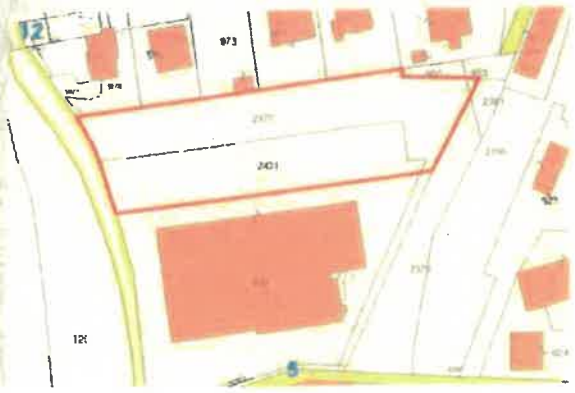
- CONCORDARE CON IL COMUNE DI LURAGO D'ERBA IL FUTURO POSSIBILE ALLARGAMENTO DELLA PARTE FINALE DI VIA CÀ BASSA (30 mq) per agevolare la svolta a destra. Verificare in sede di convenzionamento la possibilità di monetizzare l'intervento, sentito anche il comune limitrofo.
- L'OBBLIGO DI ASFALTATURA da parte dell'attuatore di via Cà Bassa, da inserire in convenzione, per i prossimi anni di attività della struttura commerciale, in coordinamento con l'Ufficio Tecnico Comunale, in forza dell'Accordo di Programma in atto tra il Comune di Lurago d'Erba e il Comune di Lambrugo e del suo possibile aggiornamento.

- Realizzazione obbligatoria di una BARRIERA "VERDE" di mitigazione paesistico-ambientale (siepe di almeno 2,50 m o verde rampicante), lungo il perimetro con l'ambito a destinazione residenziale.
- Realizzazione obbligatoria di una BARRIERA "VERDE" di mitigazione paesistico-ambientale lungo via Cà bassa con filari alberati di specie autoctone e min. 5 esemplari adulti. Fascia di larghezza minima di 2,00 metri ma che consenta la realizzazione di un accesso carraio di almeno 8 metri.
- MARCIAPIEDE da realizzare, di larghezza minima 1,20 m, lungo tutto il fronte dell'ambito che si affaccia verso via San Giovanni bosco. Non è possibile la monetizzazione di tali spazi.
- Studiare la possibilità di realizzazione di un TETTO "VERDE" o similare per la copertura del fabbricato. E' comunque obbligatorio MASCHERARE TUTTE LE STRUTTURE TECNOLOGICHE poste sulla copertura con specifici carter o schermature in sintonia con i materiali e la colorazione dell'edificio o l'eventuale tetto verde.

- Realizzare fondi stradali fonoassorbenti per tutta la nuova viabilità interna e quella esterna connessa all'ARU12.
- Recuperare le acque meteoriche di prima e seconda pioggia, raccolte dai piazzali e dai tetti, che non devono essere disperse nel terreno. Definire al contempo un progetto d'Invarianza idraulica ai sensi del Regolamento Regionale N. 7/2017.
- Prevedere appositi spazi dedicati e mascherati/mimetizzati/protetti per la raccolta dei rifiuti.
- Il PCC deve ovviamente reperire al suo interno gli spazi a parcheggio privati necessari allo svolgimento delle destinazioni consentite, di cui ai sensi dell'art. 41 –sexies della L.1150/1942 e s.m.i. (19 posti auto).
- La Superficie di Vendita massima utilizzabile risponderà ai disposti dell'art. 56 della NTA del PTCP della Provincia di Como, del D.Lgs 114/98 e nel rispetto del combinato disposto di cui alle ex DGR N. 5054 della DGR 1193/2013) e DGR 6064 del 5.12.2007.
- Non è consentito realizzare una MSV non alimentare.
- Come da indicazione contenuta anche nel parere di compatibilità PGT-PTCP della Provincia di Como N. 6595 del 2.11.21, oltre che dalle note pervenute dai Comuni confinanti di Lurago D'Erba e Costa Masnaga è fatto obbligo al proponente di prevedere in contemporanea alla presentazione del Permesso di Costruire Convenzionato la predisposizione di uno "Studio viabilistico" con analisi del traffico con i dati definitivi collegati al progetto edilizio. A fronte dei risultati ottenuti si potrà eventualmente aggiornare la soluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura e adeguare di conseguenza eventuali mitigazioni da porre in essere, anche lungo via Cà Bassa. Tale studio sarà sottoposto alla valutazione della Giunta Comunale e dell'ufficio tecnico. Lo stesso è trasmesso per conoscenza ed eventuali note alla Provincia di Como - servizio pianificazione e tutela del territorio e ai comuni confinanti di Lurago D'Erba (CO) e Costa Masnaga (LC).

