



COMUNE DI INDUNO OLONA

Settore Tecnico

PIANO ATTUATIVO DENOMINATO “PANTINI”

RELAZIONE PERITALE AI SENSI DELL’ ART. 46, COMMA 1, LETTERA “A”, L.R. N. 12/2005 E S.M.I. – VALORE DELLA MONETIZZAZIONE.

Criterio A – (“una somma commisurata all’ utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione”)

Criterio B – (“comunque non inferiore al costo di acquisizione delle aree”).

CRITERIO “A”

Criterio di cui al comma 1, dell’ art. 46 della Legge Regione Lombardia n. 12/2005 e s.m.i. (“una somma commisurata all’ utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione”).

La monetizzazione alternativa alla cessione di aree deve essere commisurata (quindi pari) all’ utilità economica conseguita dal privato “proponente” per effetto della mancata cessione e, comunque, non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

La “razio” dell’ art. 46, l.r. n. 12/05 e s.m.i. è quella di prevedere il pagamento di una somma di denaro che sia di importo tale da realizzare l’ equivalenza delle due soluzioni (cessione di aree e monetizzazione) sia per l’ amministrazione comunale sia per il privato (cfr. sentenza TAR Lombardia, Milano, sez. II, 30/07/2010, n. 3280).

Al riguardo si rende, pertanto necessaria, la redazione di una perizia di stima specifica per l’ ambito d’ intervento, riferita al valore di trasformazione dell’ area, in ragione dell’ utilità economica acquisita dal soggetto “proponente” del Piano Attuativo “Pantini” ai sensi dell’ art. 46 L.R. 12/05 e s.m.i., nel non mettere a disposizione aree destinate all’ assolvimento completo delle aree a servizi e coincidente, sostanzialmente, con il valore acquisito dal suolo soggetto alla trasformazione in riferimento a tali specifiche aree.

Appare opportuno procedere, nel giudizio di stima, attraverso metodo analitico che entrerà nel merito delle condizioni oggettive della trasformazione urbanistica, isolando il valore del suolo quale differenza tra il valore commerciale finale del prodotto edilizio e la somma dei costi di realizzazione aumentata dell’ utile d’ impresa.

VALORE DEL BENE TRASFORMATO PREVEDIBILE COMMERCIALE "A"

Superficie Territoriale ai fini del potere edificatorio:

mq. 4.770,70 x iut (indice di utilizzazione territoriale) 0.5 mc/mq= **mc. 2.385,35**

Volume del progetto di P.A. mc. 2.385,35

mc. 2.385,35 : 3,00 (altezza virtuale) = **mq. 795,12** (superficie lorda di pavimento max ammessa)

mq. 795,12 x €/mq. 2.200,00 (Valore commerciale) = € 1.749.264,00

mq. 795,12 x 40% = **mq. 318,05** (superfici non residenziali comunque contabilizzate ai fini commerciali quali balconi, cantine, porticati e loggiati, sottotetti non agibili e autorimesse, tutto ciò che non produce superficie lorda di pavimento).

mq. 318,05 x €/mq 1.200,00 (valore commerciale) = **€ 381.660,00**

€ (1.749.264,00 + 381.660,00) = € 2.130.924,00 (Valore del bene trasformato prevedibile commerciale)

(Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese anno 2021 approvato dalla "Commissione rilevazione prezzi degli immobili" composta da C.C.I.A.A., A.N.A.M.A., F.I.A.I.P., F.I.M.A.A., Associazione Costruttori Edili, Ordini Ingegneri, Architetti e Geometri, Agenzia delle Entrate e Provincia di Varese).

COSTO GLOBALE DELLA TRASFORMAZIONE

(B + C + D +E + F + G)

"B" – COSTO DI COSTRUZIONE:

mq. **795,12** x €/mq 1.500,00 = **€ 1.192.680,00**

(in questo valore sono ricompresi i costi di balconi, cantine, porticati, sottotetti non agibili e autorimesse, tutto ciò che non produce slp – Vengono inoltre considerati i costi sull'efficientamento energetico di cui al Decreto Dirigenziale n. 6480 del 30.07.2015 entrato in vigore a far data dal 01 gennaio 2016 e i costi delle opere di "invarianza idraulica" di cui al r.r. n. 7/2017).

