

**Stima valore monetizzazione aree
per Servizi Pubblici e di interesse generale
art. 46 l.r. 12/2005**

DATI GENERALI

Intervento :	Piano attuativo finalizzato all'ampliamento della struttura commerciale esistente (Eurospin)
Ubicazione :	Via Caduti Lecchesi a Fossoli / Via Fiandra.
Identificazione catastale :	C.F. foglio 4 Germanedo mappali n. 1510 sub 5, 1510 sub 709, C.T. foglio 4 Germanedo mappali n. 2526, 2527.

RELAZIONE DI STIMA

Il Piano attuativo di cui in oggetto, in relazione all'intervento di ampliamento proposto, contempla il reperimento di aree per Servizi nella misura di 600,00 m² pari al 120% della superficie commerciale in ampliamento. Tenuto conto della oggettiva impossibilità di reperire la totalità delle aree viene previsto il parziale reperimento in loco di un'area a parcheggio pubblico e la monetizzazione della restante porzione per una superficie pari a 235, 50 m².

Ai sensi delle disposizioni normative vigenti e della l.r. 12/2005 all'art. 46 c. 1 a), è consentito che in alternativa alla cessione delle aree per servizi, possa essere corrisposta quale monetizzazione totale o parziale delle aree stesse, la somma commisurata all'utilità economica conseguita dal privato attuatore per effetto della mancata cessione, ovvero al valore di mercato delle aree edificabili che, grazie alla monetizzazione, rimangono nella disponibilità del soggetto attuatore.

L'importo della monetizzazione non potrà comunque essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute all'interno del Piano.

VALUTAZIONE UTILITA' ECONOMICA CONSEGUITA

Stima valore di trasformazione.

Per la determinazione del più probabile valore di trasformazione, si procede attraverso il metodo analitico che considera il valore di trasformazione, in relazione alle condizioni oggettive della trasformazione urbanistica, ovvero il più probabile valore di mercato che "il bene" potrà assumere una volta trasformato, a cui dovranno sottrarsi tutti i valori dei fattori della produzione necessari alla trasformazione stessa, andando così ad isolare il "valore suolo" quale differenza tra il valore commerciale finale del prodotto e la somma dei costi complessivi di realizzazione e dell'utile d'impresa, considerando altresì il tempo in anni "n" necessario affinché la trasformazione venga portata a termine, al fine di rendere più verosimile il valore stimato. A tal fine si utilizza la formula;

$$V_t = [V_{pf} - (K+p)]/q^n$$

Dove:

V_t : *valore complessivo dell'area trasformata*

V_{pf} : *valore del bene trasformato prevedibile commerciale (fonte OMI Agenzia dell'Entrate)*

K : *costo globale della trasformazione (inclusi oneri e spese varie)*

p : *profitto d'impresa*

q : *(1+r) ; coincide con il costo del denaro ovvero con il tasso d'interesse bancario in caso di esposizione finanziaria*

n : *arco temporale della realizzazione*

qⁿ : *fattore di attualizzazione*

Nel caso di specie, la superficie che rimane nella disponibilità del soggetto attuatore viene destinata a magazzino a supporto dell'attività commerciale e pertanto si considera quale valore unitario del bene trasformato (magazzino) l'importo di €/m² 850 (fonte OMI Agenzia dell'Entrate). Quindi:

$$V_{pf} = \text{€ } 200.175,00 = \text{€ } 850 \times \text{m}^2 235,50$$

$$K = \text{€ } 100.087,50 = (\text{costo di realizzazione } 40\% + \text{spese varie } 10\%)$$

$$p = \text{€ } 50.043,75 = (25\%)$$

$$q = 1,025 \text{ (ipotizzando il tasso d'interesse bancario medio pari al } 2,5\%)$$

$$n = 3 \text{ anni (si considera la durata del titolo edilizio legittimante)}$$

$$V_t = \text{€ } [200.175,00 - (100.087,50 + 50.043,75)] / 1,025^3 =$$

$$\text{€ } [200.175,00 - 150.131,25] / 1,077 = \boxed{\text{€ } 46.470,6} = \text{valore di trasformazione}$$

Valore unitario dell'area trasformata:

$$\text{€ } 46.470,6 / 235,50 \text{ m}^2 = 197,327 \text{ €/m}^2 \approx 197,33 \text{ €/m}^2$$

Stima valore di mercato

Per definire l'importo unitario dell'area per Servizi rimasta nella disponibilità del Soggetto attuatore, che, come detto, coincide sostanzialmente con l'utilità economica conseguita dal soggetto medesimo per effetto della mancata cessione, si procede mediante stima sintetica considerando il valore di mercato di immobili destinati a magazzino con il prezzo unitario di 600 €/m² (fonte OMI Agenzia delle Entrate, val. min).

Tenuto conto che il valore dell'area edificabile, di norma, è stimata per una quota pari a circa 1/3 del valore del complessivo dell'edificio, si considera il prezzo unitario di area edificabile pari 198,00 €/m² = (€/m² 600 x 33%).

Il presunto valore di mercato dell'area di 235.50 m² rimasta nella disponibilità del Soggetto attuatore ammonta quindi a $\boxed{\text{€ } 46.629,00}$.

VALUTAZIONE COSTO DI ACQUISIZIONE AREE ANALOGHE

Tale criterio di stima intende determinare il costo di acquisizione dell'area oggetto d'intervento, che coincide sostanzialmente con il costo che l'Amministrazione andrebbe a sostenere per acquistare nel territorio comunale aree da destinare ad attrezzature di interesse collettivo, al fine di equilibrare la dotazione delle aree per Servizi in relazione alla proposta di Piano Attuativo. Premettendo che tali aree, essendo destinate a Servizi sono prive di effettiva possibilità edificatoria e che possono essere reperite sia all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, che al suo esterno, per procedere con la stima si è considerato l'importo di $\boxed{\text{€/m}^2 165,43}$ quale media tra:

- il valore venale medio delle aree fabbricabili definite dall'Amministrazione per l'anno 2004, rivalutato (indice ISTAT) all'ottobre 2015, pari a €/m² 184,14;
- prezzo medio di alienazione di immobili comunali nella zona negli anni 2006/2008 rivalutato (indice ISTAT) all'ottobre 2015, pari a €/m² 146,71.

Il costo di acquisizione dell'area di 235,50 m² ammonterebbe quindi a $\boxed{\text{€ } 38.958,77}$

CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce di quanto sopra evidenziato, in relazione al valore dell'area oggetto di monetizzazione, si è proceduto a determinare gli importi inerenti sia all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, determinata analiticamente mediante formula del più probabile valore di trasformazione e sinteticamente mediante stima del più probabile valore di mercato, che alla valutazione del costo di acquisizione di aree similari da parte dell'Amministrazione.

Gli importi determinati, di seguito riassunti, sono :

1. Utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione:

a. Valore di trasformazione	= € 46.470,60
b. Valore di mercato dell'area non ceduta	= € 46.629,00

2. Costo di acquisizione di aree similari da parte dell'Amministrazione

= € 38.958,77

Considerato quanto sopra e tenuto conto delle condizioni oggettive dell'intervento urbanistico proposto, dalle quali si evince l'assenza di aree libere rimaste nella disponibilità del Soggetto attuatore e che la realizzazione delle opere previste vengono realizzate all'interno dell'edificio esistente,

richiamato l'art. 46 della l.r. 12/2005 e s.m.i. il quale art. prevede che l'importo della monetizzazione da corrispondere all'Amministrazione dai soggetti obbligati sia pari ad una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e non deve essere inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree similari,

appare congruo stabilire che il valore dell'utilità economica conseguita dal Soggetto attuatore per effetto della mancata cessione, sia definito dal valore di trasformazione come sopra determinato che dovrà essere versato alla firma della convenzione relativa al Piano Attuativo sopra descritto, e che risulta pari a :

€ 46.470,60

Il tecnico istruttore

dott. urb. Antonio Buccheri

Il Direttore del Settore e
Responsabile del procedimento

arch. Andrea Pozzi