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

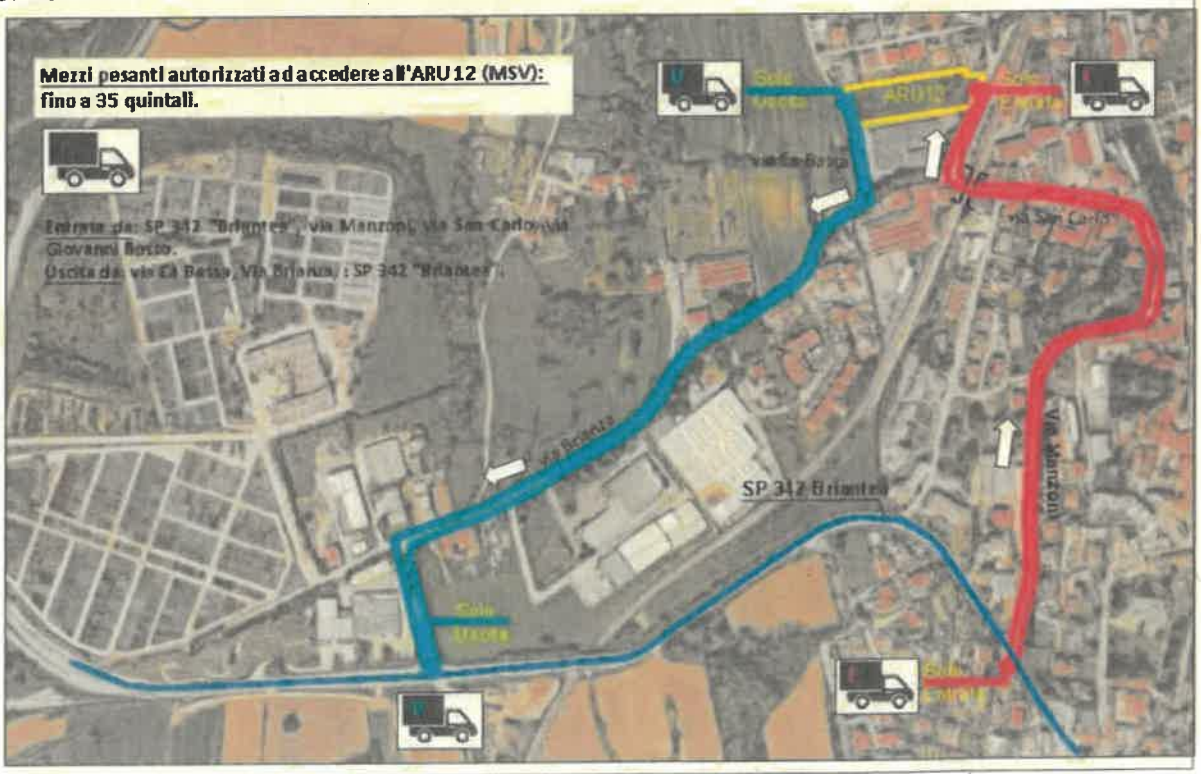


Particelle n. 2377, n. 2378, n. 2379.n. 2380, n. 2381, n. 2431, foglio n. 903

INQUADRAMENTO

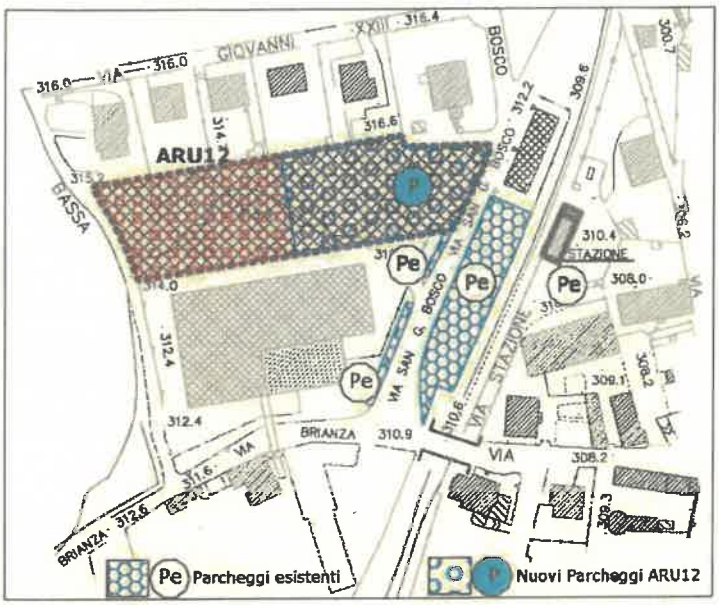
PTC PARCO VALLE LAMBRO

SPECIFICA DELLA ACCESSIBILITA' AL COMPARTO DEI MEZZI PESANTI E COMMERCIALI



SCHEDA GRAFICA >>>

SCHEDA GRAFICA - ARU 12 ZONA STAZIONE



Art. 42 ARU

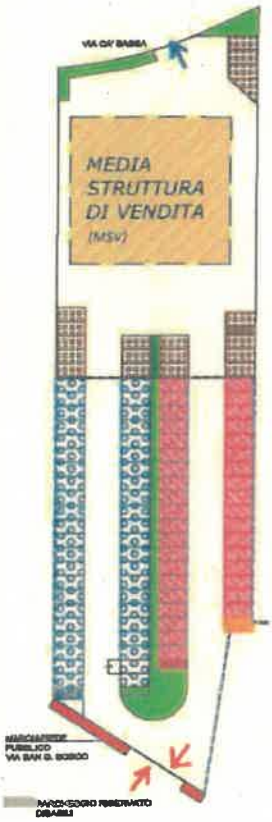
Ambito di iqualificazione Urbana (ARU n.12 - zona stazione)

SLP = 820 mq
SC = 850 mq
H = 7 m
SdV* = 600 mq

Superficie Fondiaria "area di edificazione"

P = 2200 mq
Servizi a parcheggio da cedere e realizzare e verde di mitigazione

**SdV = Superficie di Vendita max*



PARCHEGGI PUBBLICI DA REALIZZARE E CEDERE
N. 44
regolati con disco orario

PARCHEGGI PUBBLICI DA REALIZZARE E CEDERE
N. 36
sosta libera senza disco orario

