



COMUNE DI INDUNO OLONA

Settore Tecnico

PIANO INTEGRATO D'INTERVENTO COMPARTO SOLAI E TRAVI

VIA BIDINO – VIA CAMPAGNA.

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 Integrato d'Intervento di via Bidino – via Campagna 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.

CRITERIO "A"

VALORE DEL BENE TRASFORMATO PREVEDIBILE COMMERCIALE

La presente valutazione peritale scaturisce da un Programma Integrato di Intervento in fase istruttoria nel quale sono previsti nr. 4 lotti edificatori di cui due a destinazione commerciale, uno con sola destinazione tecnologica e un lotto edificatorio a destinazione residenziale, unica destinazione che ammette la monetizzazione nel caso in cui non sia possibile reperire tutte le aree a servizi generali.

La superficie territoriale, non del PII ma della parte dello stesso piano a destinazione residenziale, è costituita dall'area individuata quale superficie fondiari pari a mq. 7.921,81 e dall'area individuata a servizi generali a destinazione parcheggio e verde, prevista in cessione al Comune di mq. 941,08 – Superficie Territoriale **mq. 8.862,89**.

Superficie Territoriale ai fini del potere edificatorio:

mq. 8.862,89 x iut (indice di utilizzazione territoriale) 0.88 mc/mq = **mc. 7.800,00**

Volume di progetto per il solo lotto edificatorio ad uso residenziale mc. 7.800,00

mc. 7.800,00 : 3,00 (altezza virtuale) = **mq. 2.600,00** (superficie lorda di pavimento max ammessa)

mq. 2.600,00 x €/mq. 2.100,00 (Valore commerciale) = € 5.460.000,00

mq. 2.600,00 x 40% = **mq. 1.040,00** (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. 1.040 x €/mq 1.200,00 (valore commerciale) = **€ 1.248.000,00**

€ (5.460.000,00 + 1.248.000,00) = € 6.708.000,00 (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. 2.600 x €/mq 1.400,00 = **€ 3.640.000,00**

(in questo valore sono ricompresi i costi di balconi, cantine, porticati, sottotetti non agibili. 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.)

Mq. 535,00 x €/mq. 700,00 = **€ 374.500,00**

Costo di realizzazione delle autorimesse esterne pertinenti ai fabbricati residenziali.

Tot: € (3.640.000,00 + 374.500,00) = € 4.014.500,00

"C" – SPESE TECNICHE:

12% di "B" (costi di costruzione): **€ 4.014.500,00 x 12% = € 481.740,00**

"D" – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA:

Primari:

mc. 7.800,00 x €/mc 8,44 = **€ 65.832,00 a dedurre 60% ex art. 4, comma 1, lettera e) l.r. n. 18/2019 = € 26.332,80**

Secondari:

mc. 7.800,00 x €/mc 6,91 = **€ 53.898,00 a dedurre 60% ex art. 4, comma 1, lettera e) l.r. n. 18/2019 = € 21.559,20**

€ (26.332,80 + 21.559,20) = € 47.892,00

In relazione al computo di cui sopra si rappresentano i costi reali dichiarati e riferiti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pertinenti alla destinazione d'uso residenziale:

- Parcheggio via Bidino € 79.645,00;
- Invarianza idraulica € 36.820,00;
- Bonifica ambientale € 43.111,89.

Totale € 159.576,89

"E" – COSTO DI COSTRUZIONE:

mq. 2.600 x (costo base) €/mq. 434,99 = € 1.130.974,00

€ 1.130.974,00 x 8% = € 90.477,92 – 50% ex art. 4, comma 1, lettera h) l.r. n. 18/2019
= **€ 45.238,96**

"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 residenziale interno al P.I.I. con Indice di Utilizzazione Territoriale pari a 1mc./1mq. - 8.862,89 x 47,00,00 €/mq. = **€ 416.555,83**

"G" – ONERI FINANZIARI:

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

= 6% del 60% di € (B: 4.014.500,00 + C: 481.740,00 + D: € 159.576,89 (costi reali)
+ E: 45.238,96 = € **4.820.633,51** x 60% = € 2.820.633,51 x 6% = € **169.238,01**

COSTO TOTALE:

€ (B + C + D + E + F + G) = € (B: 4.014.500,00 + C: 481.740,00 + D: 159.576,89 + E:
45.238,96 + F: 416.555,83 + G: 169.238,01 = € **5.286.849,69**

VALORE COMPLESSIVO DELL'AREA TRASFORMATA

€ (6.708.000,00 – 5.286.849,69) = € **1.421.150,31**

€ 1.421.150,31 : 8.862,89 = €/**mq. 160,34**

€ **160,34** (valore area trasformata a metro quadrato)

VALORE DELLA MONETIZZAZIONE

€/mq. **160,34** x mq. 483,72 = € 77.559,66 (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. 160,34 (valore Area trasformata a metro quadrato);
- mq. (1.424,80 – 941,08) = mq. **483,72** (aree a servizi non cedute)
- mq. 483,72 x €/mq. 160,34 = € **77.559,66** (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 due a destinazione commerciale per "medie strutture di vendita", un lotto a destinazione esclusivamente tecnologica e un lotto a cui si riferisce la presente perizia a destinazione residenziale.

Per il lotto a destinazione residenziale l'esercizio peritale ha "riaccertato" la superficie territoriale individuando un'area complessiva costituita dall'area su cui è prevista l'edificazione a cui è stata sommata l'area a servizi prevista sulla via Bidino individuando un'area complessiva pari a mq. 8.862,89, area che costituisce la Superficie Territoriale.

L'utilizzazione fondiaria all'interno del lotto residenziale, al netto dell'area a servizi da cedere, è determinata:

Superficie Lotto n. "C" mq. 7.921,81 – Volume attribuito mc. 7.800,00;

Indice di utilizzazione fondiaria – Iuf 1,01 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 comprese in Piani Attuativi con indice di utilizzazione territoriale pari a un metro cubo su metro quadrato, 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:

$$47,00 : 1,00 = x : 1,01$$

dove:

€/mq. 47,00 valore aree edificabili determinato ai fini I.M.U. con indice di utilizzazione territoriale pari a un metro cubo su metro quadrato mc/mq 1,00 con previsione di Pianificazione Attuativa;

1,01 indice di utilizzazione fondiaria scaturita con criterio "A" all'interno del lotto edificatorio residenziale individuato all'interno del comparto di P.I.I..

$$X = (47,00 \times 1,01) / 1,00 = 47,47 \text{ €/mq}$$

€/mq. 47,47 x mq. 483,72 = **€ 22.962,19** (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, 27 giugno 2023

Il Responsabile del Settore Tecnico

Arch. Massimo Collitorti

