

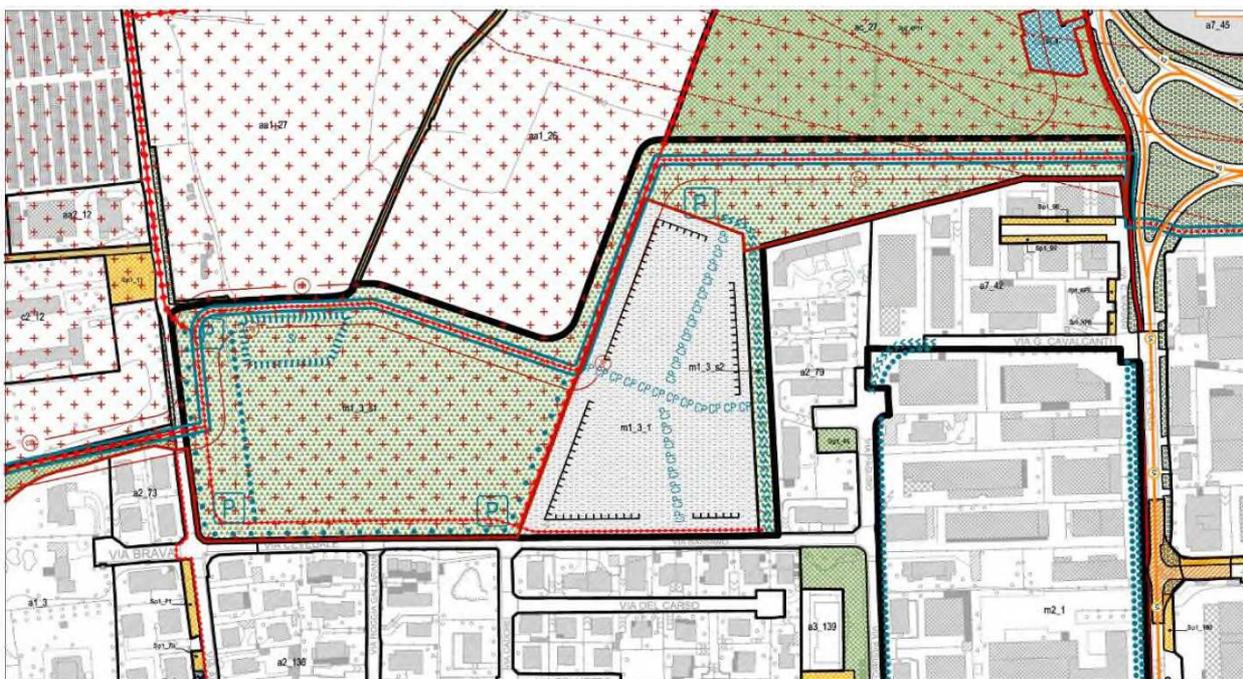
# PERIZIA TECNICA STRAGIUDIZIALE

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

elaborato peritale a supporto delle scelte urbanistiche  
nell'ambito della Variante n.2 al P.G.T

modifica destinazione d'uso e parametri edilizi ed urbanistici  
campo della modificazione m1-3

L'Amministrazione Comunale di Cernusco sul Naviglio, con Determinazione Dirigenziale n.645 in data 22.06.2020 del Servizio Urbanistica, 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 alla elaborazione di una valutazione peritale di supporto alla redazione della variante n.2 al Piano di Governo del territorio (P.G.T.) inerente la ridefinizione del 'Campo della modificazione m1\_3: via Cevedale' con la modifica dei parametri urbanistici ed edilizi a fronte di una eventuale modifica della destinazione, nell'ottica da parte dell'Amministrazione Comunale di contenere il consumo di suolo mediante la riduzione della potenzialità volumetrica assegnata dalla strumento urbanistico vigente e contestuale compensazione per le conseguenti ricadute mediante benefici estesi all'intero territorio comunale.



Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo"

## criteri di riferimento

Dalla relazione della V.A.S. alla variante n.2, si evince che "gli indirizzi della Giunta Comunale in merito ai contenuti della Variante n. 2 al PGT, le modifiche introdotte nell'ambito del presente procedimento sono in tutti i casi supportate dalla necessità di garantire la necessaria soddisfazione, nei processi di governo del territorio, dell'interesse pubblico, ponderato con i diversi interessi privati con riguardo sia agli aspetti localizzativi delle previsioni urbanistiche, sia alla chiarezza ed esaustività della normativa che ne disciplina gli interventi.

In questa direzione, dunque, nel comune intento di migliorare l'operatività del PGT, la Variante n. 2 agisce su più fronti tematici e di intervento, procedendo a:

- . . . - modificare i perimetri di alcuni campi della modificazione, stralciando le aree riferite ai tracciati infrastrutturali nel frattempo realizzati o riqualificati, adeguando di conseguenza i parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle relative disposizioni di attuazione
- riformulare destinazioni, parametri, indirizzi ed indicazioni preliminari alla progettazione contenute negli elaborati cartografici del PGT e nelle schede di progetto riferite ai singoli campi della modificazione, tenuto conto in primo luogo delle difficoltà attuative riscontrate, delle linee guida per la progettazione architettonica nel frattempo approvate e, ancora, delle mutate condizioni al contorno, in ragione degli interventi insediativi e delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici realizzati
- esplicitare i criteri e gli obiettivi con cui il Documento di Piano ha individuato la dotazione di servizi da reperire nei campi della modificazione anche all'interno delle disposizioni di attuazione riferite al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, laddove l'articolato normativo ne disciplina gli interventi . . ."

In particolare, riferito al *Campo della modificazione ml\_3 via Cevedale* oggetto della presente relazione, l'Amministrazione intende valutare " . . . l'opportunità di eliminare l'esclusivo riferimento alla destinazione d'uso uR3 – Edilizia residenziale convenzionata, al fine di garantire un rapporto equilibrato tra interventi insediativi comportanti l'utilizzo di nuovo suolo non già costruito e ricadute in termini benefici pubblici o di uso pubblico destinati alla città e all'ambiente urbano nel suo complesso.

In questa direzione, a fronte della possibilità di ricondurre la destinazione della superficie edificabile agli usi residenziali uR, senza limitazioni di sorta, la Variante procede, in parallelo, anche su altri due fronti: il primo riferito alla consistenza massima della superficie edificabile, verificando la necessità di ridurre del 15% la superficie lorda di pavimento, nella direzione di assicurare un minor consumo e compromissione del suolo permeabile; il secondo relativo alla necessità di compensare le minori ricadute dell'intervento insediativo nei confronti di alcune fasce della popolazione (derivate dalla minor offerta di edilizia residenziale convenzionata) con un beneficio di tipo pubblico esteso però all'intera città e al sistema

ambientale e paesaggistico nel suo complesso.

In questa direzione, muovendosi in coerenza con i sette progetti delineati dal Documento di Piano, la Variante mira a consolidare “gli obiettivi di acquisizione di aree agricole alla proprietà pubblica agli ambiti di ampliamento del Parco della Martesana e del cannocchiale paesaggistico di Villa Alari o a limitati ambiti destinati alla realizzazione di parchi urbani di accesso al Parco delle Cave lungo la Greenway perimetrale”. Di qui la scelta di incrementare le dotazioni esterne di servizi e spazi aperti, da reperire prioritariamente tra gli ambiti del “Parco della Martesana (Sg1)” e dello “spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico (Sg4)”, affinché le previsioni insediative possano risultare funzionali agli obiettivi per la città pubblica ed essere controbilanciate e compensate mediante il reperimento di “nuove aree permeabili in aggiunta alla quota minima di servizi che comunque deve essere assicurata nell’attuazione delle previsioni insediative”.

