

PERIZIA TECNICA STRAGIUDIZIALE

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

determinazione corrispettivo monetizzazione aree a servizi
e valore nuovo fabbricato oggetto di cessione

Piano Attuativo campo "a6_7" via Padana Superiore n.47
(ex Rapisarda)

L'Amministrazione Comunale di Cernusco sul Naviglio, con Determinazione Dirigenziale del Direttore Area Tecnica n.1318 in data 05.12.2014, ha dato incarico al sottoscritto **Geometra Giorgio Cipolla**, con studio in Castiraga Vidardo, v.le Roma n.42, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Lodi al n.176, di procedere alle operazioni peritali relative a:

- a. determinazione del corrispettivo della monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici non cedute nell'ambito del Piano Attuativo in oggetto ed interessato da ristrutturazione urbanistica;
- b. valore di un nuovo fabbricato (sedime escluso) nello stesso comparto edilizio ed oggetto di cessione da parte dell'Operatore a favore del Comune a scomputo parziale oneri di urbanizzazione secondaria, costituito da piano interrato e piano terra da destinare a magazzino comunale oltre area scoperta pertinenziale e da piano primo destinato ad uffici.

a. determinazione valore di monetizzazione aree

Il Piano Attuativo in oggetto riguarda un intervento di ristrutturazione urbanistica comprendente la ristrutturazione edilizia di due capannoni esistenti ad uso commercio all'ingrosso e la nuova costruzione di quattro nuovi edifici ad uso commercio all'ingrosso, terziario, somministrazione alimenti e bevande ed albergo.

Gli interventi edilizi proposti dall'Operatore comportano una dotazione di aree a servizi quantificata in m² 9.333,20, di cui m² 4.541,60 da cedere all'interno del comparto soggetto a Piano Attuativo e m² 4.791,60 da monetizzare così come ammesso dall'art.7.2 delle Disposizioni del Piano dei Servizi del vigente PGT e secondo le modalità stabilite dalla deliberazione Consiglio Comunale n.65 del 29.06.2012 e successivi aggiornamenti.

Secondo il disposto dell'art.46 comma 1 lett.a) della Legge Regione Lombardia n.12 del 11.03.2005 e successive modifiche ed integrazioni, la determinazione della somma di corrispettivo deve essere *"commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree"*.

Inoltre, anche la giurisprudenza amministrativa lombarda, con sentenza T.A.R. Lombardia, sez.II, n.3280 del 30.07.2010, ha statuito che *"...la monetizzazione alternativa alla cessione di aree deve essere commisurata (quindi "pari") all'utilità economica conseguita dal privato attuatore per effetto della mancata cessione."*

Nel caso in ispecie, l'*utilità economica conseguita* è stata valutata come maggior capacità edificatoria del comparto oggetto di intervento edilizio in relazione alla *mancata cessione* all'interno del comparto stesso di parte delle aree a servizi nella quantità prevista dal vigente Piano dei Servizi, partendo dai dati metrici e parametrici del progetto presentato dall'Operatore del Piano Attuativo di cui trattasi, di cui si riportano i principali desunti dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale:

art.39 estratto da "Disposizione di attuazione" Piano delle Regole

- variante n.1-

a6 : Insediamento produttivo unitario

39.1 Definizione

I campi dell'adeguamento a6 comprendono i lotti di grandi dimensioni destinati ad attività produttive, attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica legate alla produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, sia ad attività direttamente connesse alle forme della ricerca e dell'innovazione tecnologica. Grandi recinti produttivi delimitati da infrastrutture viarie con edifici e servizi di supporto alle attività in comune (condomini industriali): piastre (monoplanari o commerciali), capannoni, strutture prefabbricate, complessi produttivi e terziari.

39.2 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uP - uT
- Destinazione d'uso esclusa: uR - uA

Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

39.3 Parametri edilizi e urbanistici

- If = max 1 mq/mq
- Dc = 1/2 di H con un minimo di 5 m
- Df = H del fabbricato, minimo di 10 m
- Ds = 1/2 di H con un minimo di 5 m
- Rc = 60%

- Sp = 10% della Sf
- H = 12,00 m; sono ammesse altezze superiori tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato nonché per esigenze produttive

