

stima analitica per la determinazione della  
monetizzazione per la mancata cessione area a servizi  
Permesso di Costruire in deroga  
"campo della modificazione m2\_2"  
via Fiume - via Verdi  
COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE**

L'ambito di cui trattasi risulta individuato dal vigente PGT ricompreso nel "campo della modificazione m2\_2" con possibilità di insediamento di edifici avente destinazione d'uso uT (terziario) e uC (commerciale) come previsto dall'art.55 delle Disposizioni di Attuazione della Variante n.1 del Piano delle Regole del vigente PGT; la superficie privata totale assomma a mq. 7.720,00 circa, comprensiva di aree già in uso pubblico esterne alla recinzione (pista ciclabile e aiuole e verde) ed una superficie fondiaria di circa mq. 6.560,20: questi dati vengono assunti come dati cognitivi nei conteggi estimativi che seguono.

L'Operatore del comparto ha presentato nei mesi scorsi una proposta di intervento in cui prevede la demolizione totale del fabbricato già produttivo ora dismesso, con costruzione di un nuovo edificio ad un piano fuori terra per l'insediamento di due medie strutture di vendita, di cui una alimentare e una non alimentare, organizzate in forma di centro commerciale.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

---

### STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Le aree oggetto della presente perizia sono ricomprese dal vigente Piano di Governo del Territorio PGT (approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n.85 del 29.10.2010 e divenuto efficace con pubblicazione sul BURL n.19 Serie Avvisi e Concorsi del 11.05.2011) nonché dalla Variante n.1 - Programmazione Urbanistica riferita al Settore Commerciale (approvata definitivamente con delibera Consiglio Comunale n.89 in data 19 dicembre 2013) nella seguente zona urbanistica:

#### **Ambiti del tessuto urbano consolidato**

##### **Campo della modificazione m2\_2 : via Toscanini sud**

Gli interventi su lotto singolo sono subordinati a redazione di piano attuativo e sono attribuiti i seguenti indici urbanistici:

- It = 0,35 mq/mq
- H = max 13,50 m
- Dc = H/2 minimo 5 m
- Dh = H del fabbricato minimo 10 metri tra pareti finestrate
- Ds = H/2 minimo 5 m
- Rc (per lotti uT) = 50%
- Sp (per lotti uT) = 10% della St
- Destinazione d'uso principale: uT Terziario - uC Commerciale (VIC, MS1 e MS2)
- Destinazione d'uso esclusa: uP Produttivo - uA Agricolo

Secondo il vigente PGT inoltre, il progetto dovrà obbligatoriamente garantire la cessione gratuita al Comune delle aree a servizi secondo le indicazioni del Piano dei Servizi, da collocarsi lungo la via Fiume e lungo la via Verdi per una fascia minima di m.5 e la realizzazione di un percorso ciclopeditonale alberato ed attrezzato avente una larghezza minima di m.10,50 a collegamento delle vie Fiume e Toscanini.

#### PROPOSTA PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

L'Operatore richiedente ha sottoposto all'Amministrazione Comunale una proposta progettuale per il singolo comparto del campo m2\_2 localizzato tra Via Fiume e Via Verdi in cui prevede, come sopra già accennato, la completa demolizione dell'edificio esistente e la successiva costruzione di un nuovo edificio ad un piano fuori terra organizzato in forma di centro commerciale per l'insediamento di due medie strutture di vendita MS2 (ciascuna con superficie di vendita inferiore a mq.800) di cui una alimentare e una non alimentare,: considerato che il vigente PGT permette l'insediamento sul lotto in esame delle destinazioni d'uso uT e uC come uso esclusivo con la possibilità di insediare una sola media struttura di vendita, l'Operatore ha aderito all'iter amministrativo finalizzato al procedimento per un Permesso di Costruire in deroga per l'inserimento di una seconda media struttura di vendita mediante cambio di destinazione d'uso da uT terziario a uC commerciale.

Oltre al cambio di destinazione d'uso di cui sopra, la proposta progettuale proposta dall'Operatore prevede anche che la fascia alberata e ciclopeditonale di cessione ad uso pubblico per il collegamento fra la via Fiume e la via Toscanini abbia una larghezza di m.5,50 anziché m.10,50 come previsto dal vigente Piano delle Regole del PGT: al fine di ottenere una buona fruibilità dell'area progettata l'ipotesi di progetto prevede che la restante parte di m.5,00 sia localizzata all'interno del contiguo lotto lungo il confine Ovest in caso di futura attuazione.

