

Alberto Cova Manera architetto

PIANO ATTUATIVO PER COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE A
CARATTERE INDUSTRIALE CON ANNESSI UFFICI E RESIDENZA PER IL
CUSTODE

IN VIA G. GIUSTI N. 81 A SOMMA LOMBARDO (VA)

PERIZIA DI STIMA per la monetizzazione delle aree a standard non reperite

Il sottoscritto arch. Alberto Cova Manera, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti dalla provincia di Varese al n. 2341 e con studio in Somma Lombardo via G. Garibaldi n. 24, su incarico della Migliorin S.r.l., procede alla stima del valore dei beni immobili oggetto di monetizzazione come di seguito descritti.

OGGETTO DELLA STIMA

La presente stima ha per oggetto la valutazione del più probabile valore delle aree non cedute a standard quantitativi così come previsto dall'art. 46 della L.R. n. 12/2005 che prevede che il valore:

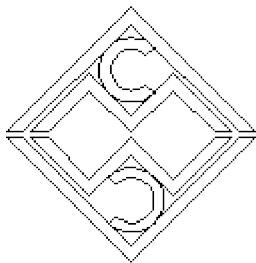
a) deve essere pari ad una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione;

b) non deve essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

A tal fine si procederà attraverso un metodo analitico che individuerà 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.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il compendio è situato in via G. Giusti n. 81 a Somma Lombardo ed è composto dai mappali censiti al Catasto Fabbricati con la particella 2183 sub. 1 ed al Catasto Terreni con la particella



Alberto Cova Manera architetto

2183 della superficie di ha 00 a 73 ca 50. La Superficie Fondiaria (SF) reale è di 7.566,36 m².

L'area oggetto d'intervento è di un unico proprietario ed è completamente recintata. Sul sedime è preesistente un fabbricato che si intende demolire. Il suddetto fabbricato viene edificato con C.E. 30/84 del 04/07/1984 destinato a magazzino e uffici. Successivamente nel 1986, con C.E. 19/86 del 25/08/1986, viene trasformato in discoteca con l'area esterna di pertinenza a parcheggio. Successivamente, dalla metà degli anni 2000, l'area è stata trasformata, con relativo pagamento di oneri concessori, in parcheggio. La richiesta di Piano Attuativo, in ottemperanza all'art. 8 comma 3 delle N.T.A. del Piano delle Regole, è presentata dalla Migliorin Srl promittente acquirente dell'intero compendio (Preliminare di Vendita del 06.12.2022).

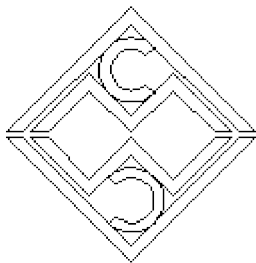
Entrando nel merito della progettazione, e come sopra indicato, il complesso che si vuole realizzare è composto da un fabbricato a carattere prefabbricato, di forma rettangolare delle dimensioni di 25x68,82 m con copertura piana. Sarà composto da due blocchi aventi altezze diverse. Il primo blocco a nord su due piani, destinati ad uffici (p.t. e parte 1°p.) e all'abitazione del custode (1° p. con accesso indipendente, scala a sbalzo esterna), avrà altezza massima all'estradosso di 7,98 m; il secondo blocco ad un solo piano con altezza massima all'estradosso di 13,88 m (di fatto una tettoia).

Al momento attuale non si conosce il tipo di attività industriale/artigianale che si vorrà insediare (intervento immobiliare).

La zona in cui si inserisce l'intervento, a destinazione D1 del PGT

I parametri plano volumetrici sono (dati tratti dalle verifiche plano-volumetriche del Piano Attuativo):

- superficie Fondiaria del compendio	m ² 7.566,36
- superficie lorda di progetto totale	m ² 1.928,14



Alberto Cova Manera architetto

- superficie lorda di progetto produttiva (compreso uffici)	m ² 1.843,33
-superficie lorda di progetto residenziale (abitazione custode)	m ² 84,79
- volume di progetto residenziale 84,79 x h.v 3,00 =	m ³ 254,37
- superficie coperta dal fabbricato in progetto	m ² 1.720,50
- indice di densità fondiaria	0,254 m ² /m ²
- altezza max dei fabbricati	m. 13,88
- numero piani fuori terra	min. 1 max. 2 ed entro terra nessuno
- area verde	m ² 1.172,34
- parcheggi pubblici esterni	non previsti