Dimensionamento intervento

Superficie fondiaria	= mq.	40.387,40
Indice fondiario	=	1 mq/mq
Slp edificabile	= mq.	40.387,40
Slp esistente da ultimo titolo assentito	= mq.	20.878,32
Slp di progetto in nuova costruzione	= mq.	9.129,00
Slp di progetto complessiva proposta	= mq.	30.007,32
Slp residua per saturare il Piano	= mq.	10.380,08
Superficie coperta massima (60% Superficie fondiaria)	= mq.	24.232,44
Superficie coperta esistente (ultimo titolo assentito)	= mq.	19.722,70
Superficie coperta di progetto in nuova costruzione	= mq.	2.448,69
Superficie coperta di progetto complessiva proposta	= mq.	22.171,39
Superficie coperta residua per saturare il Piano	= mq.	2.061,05

Calcolo dotazione minima aree per attrezzature e servizi pubblici

destinazione d'uso - superfici da progetto = aree di cessione

uP3- uso produttivo	- mq.	25.040,19	x 20%	= mq.	5.008,04
uT - uso terziario	- mq.	3.618,32	x100%	= mq.	3.618,32
uC2- uso commerciale	- mq.	706,84	x100%	= mq.	706,84
uC5- uso commerciale	- mq.	146,73	x 0%	= mq.	0,00
aree di cessione totale					mq. 9.333,20
aree di cessione reperite all'interno del lotto:					
parcheggi pubblici					mq. 4.077,60
sedime e area pertinenz. capannone comunale (*)					mq. 464,00
aree per attrezzature e servizi da monetizzare					mq. 4.791,60

(*) superficie stimata da Ufficio Tecnico Comunale

Criteri e metodo di stima calcolo valore monetizzazione aree

La quantificazione della somma da corrispondere al Comune da parte dell'Operatore dell'intervento edificatorio a seguito della mancata cessione delle aree per attrezzature e servizi pubblici, è stata effettuata con una stima mirata ed analitica per costo di trasformazione, cioè impostata su un teorico bilancio economico basato sui costi e ricavi di un'ordinaria operazione immobiliare che consideri i vari fattori, quali:

- la destinazione funzionale dell'area, che sia inserita nell'ambito di un piano attuativo o che sia oggetto di operazioni anche attraverso l'eventuale istituto della perequazione e/o compensazione sulla base dei criteri definiti dal vigente P.G.T.;
- la collocazione dell'area nell'ambito del territorio comunale, in quanto la diversa ubicazione comporta valutazioni e valori anche con

sensibili differenze;

- la distanza dell'area dai servizi essenziali e di interesse collettivo;
- l'indice edificatorio attribuito all'ambito considerato dalla norma di P.G.T. vigente;
- i valori di riferimento stabiliti da regolamenti comunali vigenti, quale il Regolamento dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) vigente in Comune di Cernusco sul Naviglio e stabiliti dalla deliberazione Consiglio Comunale n.13 del 20.02.2012, da atti di compravendita di eventuali aree analoghe, ecc.);
- eventuali oneri reali e gravami cognitivi al momento della valutazione e ricadenti sull'area oggetto di intervento, comprese le eventuali servitù in sottosuolo, aeree e vincoli ricognitivi e/o ablativi che ne limitano l'edificazione.

L'importo determinato per la monetizzazione delle aree non cedute all'interno del comparto costituisce il minimo inderogabile, in quanto i criteri di valutazione sono due, di cui il primo essenziale ed il secondo meramente consequenziale:

- 1) l'importo deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione;
- 2) l'importo comunque non deve essere inferiore al costo di acquisizione di aree simili a quelle non cedute.

La seconda condizione si configura come norma di chiusura, nel senso che essa trova applicazione solo nell'eventualità che l'applicazione del primo criterio (vantaggio economico conseguito) dia un risultato non sufficiente a soddisfare il secondo.

Preme evidenziare che il *valore venale* di un bene non coincide con il *valore di mercato* (utilizzato, ad esempio per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini I.M.U.), ma è un valore calcolato e definito dal perito indipendentemente dal valore di mercato ma in funzione del valore oggettivo del bene in relazione all'oggetto della stima peritale.

Nell'ipotesi peritale che segue, si ipotizza ai soli fini estimativi una diversa potenzialità edificatoria in funzione di una maggiore o minore cessione di aree per servizi all'interno del comparto del Piano Attuativo (in conseguenza ad una minore o maggiore monetizzazione delle stesse aree a servizi): quanto sopra, ben sapendo

che lo strumento urbanistico vigente prescriva per il comparto in oggetto una superficie fondiaria corrispondente con la territoriale.

