

Polis making: gestione della trasformazione degli insediamenti urbani per la qualità del vivere e lo sviluppo economico



ALTAVILLA IN PLANNING

Strategie innovative di accompagnamento al processo di piano

Altavilla Irpina (AV) Sabato 29 aprile 2017

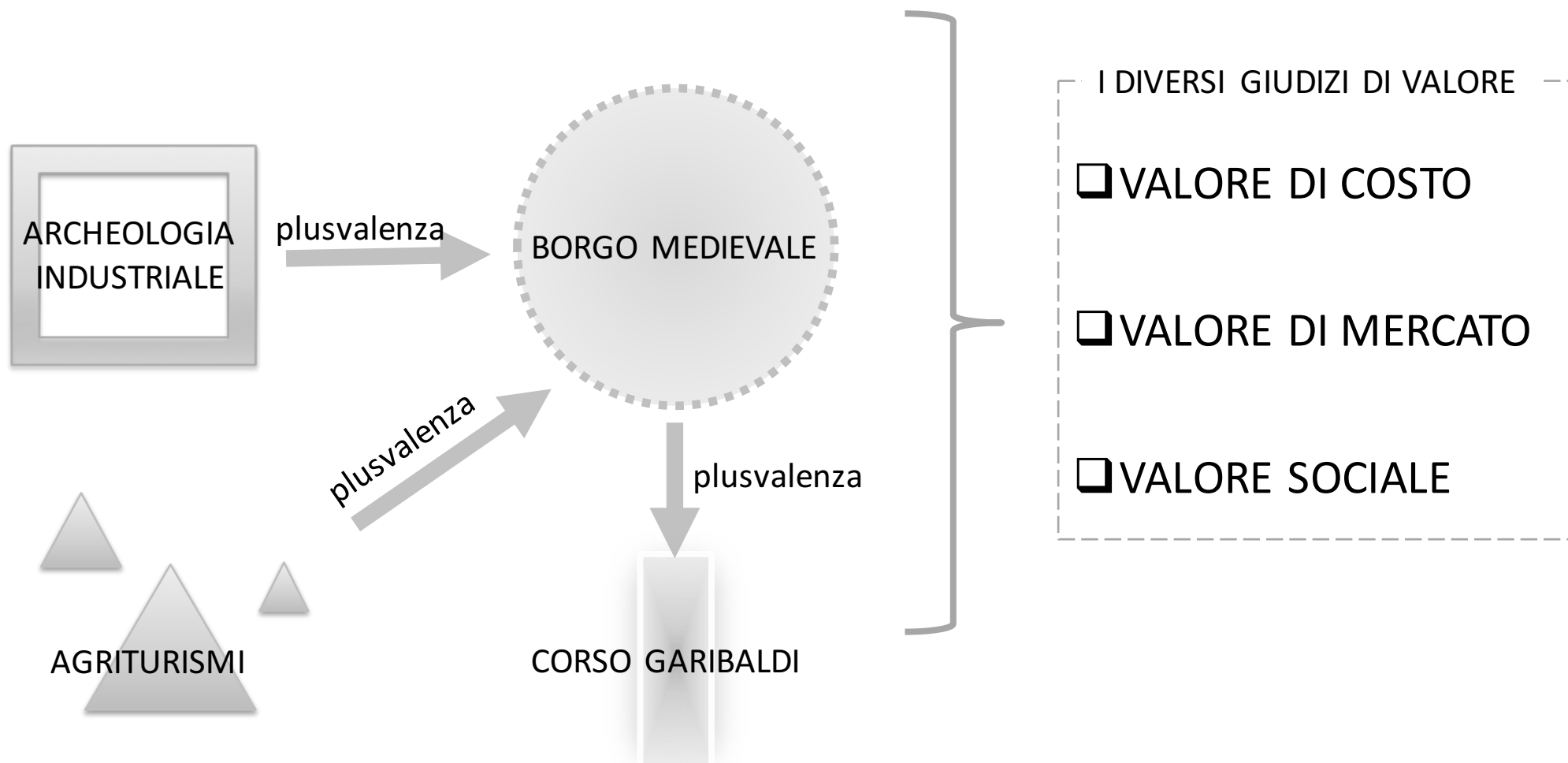
Palazzo Comitale, ore 9:30

“Anticipazioni valutative di orientamento da svilupparsi nel processo di Piano”