In base all'art. 7 del Piano dei Servizi -Allegato B.7- la necessità di standard urbanistici per l'intervento così delineato è determinato come segue:

- area produttivo 20% Slp m² 1.928,14 x 20% = m² 385,62

Totale area standard da cedere e/o monetizzare: **385,62 m²**.

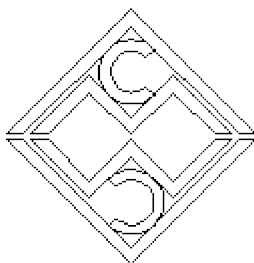
Il soggetto attuatore ai sensi del comma 3 del predetto art. 7 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi -allegato B.7 al P.G.T.- intende monetizzare parzialmente le aree come sopra determinate e il cui calcolo è il seguente:

- a) area da cedere in corrispondenza della rotatoria di via Giusti/Caletti/Dell'industria pari a 36,00 m²
- b) Aree da monetizzare pari a 385,63 – 36,00 = **349,62 m²**

PROCEDIMENTO DI STIMA

Per la determinazione dell'utilità economica per la mancata cessione si procede alla valutazione della nuda proprietà del terreno in oggetto privo di capacità edificatoria. Tale valore si determina analiticamente come differenza tra il Valore del bene trasformato (Vbf) e il costo complessivo (Cc) per produrre il bene (acquisto terreno, costo di costruzione, oneri concessori, profitto d'impresa, ecc).

Il valore delle aree in trasformazione è quindi la risultante della seguente espressione:



Alberto Cova Manera architetto

$$V_t = (V_{bf} - (C_c + p)) / q^n$$

Dove:

- V_t : valore complessivo dell'area trasformata
 V_{bf} : valore del bene trasformato prevedibile commerciale
 C_c : costo globale della trasformazione
 p : profitto d'impresa
 q : $(1 + r)$ dove r è il costo del denaro, ovvero il tasso d'interesse praticato dalla banca in caso di esposizione finanziaria. Attualmente tale tasso è intorno al 15%
 n : arco temporale della realizzazione, si presume 2 anni

Nel caso in esame il Valore del bene trasformato si determina in base ai valori di mercato espressi dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 2 semestre 2022.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: SOMMA LOMBARDO

Fascia/zona: Periferia/VIA GIUSTI, VIA PASTRENGO, VIA VILLORESI, VIA RONCHI, VIA A. DA SOMMA, VIA M. AMENO, V. XXV APRILE, VIA PASCOLI

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

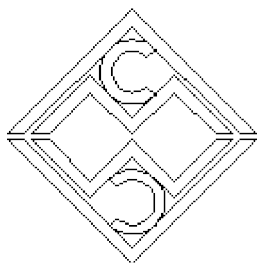
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	300	500	L	1,7	2,7	L
Laboratori	NORMALE	380	550	L	1,6	2,6	L

Dalla tabella sopra riportata si può assumere come valore di mercato del bene finito € 500/m².

La valutazione del bene trasformato viene eseguita sulla massima edificabilità del suolo, ovvero e diversamente da quanto oggetto del Piano Attuativo, una Superficie Lorda di 7.566,36 m². In considerazione degli elementi oggettivi dell'area, ovvero dimensioni e presenza di una servitù di elettrodotto, ciò significherà realizzare un capannone su due piani delle dimensioni di circa 68x55



Alberto Cova Manera architetto

m per un'altezza massima di 15 m.

