



**COMUNE DI INDUNO OLONA**

***Settore Tecnico***

**DISCIPLINA GENERALE E SPECIFICA PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE -**

**INTERVENTI MODIFICATIVI INTERESSATI DA PIANO ATTUATIVO**

**RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA**

(ART. 49 NdA – NAF)

Via Comi, 16

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 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. 352,04 quale superficie territoriale su cui è previsto, tramite demolizione e ricostruzione, la realizzazione di una volumetria pari a mc. 592,02;

### **Volume di progetto PdC Convenzionato mc. 585,84**

mc. **mc. 585,84**: 3,00 (altezza virtuale) = **mq. 195,28** (superficie lorda di pavimento da progetto di Permesso di Costruire Convenzionato)

**mq. 195,28** x €/mq. 2.150,00 (Valore commerciale) = **€ 419.852,00**

mq. 24,67 (slp reale ad uso autorimessa) x €/mq **1.300,00** = **€ 32.071,00**

**€ (419.852,00 + 32.071,00) = € 451.923,00** (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 + + B1 + C + D + E + F + G)

### **"B" COSTO TOTALE DEMOLIZIONE – ALLONTANAMENTO E SMALTIMENTO**

Mc (834,42 x €/mc 16,62) + (30% di 834,42 x kg 1650) = Mc. 250,33 x Kg 1650 =  
= Kg. 413.044,50 x €/100 3.47 = € ( 13.868,06 + 14.332,64) = **€ 28.200,70**

### **"B1" - COSTO DI COSTRUZIONE:**

mq. 195,28 x €/mq 1.600,00 = **€ 312.448,00**

(in questo valore sono ricompresi i costi di balconi, 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): **€ 312.448,00 x 12% = € 37.493,76**

## **"D" – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA:**

### Primari:

mc. 585,84 x €/mc 4,68 = **€ 2.741,73**

### Secondari:

mc. 585,84 x €/mc. 6,91 = **€ 4.048,15**

€ (2.741,73 + 4.048,15) = **€ 6.789,88**

## **"E" – COSTO DI COSTRUZIONE:**

mq. 195,28 x (costo base) €/mq. 434,99 = € 84.944,85

€ 84.944,85 x 10% = **€ 8.494,48**

## **"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. 352,04 x 47,00 €/mq. = **€ 16.544,94**

## **"G" – ONERI FINANZIARI:**

il 6% del 60% di B + B1 + C + D + E =

= 6% del 60% di € (B: **28.200,70** + B1: **312.448,00** + C: **37.493,76** + D: **6.789,88** (costi reali) + E: **8.494,48** = € 393.426,82 x 60% = € 236.056,09 x 6% = **€ 14.163,36**

## **COSTO TOTALE:**

**€ (B + B1 + C + D + E + F + G) = € (B: 28.200,70 + B1: 312.448,00 + C: 37.493,76 + D: € 6.789,88 (costi reali) + E: 8.494,48 + F: 16.544,94 + G: 14.302,09 = € 424.273,85;**

## **VALORE COMPLESSIVO DELL'AREA TRASFORMATA**

€ (451.923,00 – 424.273,85) = **€ 27.649,15**

€ 27.649,15 : 352,04 = **€/mq. 78,54**

**€ 78,54 (valore area trasformata a metro quadrato)**

## **VALORE DELLA MONETIZZAZIONE**

€/mq. 78,54 x mq. 107,13 = **€ 8.413,00** (Valore della monetizzazione con criterio "A" di cui al comma 1, lettera a), art. 46, l.r. n. 12/05 e .sm.i.) dove:

(da progetto mc. 585,84 : 150 ab/teor. = 3,91 x 27,40 (quota per servizi da applicare alle monetizzazioni) = mq. 107,13.

- €/mq. 80,17 (valore Area trasformata a metro quadrato);
- mq. 107,13 (aree a servizi non cedute);
- mc. 585,84 (da progetto) : 150 ab/teor. = 3,91 ab/teor.;
- mq. 107,13 x €/mq. 78,54 = **€ 8.413,00** (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 costituito da un fabbricato esistente pari a mc. 834,42 all'interno dell'ambito denominato Nuclei di Antica Formazione di cui all'art. 49 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. La norma di settore prevede la pianificazione attuativa la dove l'intervento prevede la totale demolizione con ricostruzione previa individuazione dell'ambito di recupero.

L'utilizzazione territoriale, in questo specifico caso, corrisponde all'ambito di progetto individuato all'interno del quale la volumetria esistente ne costituisce indice di utilizzazione territoriale.

Superficie territoriale ambito di P.A. mq. 352,04;

Volumetria di progetto attribuita all'ambito di P.A. mc. 585,84;

Indice di edificabilità territoriale: It mc/mq 1,66;

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, suscettibili di procedure di compravendita, non cedute a standard urbanistico.

Valore minimo inderogabile:

mq. 107,13 x €/mq. 47,00 = **€ 5.035,11** dove:

mq. 107,13 aree non cedute a servizi generali;

€/mq 47,00 – valore venale a metro quadrato delle aree fabbricabili ai fini IMU all'interno del Nucleo di Antica Formazione (NAF);

**€ 5.035,11** (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 27 settembre 2023

**Il Responsabile del Settore Tecnico**

Arch. Massimo Collitorti