In altre parole, si considera il teorico incremento edificatorio proporzionato alla maggior superficie disponibile in funzione della minor cessione di aree per servizi con una stima basata sull'impostazione di un bilancio economico tra ricavi e costi di un'ordinaria operazione immobiliare.

STIMA ANALITICA MONETIZZAZIONE AREE						
				1^ ipotesi con monetizzazione parziale	2^ ipotesi con cessione totale	
1,1	superficie territoriale	St	m ²	40.387,40	40.387,40	
1,2	superficie aree a servizi da P.A.	S as	m ²	9.333,20	9.333,20	
1,3	superficie aree monetizzate	S mon	m ²	4.791,60	0,00	
1,4	superficie fondiaria	St - S as + S mon	Sf	m ²	35.845,80	31.054,20
1,5	Superf. lorda pavim. ammissibile Slp	If = 1 m ² /m ²	Slp am	m ³	35.845,80	31.054,20
1,6	Slp vendibile	Slp am + 10%	Slp tot	m ²	39.430,38	34.159,62
2,0	COSTI E VALORI DI MERCATO					
2,1	costo aree (rapportato a valore ai fini I.M.U.)	Ka	€/m ²	246,00	246,00	
2,2	costo costruzione fabbricati - valutazione media	Kf	€/m ²	750,00	750,00	
2,3	costo oneri di urbanizzazione - media ponderata	Ou	€/m ²	220,00	220,00	
2,4	spese tecniche progettazione, direz.lavori ed affini	lst	%	2	2	
2,5	prezzo vendita fabbricati- valutazione media	Pvf	€/m ²	1.935,00	1.935,00	
2,6	tasso di sconto	r	%	2,50	2,50	
2,7	durata operazione immobiliare	n	anni	3	3	
3,0	COSTI FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI					
3,1	costo area	Ka x St	Ka tot	€	9.935.300,40	9.935.300,40
3,2	incidenza oneri urbanizzazione	Slp am x Ou	Kou	€	7.886.076,00	6.831.924,00
3,3	costo fabbricato	Slp tot x Kf	Kcf	€	29.572.785,00	25.619.715,00
3,4	spese tecniche	Kcf x lst	Kst	€	591.455,70	512.394,30
3,5	costo totale	Ka tot+Kou+Kcf+Kst	Kt	€	47.985.617,10	42.899.333,70
3,6	interessi passivi	Kt x 1-(1 + r) ⁿ	Ki	€	3.689.644,09	3.298.556,58
3,7	costo operazione immobiliare	Kt + Ki	K tot	€	51.675.261,19	46.197.890,28
4,0	RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI					
4,1	ricavo finale	Slp tot x Pvf	R vf	€	76.297.785,30	66.098.864,70
5,0	DETERMINAZIONE VALORE AREE DA MONETIZZARE					
5,1	utilità economica totale	R vf - K tot	U et	€	24.622.524,11	19.900.974,42
5,2	utile imprenditore	U et x 10%	U imp	€	2.462.252,41	1.990.097,44
5,3	valore dell'immobile al netto di U imp	U et - U imp	V va	€	22.160.271,70	17.910.876,98
5,4	valore venale area a m ²	V va / St		€/m ²	548,69	443,48
5,5	differenza tra valore area con monetizzazione parziale (1^ ipotesi) e con cessione totale (2^ ipotesi)			€/m ²	105,22	

legenda:

- 1,6 Slp vendibile: si considera l'incremento del 10% della superficie lorda di pavimento derivante dalle superfici per spazi e locali tecnologici, porticati, androni, balconi, posti auto e tutto quanto previsto dall'art.8.12 delle "Disposizioni comuni" del PGT vigente
- 2,1 costo aree: valore area stabilito da Regolamento Imposta Municipale Propria (I.M.U.) deliberazione Consiglio Comunale n.13/20.02.2012, per il "campo dell'adeguamento a6" soggetto a piano attuativo
- 2,2 costo costruzione fabbricati: valutazione media ponderata secondo le percentuali di destinazione d'uso previste dal P.A. presentato (attività produttiva commercio all'ingrosso 87,9%, attività alberghiera 9,1%, attività direzionale 3,0%)
- 2,3 costo oneri di urbanizzazione: valutazione media ponderata sulla Slp prevista dal P.A. presentato (vedi p.to 2,2)
- 2,5 prezzo vendita fabbricati: valutazione media ponderata valori TeMA (ex OSMI) Camera Commercio Milano - I° sem.2014- Ott.2014- con le destinazione d'uso previste dal P.A. presentato (vedi p.to 2,2)