Ne consegue che il valore del bene trasformato è pari a:

$$\mathbf{Vbf} = 7.566,36 \text{ m}^2 \times \text{€ } 500,00/\text{m}^2 = \text{€ } \mathbf{3.783.179,85}$$

Il costo globale della trasformazione (Cc) comprende, nel caso specifico in esame, la demolizione degli edifici esistenti, la nuova costruzione di un edificio prefabbricato su due piani completo degli impianti minimi necessari, le fognature e gli allacci alle reti dei servizi (luce, gas, ecc.), la sistemazione delle aree esterne (piazzali pavimentati per parcheggi e aree di manovra, zone a verde nel minimo dei rapporti di permeabilità consentiti, recinzioni e ingressi carrai/pedonali, ecc.), gli oneri concessori dovuti, gli oneri professionali (spese tecniche per progettazione, direzione lavori, ecc.) e gli oneri finanziari (interessi ed altri oneri sostenuti dall'impresa per l'ottenimento di finanziamenti).

Visti i costi delle opere edili di vari listini (si sono esaminati i prezziari della CCIAA di Varese e del DEI – 2° semestre 2022) si può valutare un costo delle opere edili e impiantistiche pari a € 270,00/m².

Ne consegue che il costo del fabbricato è pari a: $7.566,36 \text{ m}^2 \times \text{€ } 270,00/\text{m}^2 = \underline{\text{€ } 2.042.917,20}$

Gli oneri concessori dovuti, considerati gli attuali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché lo smaltimento rifiuti, per una SL di 7.566,36 m² sono così determinati:

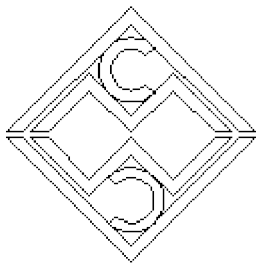
urb. I° $7.566,36 \text{ m}^2 \times 13,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 98.362,68$

urb II° $7.566,36 \text{ m}^2 \times 9,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 68.097,24$

smalt.rif. $7.566,36 \text{ m}^2 \times 4,50 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 34.048,62$

Totale oneri concessori: € 200.508,54

Gli oneri professionali sono stati determinati in base a quanto stabilito per le opere pubbliche, ovvero applicando i contenuti del D.M. 17/06/2016, Dlgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31/10/2013. Si è calcolato che l'incidenza dei suddetti oneri (progettazione e direzione lavori architettonica e strutturale, relazioni geologica-geotecnica e invarianza idraulica, relazione energetica e successiva



Alberto Cova Manera architetto

APE, oneri D.Lgs. 81/2008 -PSC e coordinamento fase progettazione ed esecutiva-, variazioni catastali, collaudi ed agibilità, spese generali ecc.) sul costo del fabbricato è pari all'11%.

Ne consegue che gli oneri professionali sono pari a: € 2.042.917,20 x 11% = € 224.720,89

La valutazione degli oneri finanziari è più complessa soprattutto nel presente periodo economico gravato da recenti periodi di difficoltà (vedi COVID e guerra in Ucraina), si può quindi presumere che tale indice si avvicini al 4%.

Ne consegue che gli oneri finanziari sono pari a:

€ (2.042.917,20+200.508,54+224.720,89) x 4% = € 98.725,87

Il costo globale della trasformazione (Cc) è quindi dato dalla sommatoria degli elementi sopra valutati, ovvero: **Cc** = € 2.042.917,20 + 200.508,54 + 224.720,89 + 98.725,87 = **€ 2.566.872,50**

Il profitto d'impresa (p) è riconosciuto, in letteratura e ai fini dei bilanci societari, pari ad almeno 20% calcolato sul costo del fabbricato.

Ne consegue che il profitto d'impresa è pari a: **p** = € 2.042.917,20 x 20% = **€ 408.583,44**

Il valore del bene trasformato risulta:

$$Vt = (Vbf - (Cc+p))/q^n = (3.783.179,85 - (2.549.863,32+408.583,44))/(1+0,15)^2 = \text{€ } 610.755,43$$

Tale valore, espresso per l'unità di misura m², risulta: € 610.755,43/7.566,36 m² = **€ 80,72/m²**

CONCLUSIONI

Considerato che la necessità di aree per standard urbanistici per l'intervento di cui al Piano Attuativo è pari a m² 385,67, l'importo da monetizzare sarà pari a:

$$m^2 349,62 \times \text{€/m}^2 80,72 = \text{€ } 28.221,33$$

Somma L.do, 06/06/2025.