La presente perizia estimativa ha quindi lo scopo di determinare il valore per la mancata parziale cessione da parte dell'Operatore della suddetta area a servizi a favore del Comune nell'ambito del piano attuativo di cui trattasi.

## **GIUDIZIO DI STIMA**

---

### ***criteri e metodologie estimative***

Secondo i principi generali dell'estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, e deve tenere conto del principio della *ordinarietà* articolandosi nelle seguenti fasi:

- scelta dei criteri valutativi e dei metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare;
- assunzione dei necessari elementi di riferimento;
- individuazione del valore economico dei beni di interesse, in funzione dello scopo della stima, secondo uno o più dei seguenti criteri:
  - a. il più probabile valore di mercato;
  - b. il più probabile valore di costruzione e di ricostruzione;
  - c. il più probabile valore di trasformazione;
  - d. il più probabile valore complementare;
  - e. il più probabile valore di surrogazione;
  - f. il più probabile valore di capitalizzazione.

Trattandosi di aree inserite dallo strumento urbanistico generale in un contesto edificabile, la loro valutazione può essere senz'altro effettuata con il metodo del *valore di trasformazione*.

### ***determinazione valore di trasformazione***

Il valore di trasformazione di un'area è dato dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato su di essa realizzabile, comprensivo del valore dell'area stessa su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo costo di produzione.

Con tale criterio si attribuisce un valore a tutti i fattori che intervengono nella produzione edilizia sulla base del loro costo all'attualità che, come già sopra indicato, deve necessariamente tenere conto di due principi: l'*ordinarietà* e la permanenza delle condizioni:

- ordinarietà principio in base al quale viene comunemente definito il cosiddetto "valore di mercato di un bene" che non può considerare eventuali giudizi di convenienza dettati da condizioni "extra ordinarie" quali monopoli, assenza di concorrenzialità, utilità marginale, stretta tempistica. Inoltre, affinché il *valore di trasformazione* di un immobile si identifichi con il suo valore di mercato occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sullo stesso.

E' "ordinario" l'imprenditore di capacità tecniche e organizzative adeguate alla proposta di sviluppo, ossia colui che produce un dato bene ad un costo identico molto vicino al costo che la maggioranza degli imprenditori sosterebbe per produrlo.

Nella presente valutazione, questo principio assume una valenza particolarmente significativa, in quanto si dovrà addivenire ad un valore finale assolutamente ordinario.

- permanenza delle condizioni principio che in generale ammette che ogni operazione economica si svolga in base alle condizioni note nel momento della stima.

Nello specifico, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello di riferimento, agli immobili da realizzare ed ai costi da sostenere vengono attribuiti i valori di mercato correnti all'epoca della valutazione, assicurando la omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione).

La stima con il metodo del *valore di trasformazione* si basa sull'impostazione di un ipotetico bilancio economico tra ricavi e costi di un'ordinaria operazione immobiliare.

Questo metodo comporta pertanto l'individuazione del valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, almeno, confrontabile con quelle ipotizzate nell'oggetto della stima.

Tale valore è determinato dal mercato in rapporto all'influenza dei seguenti fattori:

- la domanda e l'offerta delle aree edificabili e delle costruzioni similari rilevabili nell'ambito territoriale oggetto di perizia e che tenga in considerazione l'attuale flessione del mercato immobiliare;
- la tipologia costruttiva degli ipotetici edifici previsti dalla presente perizia, ovvero a destinazione commerciale ed a destinazione terziaria;
- l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per le diverse tipologie di edifici (terziaria e commerciale);
- l'ubicazione, l'infrastrutturazione e l'accessibilità della zona oggetto di perizia;
- le caratteristiche fisiche del terreno rispetto allo sfruttamento edilizio che potrebbero variare in più o in meno l'edificabilità.

La quantificazione dei ricavi è pertanto definibile moltiplicando i valori medi di costruzioni simili, rapportato agli elementi certi ed

oggettivi propri della zona di ubicazione dell'area da stimare e del mercato immobiliare, per la superficie lorda di pavimento vendibile rapportata all'indice di zona.

Determinato il valore di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare  $RI$  andranno determinati analiticamente i costi che andrebbero sostenuti per gli oneri di urbanizzazione comunali  $Ku$ , quelli necessari per realizzare la costruzione  $Kc$ , per le spese tecniche e di progettazione  $Kp$  oltre agli oneri finanziari per sostenere l'operazione  $Kf$  e con l'adeguato profitto  $U$  dell'operatore a compenso del rischio imprenditoriale nell'effettuare l'iniziativa immobiliare.