Il valore venale ottenuto con l'elaborato estimativo sopra riportato, è determinato in base al criterio principale espresso dall'ipotetico vantaggio economico conseguito dall'Operatore per effetto della mancata cessione delle aree per attrezzature e servizi all'interno del comparto, costituito dalla differenza tra il valore del comparto stesso con la superficie comprensiva delle aree parzialmente monetizzate e quindi utilizzate come Superficie Fondiaria ai fini edificatori (1^ ipotesi) ed il valore del comparto (2^ ipotesi) con la superficie decurtata dall'intera cessione delle aree a servizi.

Per verificare la valenza peritale del metodo sopra utilizzato e eventualmente rettificarne le risultanze, si stima il valore unitario delle aree monetizzate in ragione del miglior utilizzo del comparto, sempre in funzione della parziale anziché totale cessione delle superfici a servizi indotti dall'intervento edificatorio.

Le superfici non cedute determinano immediatamente una maggior superficie godibile per le costruzioni realizzabili e per la tipologia edilizia delle stesse. Benché il comparto di cui trattasi sviluppi una superficie lorda di pavimento pari alla superficie fondiaria del comparto stesso e quindi una maggiore o minore cessione di aree per servizi, questo non si traduce in una maggiore o minore possibilità di edificazione dal profilo prettamente numerico, mentre sotto l'aspetto

pratico la maggiore o minore superficie disponibile costituisce una sostanziale differenza di utilizzo del prodotto edilizio realizzabile sul comparto stesso.

La disponibilità di una minore superficie utilizzabile, comporterebbe inevitabilmente una minore superficie su cui sviluppare i nuovi edifici in funzione dei vincoli civilistici ed urbanistici vigenti, quali distanze dai confini e tra fabbricati: conseguentemente, per ottimizzare la disponibilità di superficie lorda di pavimento indotta dall'indice fondiario da PGT, occorrerebbe sviluppare gli edifici su più piani.

Considerando la destinazione d'uso principale del comparto, consistente nell'attività produttiva di commercio all'ingrosso, ne consegue che l'utilizzo ottimale sia quello sviluppantesi a piano terra degli edifici, con la necessità diretta ed immediata di una maggiore superficie coperta che, come sopra già dimostrato, entrerebbe in crisi nel caso di cessione totale delle aree a servizi.

Il vantaggio che l'Operatore dell'intervento ne consegue è quantificabile dai conteggi seguenti, utilizzando gli stessi valori della stima analitica sopra riportata:

- incidenza costo area rispetto al prezzo medio di vendita dei fabbricati
(€/m² 246,00 : €/m² 1.935,00) = 12,71%
- incremento 10% per Slp vendibile rispetto a Slp urbanistica
(12,71% + 10%) = 13,98%
- valore unitario monetizzazione, derivato dal valore venale area con monetizzazione parziale (1^ ipotesi stima analitica) per la percentuale di incidenza sopra determinato
(€/m² 548,69 x 13,98%) = €/m² 76,71

Conclusione peritale

Tutto quanto sopra motivato e considerato, si ritiene attribuire quale *utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione* un valore unitario pari alla media aritmetica dei due valori ricavati:

$$\underline{(\text{€/m}^2 105,22 + \text{€/m}^2 76,71) : 2 = \text{€/m}^2 90,96 \text{ arrotondato a } \text{€/m}^2 91,00}$$

Importo monetizzazione parziale aree da P.A.

$$\text{m}^2 4.791,60 \times \text{€/m}^2 91,00 = \quad \quad \quad \text{€ } 436.035,60$$

b. determinazione valore nuovo fabbricato in cessione al Comune

Il Piano Attuativo di cui trattasi prevede la cessione al Comune da parte dell'Operatore a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria di un nuovo fabbricato da realizzare e da destinare a magazzino comunale a piano terra ed a piano interrato, oltre ad area scoperta.

Scopo di questa perizia è stimare il valore del suddetto fabbricato, con espressa esclusione del sedime sia quello occupato dall'edificio che quello relativo all'area scoperta pertinenziale, in quanto già considerato nelle superfici di cessione come area a servizi generata dall'attuazione del Piano Attuativo.

Sulla base della documentazione fornitami dall'Ufficio Tecnico Comunale, e costituita dal progetto preliminare, il fabbricato oggetto di cessione è costituito da una porzione del maggior edificio denominato "D" nella planimetria del comparto.