Riguardo alla destinazione d’uso, tenuto conto della scelta compiuta dall’Amministrazione Comunale e dell’istanza presentata, la Variante procede ad eliminare dall’articolato normativo dei campi della modificazione – m1 (articolo 41 del Piano delle Regole) il comma 41.6 che regola le modalità di assegnazione delle quote di edilizia residenziale convenzionata a persone indicate dal Comune. “

In relazione agli obiettivi cui l’Amministrazione Comunale intende pervenire, il presente elaborato peritale intende valutare gli aspetti edilizi ed urbanistici che supportino le scelte di politica urbanistica comportanti le modifiche sopra elencate.

### **esposizione del procedimento di stima**

L’impostazione su cui si basa la presente perizia di stima è la comparazione tra la potenzialità edilizio-urbanistica del comparto con i parametri del vigente P.G.T. (consistente nella Variante n.1 - Programmazione Urbanistica riferita al Settore Commerciale approvata definitivamente con delibera consigliere n.89 in data 19.12.2013) rapportata alla situazione prevista dalla variazione sia in termini di minore edificabilità del comparto (riduzione della Slp) che in funzione di un diverso prodotto edilizio (eliminazione della edilizia residenziale convenzionata e realizzazione esclusivamente di edilizia libera, con la conseguente rimozione del disposto dell’art.41.6 del Piano delle Regole che dispone i criteri di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata).

La prima valutazione che si è ritenuto eseguire, è la quantificazione dell’importo con il metodo del *valore di trasformazione* di una ipotetica operazione immobiliare da effettuare sul comparto in

questione secondo i parametri e gli indici urbanistici del P.G.T. vigente, con un prodotto edilizio di edilizia residenziale convenzionata.

Il risultato di tale operazione esprime il profitto netto che dovrebbe spettare al proprietario dell'area nell'ipotesi di sua edificazione.

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 in loco, che tenga in considerazione il perdurante andamento ondivago del mercato immobiliare;
- la tipologia costruttiva dell'ipotetico edificio: per la presente perizia si assume una destinazione residenziale con unità immobiliari ad uso abitativo di nuova costruzione, mai abitate, avente una classe energetica minima A desunta dagli attestati di prestazione energetica degli edifici;
- l'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria e primaria (stante che l'area risulta già completamente infrastrutturata) e degli altri oneri da corrispondere al Comune;
- 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 il valore medio 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 totali (KT) che andrebbero sostenuti per l'urbanizzazione dell'area (Ku), quelli necessari per realizzare la costruzione (Kc), per l'acquisizione dell'area dell'intero comparto (Ka) e delle aree esterne Sg per servizi di interesse generale da cedere al Comune (KaSg), 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:

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

Per trasformare un'area "edificabile" in una "edificata" occorre quindi 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: occorre quindi riportare all'attualità (epoca di stima) 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 dell'area (VA) all'atto della stima, si ottiene la seguente formula:  $Vaa = (RI - KT) : (1 + r)^n$

Nel procedimento di calcolo sono stati adottati i seguenti dati statistici-economici:

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

**Slp:** superficie lorda di pavimento massima prevista dal vigente PGT per l'edilizia residenziale convenzionate uR3, trascurando la Slp ammessa in aggiunta pari a 300 mq. destinata a asilo nido o servizi socio assistenziali.

**Slp tot:** superficie lorda vendibile, ottenuta dalla superficie lorda di pavimento Slp massima incrementata con le superfici non computate ai sensi dell'art.8.12 delle "Disposizioni comuni" del PGT vigente, ipotizzando un 15% per androni, porticati, balconi, logge, terrazze, scale comuni, locali di deposito condominiali, spazi e locali tecnologici, sottotetti, cantine, oltre ad un ulteriore 15% per box e posti auto (minimo 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di volume residenziale in base alla normativa specifica).

**Pvf:** valore unitario per edifici residenziali ipotizzabili nella

trasformazione edilizia, aventi prestazioni energetiche di classe A o A+; tale valore teoricamente dovrebbe essere quello riferito all'epoca in cui il fabbricato sarà potenzialmente vendibile, ma in realtà viene stimato all'attualità ipotizzando una permanenza delle condizioni di mercato odierna.

Si è assunto un valore pari a €/m<sup>2</sup> 2.150,00 considerando la tipologia di edilizia residenziale convenzionata mediando fra quelli rilevati da indagini dirette, dai dati del 1° semestre 2020 (ultimo disponibile) di Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) e del listino Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Milano (TeMA).