"C" – SPESE TECNICHE:

12% di "B" (costi di costruzione): **€ 1.192.680,00 x 12% = € 143.121,60**

"D" – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA:

Primari:

mc. **2.385,35** x €/mc 8,44 = **€ 20.132,35**

Secondari:

mc. **2.385,35** x €/mc. 6,91 = **€ 16.482,77**

€ (20.132,35 + 16.482,77) = € 36.615,12

“E” – COSTO DI COSTRUZIONE:

mq. **795,12** x (costo base) €/mq. 434,99 = € 345.869,25

€ 345.869,25 x 10% = € **34.586,93**

“F”– COSTI DELLE AREE:

Valore desunto dalla valutazione peritale di stima per le aree edificabili ai fini dell' Imposta Municipale Unica approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 81 del 19 maggio 2015:

Superficie territoriale ambito di P.A. mq. 4.770,70 x 68,00 €/mq. = € **324.407,60**

“G” – ONERI FINANZIARI:

il 6% del 60% di B + C + D + E =

= 6% del 60% di € (B: **1.192.680,00** + C: **143.121,60**; + D: **36.615,12** (costi reali)
+ E: **34.586,92** = € 1.407.003,64 x 60% = € 844.202,18 x 6% = € **50.652,13**

COSTO TOTALE:

€ (B + C + D + E + F + G) = € (B:1.192.680,00 + C:143.121,60 + D:36.615,12 (costi reali) + E:34.586,92 + F:324.407,60 + G:50.652,13 = € **1.782.063,37**;

VALORE COMPLESSIVO DELL' AREA TRASFORMATA

€ (2.130.924,00 – 1.782.063,37) = € **348.860,63**

€ 348.860,63 : 4.770,70 = €/mq. **73,13**

€ **73,13** (valore area trasformata a metro quadrato)

VALORE DELLA MONETIZZAZIONE

€/mq. **73,13** x mq. 230,66 = € **16.868,17** (Valore della monetizzazione con criterio “A” di cui al comma 1, lettera a), art. 46, l.r. n. 12/05 e .sm.i.) dove:

- €/mq. **73,13** (valore Area trasformata a metro quadrato);
- mq. (435,66 – 205,00) **230,66** (aree a servizi non cedute di cui all' art. 5 “Monetizzazione aree per servizi non cedute” della bozza di atto di convenzione allegato alla proposta di approvazione del Piano Attuativo “Pantini”)
- mq. 230,66 x €/mq. 73,13 = € **16.868,17**(valore della monetizzazione).

CRITERIO "B"

Criterio di chiusura di cui al comma 1, lettera "a" art. 46 della Legge Regione Lombardia n. 12/2005 e s.m.i. ("comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree").

La suindicata perizia di stima non potrà essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili a quelle non cedute, quale valore minimo inderogabile.

L'ambito di cui si tratta è stato suddiviso in quattro lotti edificatori, di cui tre liberi e un lotto, ad oggi edificato su cui è prevista una volumetria residua, sempre scaturita dalla superficie territoriale di piano attuativo.

La media di utilizzazione fondiaria all'interno dei tre lotti liberi e pertinenziali ai futuri fabbricati in aggiunta al lotto edificato su cui è stato attribuito un volume, è determinata:

Superficie Lotto n. "A" mq. 940,00 – Volume attribuito mc. 470,00;

Superficie Lotto n. "B" mq. 1.180,00 – Volume attribuito mc. 590,00;

Superficie Lotto n. "C" mq. 1.030 – Volume attribuito mc. 515,00;

Superficie Lotto n. "D", edificato, residuo mq. 1.695,70, residuo volumetrico di mc. 810,35;

Totale superficie fondiaria mq. 4.565,70 – Totale volume 2.385,35

Indice di utilizzazione fondiaria – Iuf 0,52 mc./mq.

A tal fine si è ritenuto opportuno utilizzare il lavoro peritale già svolto ai fini I.M.U. per la determinazione dei valori delle aree edificabili, così come individuate dal vigente Piano di Governo del Territorio, considerato che quando si parla di valore commerciale ci si riferisce al valore delle aree simili a quelle non cedute, che sono rimaste nel possesso dei titolari e, pertanto, oggetto di compravendita, nella considerazione che le aree interessate sono comunque quelle non cedute a standard urbanistico.

Valore minimo inderogabile:

$$68,00 : 0,50 = x : 0,52$$

dove:

€/mq. 68,00 valore aree edificabili determinato ai fini I.M.U. con indice di utilizzazione fondiaria pari a mc/mq 0,50;

0,52 indice fondiario calcolato sulla media di utilizzazione all'interno dei quattro lotti edificatori dell'ambito considerato.

$$X = (68,00 \times 0,52) / 0,50 = 70,72 \text{ €/mq}$$

€/mq. 70,72 x mq. 230,66 = **€ 16.312,28** (Valore della monetizzazione con criterio "B" di cui al comma 1) lettera "a", art. 46, l.r. n. 12/05 e s.m.i.)

Induno Olona, lì 15 febbraio 2022

Il Responsabile del Settore Tecnico

Arch. Massimo Collitorti