Tale porzione di edificio è costituito da:

- un piano interrato destinato a parcheggio per sei posti auto, avente altezza netta interna di cm.260, con accesso carrabile a mezzo rampa esterna collegata all'ingresso esclusivo da via Miglioli;
- un piano terra con altezza netta interna di cm.800, destinato a magazzino e vani di servizio, avente accesso carraio dall'area cortilizia antistante;
- un piano primo destinato ad uffici e relativi servizi igienici, con altezza netta interna di cm.350 ed accesso a mezzo vano scala interno collegante i tre piani di cui si compone l'edificio;
- soprastante il piano primo, dall'elaborato preliminare risulta un coronamento architettonico che delimita la copertura piana.

La superficie planimetrica dei singoli piani, rilevata graficamente dal progetto di massima, risulta di circa m² 200,00, con dimensioni planimetriche di m.24,00 x 8,50 circa.

La tipologia costruttiva si presume possa essere in cemento armato normale per l'intero piano interrato e per il telaio verticale con solai prefabbricati in cemento armato alveolare o predalles.

I fronti del fabbricato risultano con superfici continue e rivestite a doppia pelle e grigliati in cotto, con grandi aperture schermate da grigliati metallici.

Ai soli fini estimativi, per i piani interrato e terra si presume una dotazione impiantistica limitata all'impianto elettrico di

tipo industriale ed antincendio, oltre all'idrico sanitario per il servizio igienico, mentre per il piano primo si presume una dotazione completa di impianti tecnologici di tipo avanzato (climatizzazione estiva ed invernale, idrico-sanitario con impianto solare termico, elettrico con impianto fotovoltaico, antiintrusione e videosorveglianza, antincendio).

Criteri e metodo di stima valore immobiliare

Trattandosi di fabbricato da costruire attualmente in fase di progetto preliminare e destinato ad un uso specifico predeterminato, si ritiene corretto l'approccio estimativo per determinare il *valore intrinseco* dell'immobile, e cioè il valore che l'immobile avrà una volta realizzato ed indipendente da quello che potrebbe avere a seguito di contrattazioni mercuriali (*valore di mercato*).

Tale *valore intrinseco* del fabbricato oggetto di stima è quindi assimilabile al suo costo di produzione, trattandosi di un edificio che non sarà oggetto di offerta sul libero mercato da parte del costruttore ma che verrà ceduto direttamente al Comune per l'uso specifico per il quale verrà progettato e realizzato.

Quanto sopra considerato e valutando la tipologia architettonica e costruttiva dell'ipotetico edificio, la sua struttura e la finitura, le caratteristiche fisiche del terreno che, viste le costruzioni limitrofe non dovrebbero necessitare opere di fondazioni particolari o speciali, la ipotizzata dotazione impiantistica dei vari spazi e piani di cui l'edificio si compone, la esenzione dagli oneri di urbanizzazione per rilascio del titolo abilitativo comunale, si ritiene attribuire al fabbricato oggetto della presente perizia estimativa i seguenti valori d:

- piano interrato	superficie lorda m ² 200,00 ca. x €/m ² 370,00 = €.	74.000,00	
- piano terra	superficie lorda m ² 200,00 ca. x €/m ² 550,00 = €.	110.000,00	
- piano primo	<u>superficie lorda m² 200,00 ca. x €/m² 800,00 = €.</u>	<u>160.000,00</u>	
	valore intrinseco del fabbricato	€.	344.000,00

Detti valori sono desunti da costi di costruzione per edifici assimilabili a quello oggetto di perizia e rilevati presso imprese

edilizie in loco, e si intendono comprensivi della incidenza per impianti, parti e servizi comuni, volumi tecnici, sistemazione dell'area esterna ed altresì compresi gli oneri di progetto, direzione lavori, coordinamento della sicurezza e spese tecniche annesse e connesse, con espressa esclusione del valore dell'area di sedime sia quella occupata dall'edificio che quella scoperta pertinenziale in quanto già considerata nelle superfici di cessione come area a servizi.

Rapportando il suddetto valore all'unità di volume vuoto per pieno dell'edificio fuori ed entro terra, pari a circa m³ 3.000,00, si ricava un valore di €/m³ 115,00 circa, che si ritiene congruo come *valore intrinseco* dell'immobile.

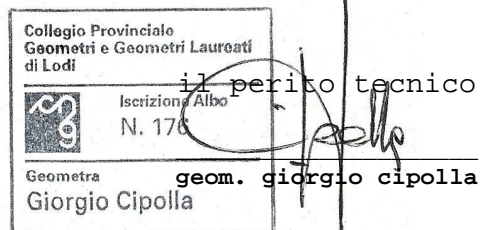
Conclusione peritale

Tutto quanto sopra considerato e determinato, si ritiene - secondo scienza e coscienza- attribuire al fabbricato oggetto della presente perizia estimativa ed a scomputo oneri di urbanizzazione secondaria da P.A., in base agli elementi di cui si dispone e con espressa esclusione del valore dell'area di sedime (sia quella occupata dall'edificio che quella scoperta pertinenziale) in quanto già considerata nelle superfici di cessione come area a servizi, il seguente valore intrinseco **€. 344.000,00**

Detti valori peritali sono da intendersi a corpo per le l'intero cespite immobiliare oggetto di perizia in base alla documentazione progettuale fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, e prescindono da qualsivoglia peso, servitù, onere, gravame apparenti od occulti, non espressamente menzionati nella presente relazione.

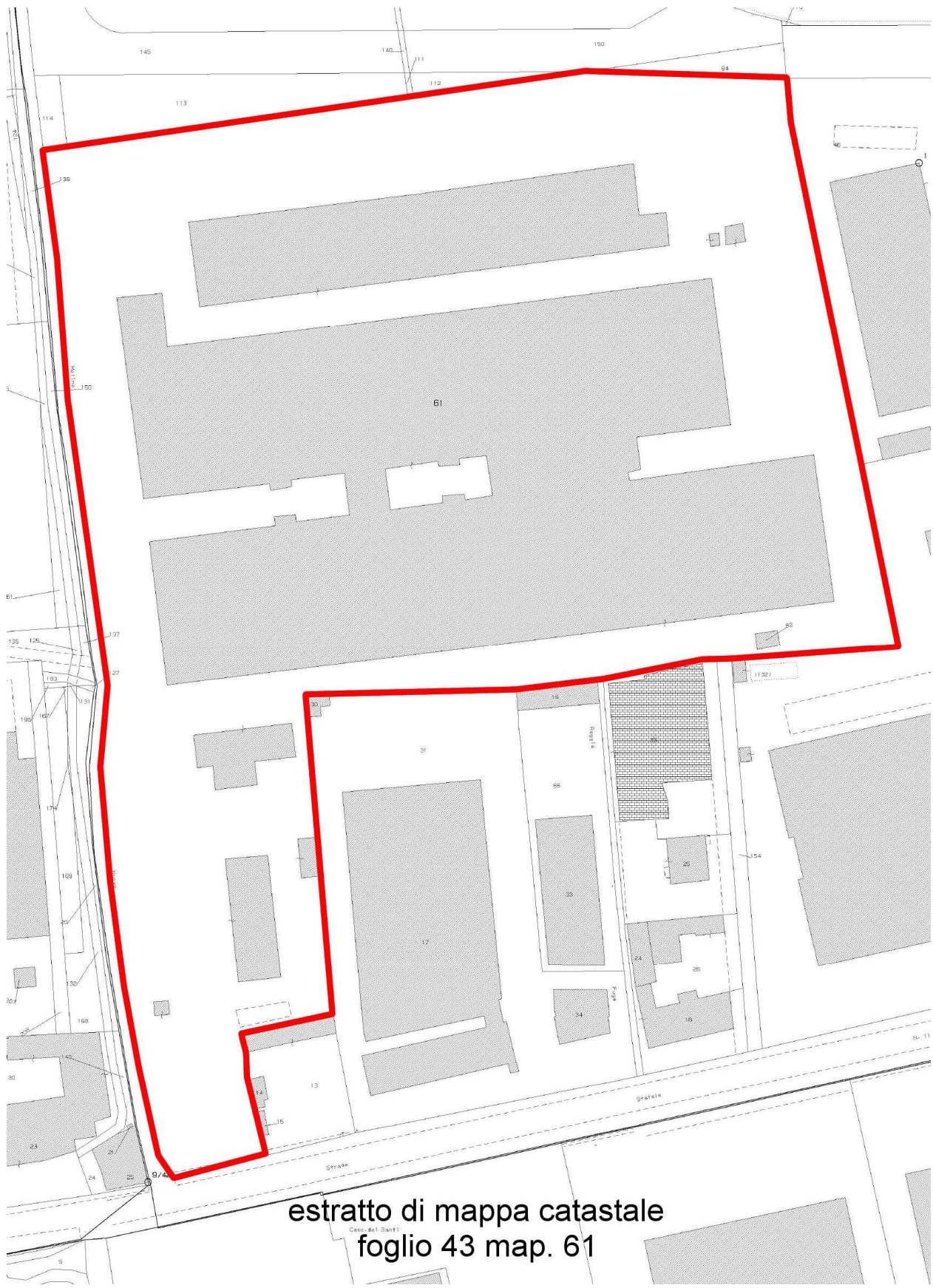
Tanto si prega riferire ad evasione dell'incarico conferitogli.