PARCHEGGIO PUBBLICO DA REALIZZARE E GESTIRE
N. 1 P .ECO
P.ECO
parcheggio con colonnina ricarica auto elettriche

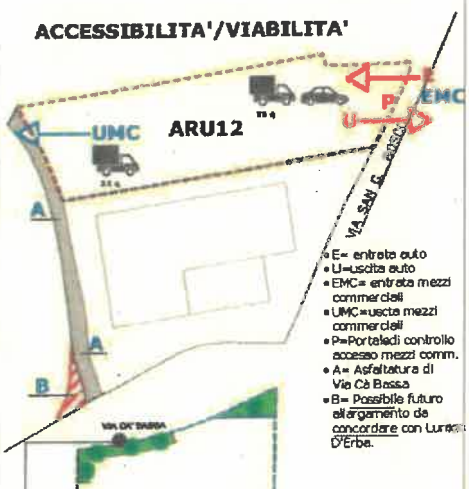
TOTALE PARCHEGGI PUBBLICI
N. =44+36+1= 81

PARCHEGGI PRIVATI
N. 19
modalità di sosta definita dal privato (dipendenti, disco orario, ...)

MARCIAPIEDE PUBBLICO DA REALIZZARE

DIMENSIONE PARCHEGGIO
2.5 m x 5,00 m

ACCESSIBILITA'/VIABILITA'



- E= entrata auto
- U=uscita auto
- EMC= entrata mezzi commerciali
- UMC=uscita mezzi commerciali
- P=Portale di controllo accesso mezzi comm.
- A= Asfaltatura di Via Cà Bassa
- B= Possibile futuro allargamento da concordare con Lurate D'Erba.

NUOVE ALBERATURE VIA CA' BASSA (min. 5) **E AREA PARCHEGGIO**(min.6)
esemplari adulti

REALIZZAZIONE RAIN GARDEN
nella zona dell'aiuola centrale del parcheggio

BARRIERA "VERDE"
di mitigazione paesistico-ambientale

///