Prof. Angelo Caruso di Spaccaforno

POLITECNICO DI MILANO – DIRETTORE DEL MASTER POLIS MAKER

ANTICIPAZIONI VALUTATIVE DI ORIENTAMENTO DA SVILUPParsi NEL CORSO DELLO SVOLGIMENTO DEL PROCESSO DI PIANO

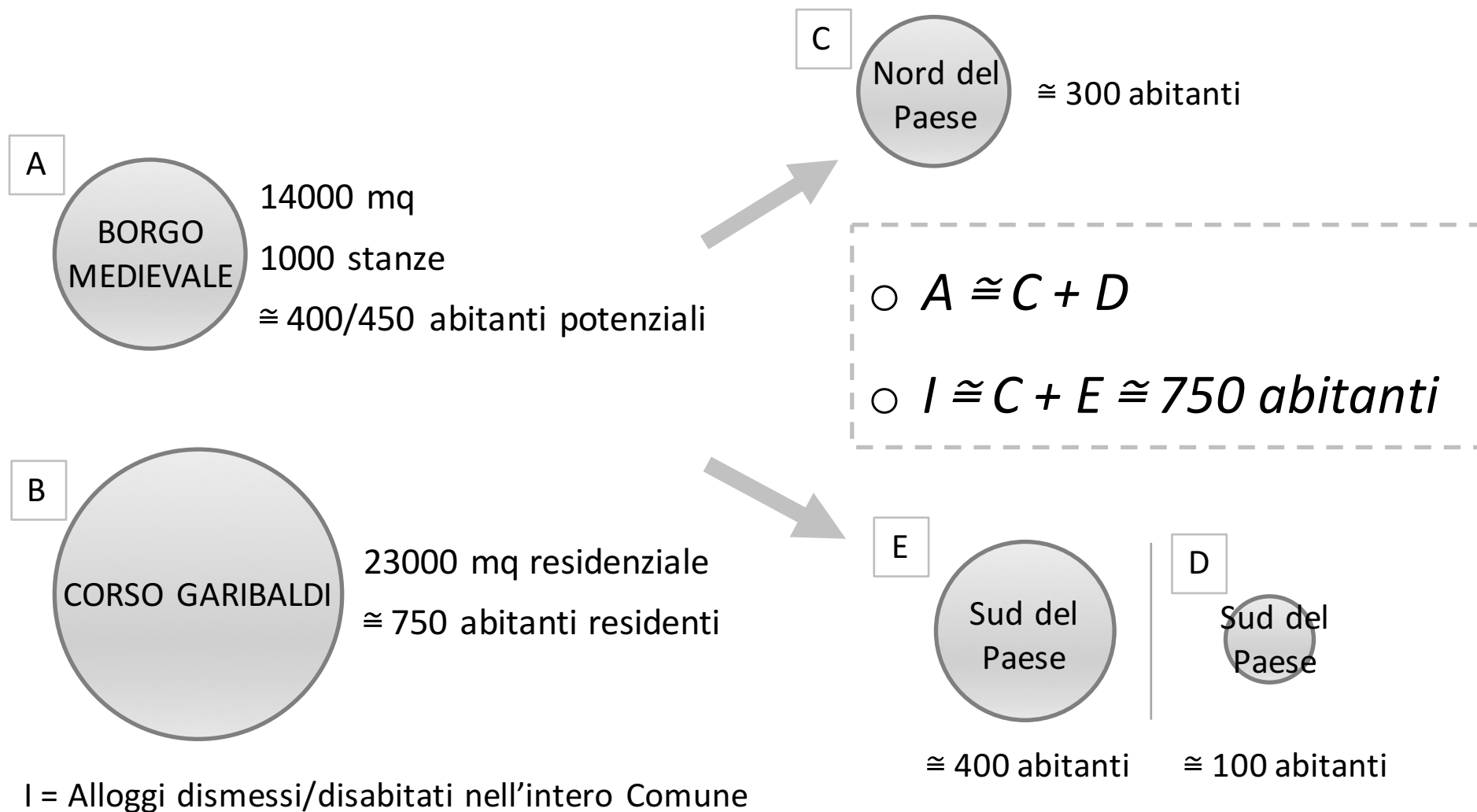


Prof. Angelo Caruso di Spaccaforo - Direttore Master Internazionale Polis-Maker - Politecnico di Milano.



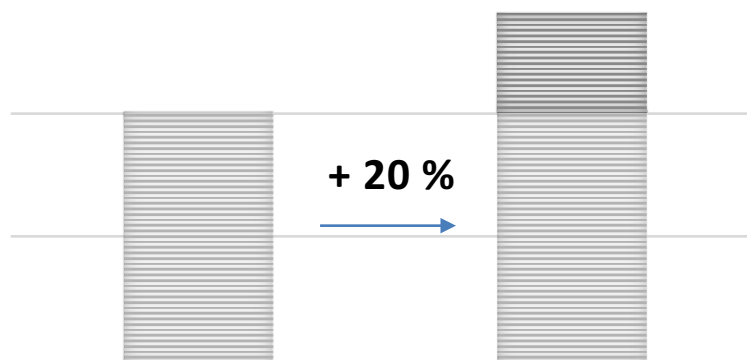
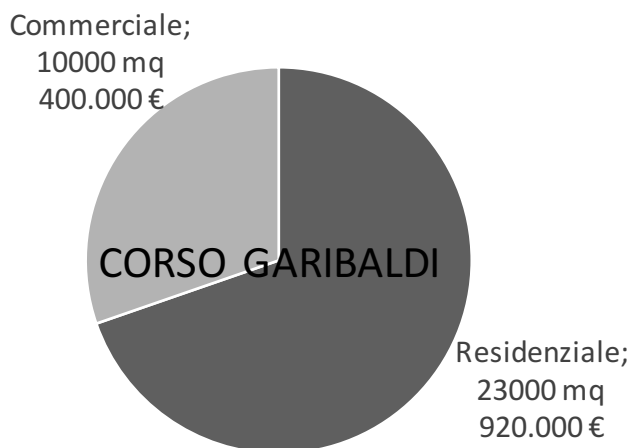
POLITECNICO "Anticipazioni valutative di orientamento da svilupparsi nel processo di Piano"
MILANO 1863