**Kc:** costi di realizzazione e costruzione per edifici simili a quelli oggetto di perizia, ottenuto dal prodotto della *Slp* massima incrementata del 30% per le superfici non residenziali, box e posti auto, come determinato al paragrafo *Slp tot*, moltiplicato con:

**Ccf:** costo unitario di costruzione ordinario di fabbricati residenziali, considerato prudenzialmente in €/m<sup>2</sup> 1.050,00, 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.

**Ku :** costi per oneri di urbanizzazione comunali attualmente vigenti per la residenza nei campi della modificazione e stabiliti con deliberazione della G.C. n.75 del 23.03.2019, ricavati dalla sommatoria dei seguenti addendi:

**Oup :** oneri di urbanizzazione primaria €/m<sup>3</sup> 25,43

**Ous :** oneri di urbanizzazione secondaria €/m<sup>3</sup> 30,26

per la determinazione dell'importo complessivo, tale valore è stato parametrato all'unità di superficie (m<sup>2</sup>) di *Slp* moltiplicandolo per 3 corrispondente all'altezza virtuale interpiano.

**Occ :** oneri per contributo costo di costruzione, non applicato in quanto trattasi di intervento di edilizia residenziale convenzionata.

**Ka:** costo delle aree dell'intero comparto, ottenuto dalla Superficie territoriale *St* moltiplicata per:

**Va:** valore dell'area per edilizia residenziale convenzionata, applicata a €/m<sup>2</sup> 150,00.

**KaSg:** costo aree esterne *Sg* per servizi di interesse generali quantificati dalla specifica norma del PGT da reperire all'esterno del comparto e cedere gratuitamente al Comune, e moltiplicata per

**VaSg:** valore aree esterne Sg quantificato in €/m<sup>2</sup> 28,00 desunto da precedenti recenti valutazione da parte del Comune (comparto PA3AS Nord del previgente PRG).

**Kp:** costi professionali per spese tecniche e di progettazione architettonica, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, prove geologiche, progettazione strutturale, impiantistica e termotecnica, quantificati complessivamente in ragione di una percentuale del 5,00% sul costo di costruzione Kc come sopra determinato.

**Kf:** oneri finanziari per interessi passivi per ricorso al credito bancario da parte dell'operatore immobiliare per una "ordinaria" operazione di trasformazione edilizia, ipotizzando una tempistica di attuazione di 4 anni (48 mesi) suddivisi come segue:

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

- *fase di costruzione = mesi 30:* periodo temporale necessario per l'infrastrutturazione dell'area e l'edificazione del fabbricato, coincidente tra le date di inizio e di fine dei lavori di costruzione;

- *fase di commercializzazione = mesi 6:* periodo stimato necessario per la totale vendita delle unità immobiliari dalla 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 Kc, dei contributi comunali di costruzione Ku, di acquisizione dell'area Ka e delle aree di cessione esterna KaSg, di quelli professionali Kp, 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 3,50%, compatibile con l'entità dell'operazione e basato su dati rilevati nel credito fondiario-edilizio per operazioni di durata superiore a 18 mesi ed incrementato per aderenza al reale costo del denaro.

**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  $K_u$ , contributo di costruzione  $K_{oc}$ , di monetizzazione aree standard  $K_{ms}$ , spese tecniche  $K_p$  e di quelli finanziari  $K_f$ .

**r:** tasso di attualizzazione necessario a riallineare e rendere omogenei costi e ricavi futuri dell'intera operazione immobiliare all'attualità, cioè alla redazione della presente perizia e ad essere comparato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo, che si ritiene possa assumersi pari al rendimento di titoli di Stato a medio-lungo termine, normalmente BTP decennali, attualmente con tassi oscillanti attorno a 1,50%

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.

**n:** numero di anni necessari per l'intera operazione immobiliare per la trasformazione edificatoria dell'area, già quantificati in 4 anni nel precedente paragrafo  $K_f$ .