Il valore di stima  $V$  risulterà pertanto determinato dalla differenza fra ricavi e costi riassumibile nella formula:

$$V = RI - (Kc + Ku + Kp + Kf + U)$$

Per trasformare quindi un'area "edificabile" in una "edificata" occorre sostenere un insieme di spese che costituiscono il costo di trasformazione dell'area a fronte di un ricavo finale: la loro somma algebrica però non è assimilabile temporalmente, in quanto i flussi di entrata ed uscita avvengono con tempistiche assai differenziate gli uni dagli altri.

Occorre quindi riportare all'attualità (epoca di valutazione dell'immobile) i suddetti valori, introducendo un coefficiente di attualizzazione finanziario che tenga conto del numero di anni  $n$  occorrenti per la trasformazione edilizia e un investimento di capitali che, se utilizzati in modo diverso, avrebbero certamente reso un certo saggio  $r$  all'investitore, comparabile alle remunerazioni di investimenti ordinari a medio termine.

Facendo ricorso alla formula di attualizzazione, che ci consente di calcolare il valore di trasformazione all'atto della stima, si ottiene la seguente formula:

$$VT = \frac{RI - (Kc + Ku + Kp + Kf + U)}{(1 + r)^n}$$

Nel procedimento di calcolo verranno adottati i seguenti dati statistici ed economici:

**$RI$**  : ricavo finale, ottenuto dal prodotto dei seguenti fattori:

**$Slp$**  : superficie lorda di pavimento potenzialmente realizzabile come previsto dalla proposta di Permesso di Costruire in deroga

avente totalmente destinazione commerciale.

**PvC** : valore unitario per edifici a destinazione commerciale (media distribuzione aggregata con tipologia di centro commerciale) assunto pari a €/m<sup>2</sup> 2.300,00 mediando fra quelli rilevati nel secondo semestre 2015 (ultimi dati pubblicati) dal listino Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Milano (TeMA) e da Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate (OMI).

**Kc** :costi di realizzazione e costruzione per edifici simili a quelli oggetto di perizia, ottenuto dal prodotto della *Slp* ammissibile moltiplicata per il costo unitario di costruzione assunto attraverso indagini condotte presso imprese edilizie ed in base alla diretta esperienza del sottoscritto tecnico valutatore, comprensivo delle incidenze per impianti, parti e servizi comuni, volumi tecnici e sistemazione delle aree esterne.

**CcC** costo unitario di costruzione ordinario di fabbricati a destinazione commerciale (media distribuzione aggregata con tipologia di centro commerciale) assunto pari a €/m<sup>2</sup> 1.150,00.

**Ku** :costi per oneri di urbanizzazione comunali attualmente vigenti e stabiliti con deliberazione della G.C. n.29 del 09.02.2016, ricavati dalla *Slp* realizzabile moltiplicata per la relativa tariffa d'onere:

**OpC**: oneri urbanizzazione primaria attività Commerciale €/m<sup>2</sup> 144,43

**OsC**: oneri urbanizzazione secondaria attività Commerciale €/m<sup>2</sup> 84,96

**Kp** :costi professionali per spese tecniche e di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, progettazione impiantistica e termotecnica, quantificati complessivamente in ragione di una percentuale del 5,50% sul costo di costruzione *Kc* come sopra determinato.

**Kf**: oneri finanziari per interessi passivi per ricorso al credito bancario da parte dell'operatore immobiliare.

Una "ordinaria" operazione di trasformazione edilizia può essere ipotizzata con una tempistica della durata di 4 anni, suddivisi come segue:

-fase *preliminare* = mesi 12: periodo di tempo intercorrente tra la data di acquisto dell'area da trasformare con l'edificazione (coincidente genericamente con la data di effettuazione della stima) e la data di effettivo inizio dei lavori di costruzione (studi ed analisi fattibilità, progettazione esecutiva dell'opera, procedimento amministrativo per la convenzione urbanistica ed il rilascio del titolo abilitativo edificatorio, affidamento dei lavori all'impresa esecutrice);

-fase *di costruzione* = mesi 18: periodo di tempo necessario per

l'infrastrutturazione dell'area e l'edificazione dell'edificio, coincidente quindi tra le date di inizio e di fine dei lavori di costruzione di edifici a destinazione commerciale di tipo aggregato;

-fase di commercializzazione = mesi 6: è il periodo ritenuto necessario per la alienazione e messa in esercizio delle unità commerciali (nel caso di centro commerciale) dalla data di fine dei lavori di costruzione.

Gli oneri finanziari verranno considerati ipotizzando un ricorso al credito bancario per un importo pari al 60% della sommatoria dei costi di costruzione  $K_c$ , dei costi di urbanizzazione  $K_u$  e di quelli professionali  $K_p$ , ad un interesse debitore mediamente riscontrabile nel settore per un operatore "ordinario" cioè dotato di medie capacità imprenditoriali: nell'ambito di applicazione del principio di ordinarietà si assume pertanto un saggio di mercato del credito del 4,50% desunto dai dati dei tassi effettivi globali medi (TEGM) rilevati ai sensi della legge 108/96 (periodo di applicazione dal 1° ottobre 2016 fino al 31 dicembre 2016) pubblicati dalla Banca d'Italia.

**U** : utile imprenditoriale dell'operatore immobiliare, per remunerazione della capacità organizzativa e del rischio a cui si espone.

L'ordinaria redditività dell'operazione per l'imprenditore immobiliare va calcolata in rapporto al capitale proprio investito, essendo sufficiente per il capitale assunto attraverso il credito bancario la pura remunerazione del servizio del debito di detto ultimo fattore, tenendo conto degli interessi passivi sui costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione al tasso "ordinario" medio per il settore immobiliare.

L'utile dell'operatore dovendo risultare remunerativo in relazione alle attese di redditività tali da giustificare l'operazione immobiliare, deve essere commisurato ad un congruo tasso del proprio capitale investito, oltre che del rischio di impresa per l'intero periodo di durata dell'operazione immobiliare: nella presente valutazione estimativa, si ipotizza un valore percentuale del 15% sulla sommatoria dei costi di costruzione  $K_c$ , di urbanizzazione  $K_u$ , professionali  $K_p$  e di quelli finanziari  $K_f$ .

**r**: tasso di attualizzazione necessario a riallineare e rendere omogenei i costi ed i ricavi futuri dell'intera operazione immobiliare all'attualità, cioè alla redazione della presente perizia.

Questo tasso assume funzione di "tasso di sconto" e non deve essere confuso con il saggio che esprime il costo opportunità del capitale investito nell'operazione. Il tasso di sconto infatti non esprime la



redditività di impieghi alternativi del capitale e non va perciò identificato nel saggio da rischio d'impresa del settore edilizio.

Il saggio  $r$  può pertanto essere commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo: si ritiene quindi assumerlo pari al rendimento dei titoli di Stato a medio-lungo termine, comunemente BTP decennali, attualmente con tassi oscillanti attorno a 1,50%.

**n:** numero di anni necessari per l'intera operazione immobiliare per la trasformazione edificatoria dell'area, già quantificati in 3 anni nel precedente paragrafo *Kf*.

Il valore di trasformazione così ottenuto per l'ipotesi di intervento ipotizzato sulla base della proposta da parte dell'Operatore di Permesso di Costruire in deroga, è analiticamente dimostrato nella seguente tabella:

| <b>STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE VALORE DI TRASFORMAZIONE<br/>PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA</b> |                                                                                        |            |                                |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------|---------------------|
| 1                                                                                                  | <b>INDICI URBANISTICI</b>                                                              |            |                                |                     |
| 1,1                                                                                                | superficie territoriale                                                                | St         | m <sup>2</sup>                 | 6.560,20            |
| 1,2                                                                                                | superficie fondiaria                                                                   | Sf         | m <sup>2</sup>                 | <b>6.560,20</b>     |
| 1,3                                                                                                | indice fondiario                                                                       | lf         | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | <b>0,35</b>         |
| 1,4                                                                                                | Slp ammissibile destinazione Commerciale Sf x lf                                       | Slp        | m <sup>2</sup>                 | <b>2.296,07</b>     |
| 1,5                                                                                                | Slp prevista dal progetto PdC in deroga destinazione commerciale                       | SlpC       | m <sup>2</sup>                 | <b>2.060,00</b>     |
| 2                                                                                                  | <b>RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI</b>                                    |            |                                |                     |
| 2,1                                                                                                | valore unitario medio edificio destinazione Commerciale                                | PvC        | €/m <sup>2</sup>               | 2.300,00            |
| 2,2                                                                                                | ricavo finale SlpC x PvC                                                               | <b>RI</b>  | €                              | <b>4.738.000,00</b> |
| 3                                                                                                  | <b>COSTI E VALORI DI MERCATO</b>                                                       |            |                                |                     |
| 3,1                                                                                                | costo unitario medio costruzione fabbricati destinazione Commerciale                   | CcC        | €/m <sup>2</sup>               | 1.150,00            |
| 3,2                                                                                                | incidenza oneri comunali urbanizzazione G.C.n.29/09.02.2016                            |            |                                |                     |
| ,1                                                                                                 | urbanizzazione primaria destinazione Commerciale                                       | OpC        | €/m <sup>2</sup>               | 144,43              |
| ,2                                                                                                 | urbanizzazione secondaria destinazione Commerciale                                     | OsC        | €/m <sup>2</sup>               | 84,96               |
| 3,3                                                                                                | incidenza spese tecniche e di progettazione sul costo totale di costruzione            | lp         | %                              | 7,00                |
| 3,4                                                                                                | incidenza oneri finanziari costo di costruzione, oneri e spese tecniche                | lof        | %                              | 4,50                |
| 3,5                                                                                                | incidenza utile operatore su costo di costruzione, oneri, spese tecniche, oneri finanz | lu         | %                              | 15,00               |
| 3,6                                                                                                | tasso di sconto investimento a medio termine                                           | r          | %                              | 1,50                |
| 3,7                                                                                                | durata operazione immobiliare trasformazione edilizia                                  | n          | anni                           | 3                   |
| 4                                                                                                  | <b>COSTI FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI</b>                                     |            |                                |                     |
| 4,1                                                                                                | costo realizzazione e costruzione fabbricato SlpC x CcC                                | Kc         | €                              | 2.369.000,00        |
| 4,2                                                                                                | ammontare oneri urbanizzazione comunali SlpC x (OpC+OsC)                               | Ku         | €                              | 472.543,40          |
| 4,3                                                                                                | spese tecniche e di progettazione Kc x lp                                              | Kp         | €                              | 165.830,00          |
| 4,4                                                                                                | oneri finanziari operazione immobiliare 60% x lof x (Kc+Ku+Kp)                         | Kf         | €                              | 81.199,08           |
| 4,5                                                                                                | utile operatore lu x (Kc+Ku+Kp+Kf)                                                     | U          | €                              | 463.285,87          |
| 4,6                                                                                                | costi totali Kc + Ku + Kp + Kf + U                                                     | <b>KT</b>  | €                              | <b>3.551.858,35</b> |
| 5                                                                                                  | differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata) RI - KT                       | V          | €                              | 1.186.141,65        |
| 6                                                                                                  | attualizzazione (1 + r) <sup>n</sup>                                                   | q          |                                | 1,045678            |
| 7                                                                                                  | <b>DETERMINAZIONE VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>                                         |            |                                |                     |
| 7,1                                                                                                | VALORE DI TRASFORMAZIONE ATTUALIZZATO TOTALE V / q                                     | VTd        | €                              | 1.134.327,41        |
| 7,2                                                                                                | <b>VALORE DI TRASFORMAZIONE UNITARIO VTd / St</b>                                      | <b>Vtu</b> | <b>€/m<sup>2</sup></b>         | <b>172,91</b>       |

## CONCLUSIONE PERITALE

Tutto quanto sopra premesso, considerato e dimostrato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del comparto urbanistico in cui è collocato il terreno di cui trattasi, la sua ubicazione, la sua consistenza, la destinazione urbanistica e conseguente possibilità edificatoria derivante dalla destinazione proposta dall'Operatore per l'attuazione attraverso lo strumento del Permesso di Costruire in deroga descritto in precedenza, il sottoscritto perito tecnico ritiene -secondo scienza e coscienza- di attribuire all'area oggetto della presente stima a *costo di trasformazione* come analiticamente dimostrato nel paragrafo precedente il più probabile valore di mercato arrotondato per unità di superficie pari a €/m<sup>2</sup> 173,00.

L'esatta superficie del lotto di terreno oggetto della presente perizia, consistente in un'are di larghezza m.5,00 a seguito della parziale mancata cessione da parte dell'Operatore (cioè m.5,50 anziché m.10,50) per la realizzazione della fascia alberata e ciclopedonale ad uso pubblico per il collegamento fra la via Fiume e la via Toscanini, dovrà risultare da apposito e puntuale rilievo planimetrico.

Il suddetto valore prescinde da qualsiasi peso, servitù, onere, gravame - apparenti od occulti- non espressamente menzionati nella presente relazione peritale.

**Tanto si pregia riferire ad evasione dell'incarico conferitogli.**

Castiraga Vidardo, 20.10.2016