ANTICIPAZIONI VALUTATIVE DI ORIENTAMENTO DA SVILUPParsi NEL CORSO DELLO SVOLGIMENTO DEL PROCESSO DI PIANO



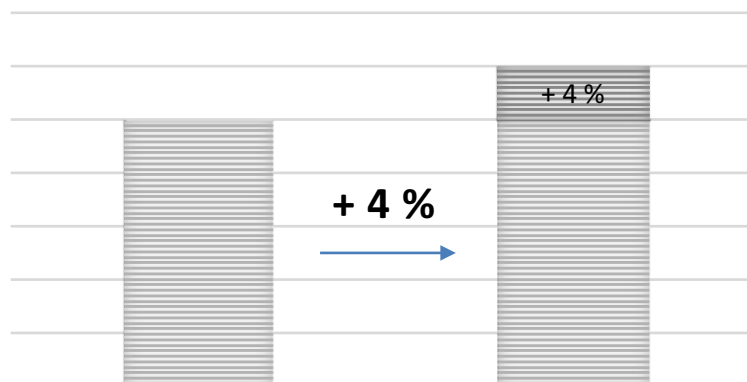
ANTICIPAZIONI VALUTATIVE DI ORIENTAMENTO DA SVILUPParsi IN FASE ATTUATIVA DEL PROCESSO DI PIANO

La plusvalenza complessiva generata dal solo fatto che una previsione di rigenerazione urbana venga formalizzata all'interno di un futuro strumento urbanistico risulta determinata attraverso la stima del prezzo edonico



STIMA DEL PREZZO EDONICO:

○ PLUSVALENZA SUL VALORE DI MERCATO IN SEGUITO ALL'ADOZIONE DEL PUC
 \cong **980.000 €**



○ PLUSVALENZA SUL VALORE DI MERCATO IN SEGUITO ALL'ADOZIONE DEL PUC
 \cong 920.000 € + 400.000 €
 \cong **1.320.000 €**

PLUSVALENZA TOTALE \cong 2.300.000 €

Prof. Angelo Caruso di Spaccaforo - Direttore Master Internazionale Polis-Maker - Politecnico di Milano.



POLITECNICO "Anticipazioni valutative di orientamento da svilupparsi nel processo di Piano"
MILANO 1863

ANTICIPAZIONI VALUTATIVE DI ORIENTAMENTO DA SVILUPParsi IN FASE ATTUATIVA DEL PROCESSO DI PIANO

- ❑ **Costo di ristrutturazione degli edifici nel borgo medievale** comprendente anche con una certa approssimazione i costi di recupero urbano pari a circa 1.000.000 €, al netto tuttavia dei costi di messa in sicurezza degli edifici per quanto riguarda l'antisismicità che andranno approfonditi una volta perfezionato a livello nazionale il progetto "Casa Italia" con i relativi sussidi erogati dallo Stato, risulta sinteticamente stimato in circa **€ 7.000.000**
- ❑ **Costo di ristrutturazione degli edifici su Corso Garibaldi** alla luce di un 15% degli alloggi suscettivi di manutenzione ordinaria leggera, di un 10% suscettivo di manutenzione ordinaria pesante e di un 5% suscettivo di manutenzione straordinaria, e dell'intera superficie destinata a negozi suscettiva di manutenzione ordinaria pesante, risulta stimato sinteticamente in circa **€ 4.000.000**

ANTICIPAZIONI VALUTATIVE DI ORIENTAMENTO DA SVILUPParsi IN FASE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

- Stima del Valore di trasformazione** per gli edifici prospicienti il Corso Garibaldi
- Stima del Valore di capitalizzazione** per il borgo medievale (Albergo diffuso)
- Stima del Valore sociale** riferito alla rigenerazione urbana e territoriale (borgo medievale e agriturismi) e alla valorizzazione dell' archeologia industriale attraverso anche la valutazione dell'indotto economico