Lo sviluppo della formula con l'applicazione dei dati statistico-economici sopra elencati è analiticamente riportato nella scheda di calcolo sotto riportata e definisce il profitto teorico netto dell'operazione immobiliare **PNC** di edilizia residenziale convenzionata.

**STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE PROFITTO NETTO OPERAZIONE IMMOBILIARE  
PGT VIGENTE - EDILIZIA CONVENZIONATA**

|     |  |                               |                  |                  |                      |
|-----|--|-------------------------------|------------------|------------------|----------------------|
| 1   | <b>DATI URBANISTICI E GENERALI</b>   |                               |                  |                  |                      |
| 1,1 | superficie territoriale  | St                            | m <sup>2</sup>   | <b>82.113,00</b> |                      |
| 1,2 | superficie fondiaria   | Sf                            | m <sup>2</sup>   | <b>24.661,00</b> |                      |
| 1,3 | dotazione interne di aree per servizi di interesse generale                            | Sgl                           | m <sup>2</sup>   | <b>57.452,00</b> |                      |
| 1,4 | dotazione esterne di aree per servizi di interesse generale                            | SgE                           | m <sup>2</sup>   | <b>1.734,00</b>  |                      |
| 1,5 | Slp ammissibile  | Slp                           | m <sup>2</sup>   | <b>14.797,00</b> |                      |
| 1,6 | Slp vendibile  | Slp + 30%                     | Slp tot          | m <sup>2</sup>   | <b>19.236,10</b>     |
| 1,7 | Valore area Superficie Territoriale (EDILIZIA CONVENZIONATA)                           | Va                            | €/m <sup>2</sup> | <b>150,00</b>    |                      |
| 1,8 | Valore aree esterne Sg per servizi di interesse generale                               | VaSg                          | €/m <sup>2</sup> | <b>28,00</b>     |                      |
| 2   | <b>RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI (EDILIZIA CONVENZIONATA)</b>           |                               |                  |                  |                      |
| 2,1 | valore unitario medio edificio residenziale classe A/ A+                               | Pvf                           | €/m <sup>2</sup> | 2.150,00         |                      |
| 2,2 | ricavo finale  | Slp tot x Pvf                 | RI               | €                | <b>41.357.615,00</b> |
| 3   | <b>COSTI E VALORI DI MERCATO</b>   |                               |                  |                  |                      |
| 3,1 | costo unitario costruzione fabbricati residenziale - valutazione media                 | Ccf                           | €/m <sup>2</sup> | 1.050,00         |                      |
| 3,2 | incidenza oneri comunali urbanizzazione primaria                                       | G.C. n.75/23.03.2019          | Oup              | €/m <sup>3</sup> | 25,43                |
| 3,3 | incidenza oneri comunali urbanizzazione secondaria                                     | G.C. n.75/23.03.2019          | Ous              | €/m <sup>3</sup> | 30,26                |
| 3,4 | incidenza contributo costo di costruzione (ESENTE)                                     | D.D. n.1525/17.12.2020        | Occ              | €/m <sup>2</sup> | 0,00                 |
| 3,5 | incidenza spese tecniche e di progettazione sul costo totale di costruzione            | lp                            | %                | 5,00             |                      |
| 3,6 | incidenza oneri finanziari costo di costruzione, oneri e spese tecniche                | lf                            | %                | 3,50             |                      |
| 3,7 | incidenza utile operatore su costo di costruzione, oneri, spese tecniche, oneri finanz | lu                            | %                | 11,00            |                      |
| 3,8 | tasso di sconto investimento a medio termine   | r                             | %                | 1,50             |                      |
| 3,9 | durata operazione immobiliare trasformazione edilizia                                  | n                             | anni             | 4,0              |                      |
| 4   | <b>COSTI FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI</b>                                     |                               |                  |                  |                      |
| 4,1 | costo realizzazione e costruzione fabbricato   | Slp tot x Ccf                 | Kc               | €                | 20.197.905,00        |
| 4,2 | ammontare oneri urbanizzazione comunali (Occ esente                                    | Slp x [3x(Oup+Ous)]           | Ku               | €                | 2.472.134,79         |
| 4,3 | costo area Superficie Territoriale   | St x Va                       | Ka               | €                | 12.316.950,00        |
| 4,4 | costo aree esterne Sg per servizi di interesse generale                                | SgE x VaSg                    | KaSg             | €                | 48.552,00            |
| 4,5 | spese tecniche e di progettazione  | Kc x lp                       | Kp               | €                | 1.009.895,25         |
| 4,6 | oneri finanziari operazione immobiliare  | 60% x lf x (Kc+Ku+Ka+KaSg+Kp) | Kf               | €                | 756.954,18           |
| 4,7 | utile operatore  | lu x (Kc+Ku+Ka+KaSg+Kp+Kf)    | U                | €                | 2.688.057,81         |
| 4,8 | costi totali   | Kc+ Ku+ Ka+ KaSg+ Kp+ Kf+ U   | KT               | €                | <b>39.490.449,03</b> |
| 5   | differenza ricavi e costi (profitto non attualizzato)                                  | RI - KT                       | V                | €                | 1.867.165,97         |
| 6   | attualizzazione  | (1 + r) <sup>n</sup>          | q                |                  | 1,061364             |
| 7   | <b>PROFITTO NETTO OPERAZIONE IMMOBILIARE<br/>EDILIZIA CONVENZIONATA</b>                | V/q                           | <b>PNC</b>       | €                | <b>1.759.214,33</b>  |