Castiraga Vidardo, 23.01.2015



Allegati:

1. estratto mappa catastale
2. estratto azzonamento PGT
3. planimetria esplicativa P.A.
4. progetto di massima fabbricato a scomputo OoUuSs



estratto di mappa catastale
foglio 43 map. 61

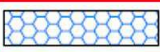

1. estratto mappa catastale



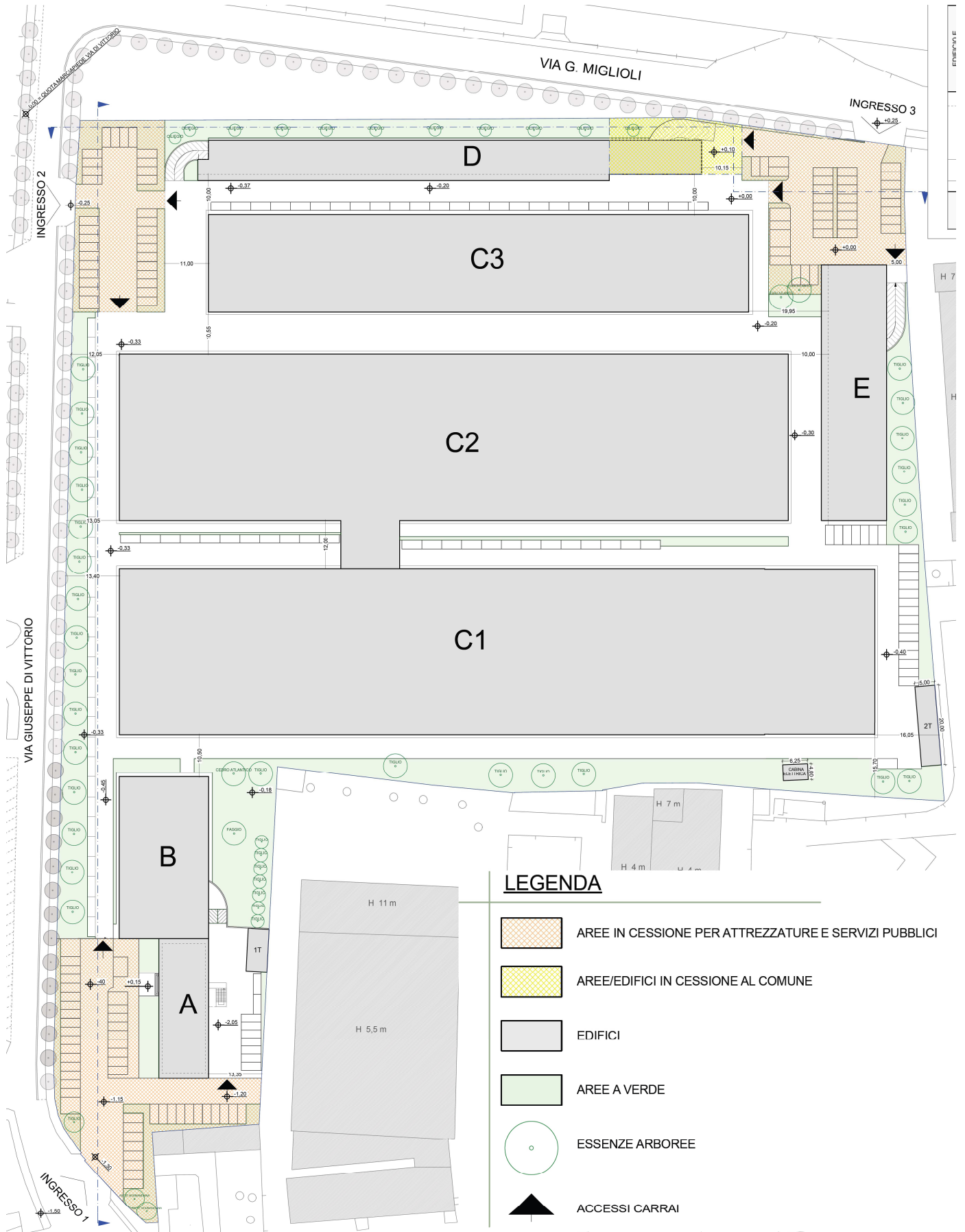
PGT _ Piano delle Regole

Tavola di sintesi







Campi dell'adeguamento

	a6 - Insediamento produttivo unitario (art.39 PdR)
	a7 - Lotto produttivo (art.40 PdR)

2. estratto azionamento PGT

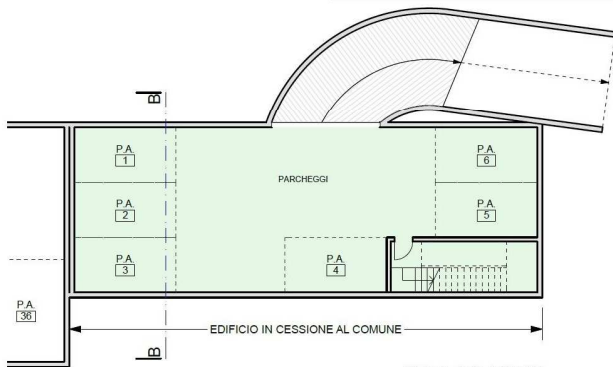
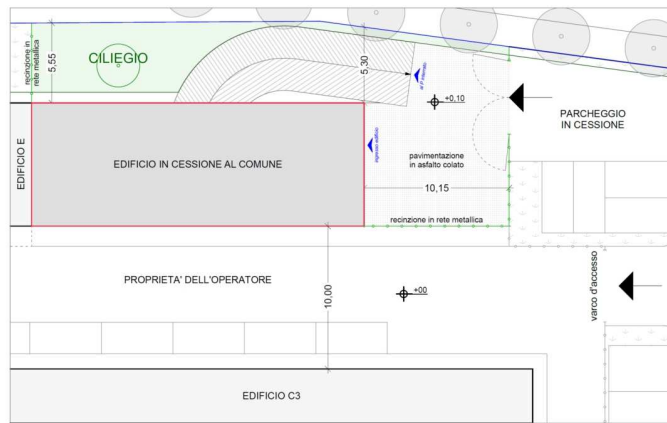


LEGENDA

-  AREE IN CESSIONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI
-  AREE/EDIFICI IN CESSIONE AL COMUNE
-  EDIFICI
-  AREE A VERDE
-  ESSENZE ARBOREE
-  ACCESSI CARRAI

3. planimetria esplicativa P.A.

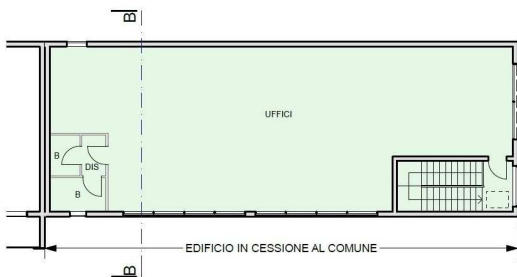
Planimetria di dettaglio dell'edificio in cessione al comune



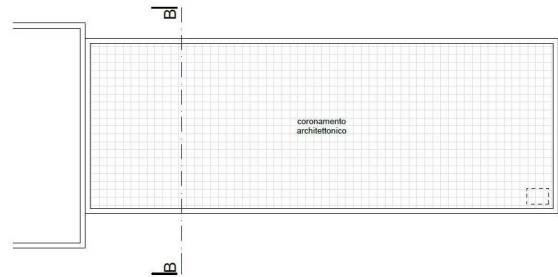
INTERRATO



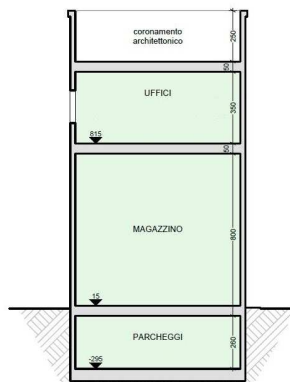
TERRA



SECONDO



COPERTURA



SEZIONE B/B

4. progetto di massima fabbricato a scomputo OoUuSs