La seconda parte della valutazione riguarda la quantificazione del profitto netto che dovrebbe spettare all'operatore nell'ipotesi di sua edificazione applicando i parametri e gli indici urbanistici ipotizzati nella Variante n.2 al P.G.T., con un prodotto edilizio di edilizia residenziale libera e con una riduzione della Slp ammissibile del 15%.

I criteri estimativi utilizzati sono sempre quelli del valore di

trasformazione, in cui sono stati modificati -rispetto alla prima valutazione- i seguenti parametri:

**Pvf:** si considera un valore pari a €/m<sup>2</sup> 2.815,00 considerando la tipologia di edilizia residenziale libera.

**Ccf:** costo di costruzione fabbricato residenziale di classe energetica A o A+, assunto pari a €/m<sup>2</sup> 1.162,00.

**Occ** : oneri per contributo costo di costruzione, stabilito dalla determinazione n.1525 del 17.12.2020 in €/m<sup>2</sup> 413,65, applicato con una percentuale del 8% (pari a €/m<sup>2</sup> 33,09) calcolata sulla Slp ammissibile.

**Ka:** costo delle aree dell'intero comparto, ottenuto dalla Superficie territoriale St moltiplicata per:

**Va:** valore dell'area per edilizia residenziale libera, applicata in proporzione alla Slp ammissibile:

- €/m<sup>2</sup> 215,00 con Slp = m<sup>2</sup> 12.577,45 (-15% PGT vigente)

**VaSg:** valore aree esterne Sg quantificato in €/m<sup>2</sup> 50,00 considerate la loro individuazione obbligata dal Comune (acquisizione di aree agricole alla proprietà pubblica in ampliamento del Parco della Martesana e del cannocchiale paesaggistico di Villa Alari) quindi con inevitabili incrementi del loro valore di acquisizione.

Con la diminuzione della potenzialità edificatoria in termini di Slp (-15%) ne consegue una riduzione proporzionale della dotazione di aree Sg per servizi di interesse generale da cedere al Comune: la quota di 4 m<sup>2</sup> per ogni m<sup>2</sup> di Slp nella ipotesi estimativa di cui trattasi, ferma la dotazione interna di aree Sg (pari a m<sup>2</sup> 57.452), comporta un esubero di cessione di m<sup>2</sup> 7.142,20, di cui si tiene conto nel calcolo finale.

Lo sviluppo della formula sopra esposta è elaborata nella scheda di calcolo che segue, in cui si determina il profitto teorico netto dell'operazione immobiliare **PNC** di edilizia residenziale libera.

Conseguentemente, si ricava la differenza economica **ΔPN** fra le ipotetiche operazioni immobiliari (PGT vigente / PGT variante) che costituisce il maggior profitto dell'operatore.

**STIMA ANALITICA DETERMINAZIONE AREE DI CESSIONE  
IPOTESI VARIANTE PGT CON RIDUZIONE 15% SLP**

|     |  |                               |         |                  |                      |
|-----|--|-------------------------------|---------|------------------|----------------------|
| 1   | <b>DATI URBANISTICI E GENERALI</b>   |                               |         |                  |                      |
| 1,1 | superficie territoriale  |                               | St      | m <sup>2</sup>   | <b>82.113,00</b>     |
| 1,2 | superficie fondiaria   |                               | Sf      | m <sup>2</sup>   | <b>24.661,00</b>     |
| 1,3 | dotazione interne di aree per servizi di interesse generale                                    |                               | Sgl     | m <sup>2</sup>   | <b>57.452,00</b>     |
| 1,4 | dotazione esterne aree per servizi interesse generale  | (Slp x 4) - Sgl               | SgE     | m <sup>2</sup>   | <b>-7.142,20</b>     |
| 1,5 | Slp ammissibile  | (- 15% Slp) PGT vigente       | Slp     | m <sup>2</sup>   | <b>12.577,45</b>     |
| 1,6 | Slp vendibile  | Slp + 30%                     | Slp tot | m <sup>2</sup>   | <b>16.350,69</b>     |
| 1,7 | Valore area Superficie Territoriale (EDILIZIA LIBERA) proporzionata alla Slp ammissibile       |                               | Va      | €/m <sup>2</sup> | <b>215,00</b>        |
| 1,8 | Valore aree esterne Sg per servizi di interesse generale                                       |                               | VaSg    | €/m <sup>2</sup> | <b>50,00</b>         |
| 2   | <b>RICAVO FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI (EDILIZIA LIBERA)</b>                          |                               |         |                  |                      |
| 2,1 | valore unitario medio edificio residenziale classe A / A+                                      |                               | Pvf     | €/m <sup>2</sup> | 2.815,00             |
| 2,2 | ricavo finale  | Slp tot x Pvf                 | RI      | €                | <b>46.027.178,28</b> |
| 3   | <b>COSTI E VALORI DI MERCATO</b>   |                               |         |                  |                      |
| 3,1 | costo unitario costruzione fabbricati residenziale - valutazione media                         |                               | Ccf     | €/m <sup>2</sup> | 1.162,00             |
| 3,2 | incidenza oneri comunali urbanizzazione primaria   | G.C. n.75/23.03.2019          | Oup     | €/m <sup>3</sup> | 25,43                |
| 3,3 | incidenza oneri comunali urbanizzazione secondaria   | G.C. n.75/23.03.2019          | Ous     | €/m <sup>3</sup> | 30,26                |
| 3,4 | incidenza contributo costo di costruzione 8% x 413,65  | D.D. n.1525/17.12.2020        | Occ     | €/m <sup>2</sup> | 33,09                |
| 3,5 | incidenza spese tecniche e di progettazione sul costo totale di costruzione                    |                               | lp      | %                | 5,00                 |
| 3,6 | incidenza oneri finanziari costo di costruzione, oneri e spese tecniche                        |                               | lf      | %                | 3,50                 |
| 3,7 | incidenza utile operatore su costo di costruzione, oneri, spese tecniche, oneri finanz         |                               | lu      | %                | 11,00                |
| 3,8 | tasso di sconto investimento a medio termine   |                               | r       | %                | 1,50                 |
| 3,9 | durata operazione immobiliare trasformazione edilizia  |                               | n       | anni             | 4,5                  |
| 4   | <b>COSTI FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI</b>   |                               |         |                  |                      |
| 4,1 | costo realizzazione e costruzione fabbricato   | Slp tot x Ccf                 | Kc      | €                | 18.999.495,97        |
| 4,2 | ammontare oneri urbanizzazione comunali (Occ esente)   | Slp x {[3x(Oup+Ous)]+Occ}     | Ku      | €                | 2.517.527,55         |
| 4,3 | costo area Superficie Territoriale   | St x Va                       | Ka      | €                | 17.654.295,00        |
| 4,4 | costo aree esterne Sg per servizi di interesse generale  | SgE x VaSg                    | KaSg    | €                | 0,00                 |
| 4,5 | spese tecniche e di progettazione  | Kc x lp                       | Kp      | €                | 949.974,80           |
| 4,6 | oneri finanziari operazione immobiliare  | 60% x lf x (Kc+Ku+Ka+KaSg+Kp) | Kf      | €                | 471.806,96           |
| 4,7 | utile operatore  | lu x (Kc+Ku+Ka+KaSg+Kp+Kf)    | U       | €                | 2.523.268,58         |
| 4,8 | costi totali   | Kc+ Ku+ Ka+ KaSg+ Kp+ Kf+ U   | KT      | €                | <b>43.116.368,86</b> |
| 5   | differenza ricavi e costi (profitto non attualizzato)  | RI - KT                       | V       | €                | 2.910.809,41         |
| 6   | attualizzazione  | (1 + r) <sup>n</sup>          | q       |                  | 1,069294             |
| 7   | <b>PROFITTO NETTO OPERAZIONE IMMOBILIARE<br/>EDILIZIA LIBERA</b>                               | V/q                           | PNL     | €                | <b>2.722.178,38</b>  |
| 8   | <b>PROFITTO NETTO OPERAZIONE IMMOBILIARE<br/>EDILIZIA CONVENZIONATA</b>                        | v. tabella precedente         | PNC     | €                | <b>-1.759.214,33</b> |
| 9   | <b>DIFFERENZA PROFITTO OPERAZIONE IMMOBILIARE<br/>EDILIZIA CONVENZIONATA / EDILIZIA LIBERA</b> | PNL - PNC                     | ΔPN     | €                | <b>962.964,05</b>    |
| 10  | <b>SUPERFICIE AREE DI CESSIONE TOTALE A COMPENSO<br/>MAGGIOR UTILE OPERAZIONE IMMOBILIARE</b>  | ΔPN / VaSg                    | ScT     | m <sup>2</sup>   | <b>19.259,28</b>     |
| 11  | <b>SUPERFICIE AREE DI CESSIONE ESTERNE<br/>al netto esubero cessione in rapporto alla Slp</b>  | ScT - SgE                     | ScE     | m <sup>2</sup>   | <b>12.117,08</b>     |

## conclusione peritale

Determinata la differenza economica  **$\Delta PN$**  fra le due ipotetiche operazioni immobiliari (PGT vigente / PGT variante) che costituisce il maggior profitto dell'operatore nel caso di attuazione del piano attuativo con le modifiche della Variante n.2 al P.G.T. comportanti una variazione sia in termini di minore edificabilità del comparto (riduzione del 15% della SIp) che in funzione di un diverso prodotto edilizio (eliminazione della edilizia residenziale convenzionata e realizzazione esclusivamente di edilizia libera, con la conseguente rimozione del disposto dell'art.41.6 del Piano delle Regole che dispone i criteri di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata) e dividendo tale importo con il valore **VaSg** delle aree esterne Sg per servizi di interesse generale, si ottiene la superficie totale **ScT** delle aree di cessione che compensano tale maggior profitto, a cui si sottrae la superficie dell'esubero di cessione **SgE** (come sopra determinato) ottenendo in tal modo la **superficie netta di aree di cessione esterna ScE** così quantificata:

- **m<sup>2</sup> 12.117,08 nella ipotesi di riduzione 15% della SIp**

Si evidenzia che i criteri ed il procedimento di stima utilizzati nella presente relazione peritale sono da intendersi finalizzati unicamente alla determinazione dei valori e delle superfici cui la perizia si riferisce, con possibilità di arrotondamenti derivanti dalla elaborazione informatica dei dati.

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

Castiraga Vidardo, 28.01.2021

rev: 07.12.2021

il perito tecnico

geom. giorgio cipolla

---

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa