



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Settore Demanio Patrimonio Sport

STIMA DEL VALORE DELL'AREA DI VIA VITTORIO VENETO 41 – 45

FOGLIO : 22

MAPPALAE : 33 – 34 – 35

RELAZIONE TECNICA

Premesse sul mercato immobiliare delle aree residenziali

La disamina del presente paragrafo è tratta dall'ultima elaborazione resa in proposito dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Rapporto Immobiliare 2018, Immobili a destinazione residenziale.

L'analisi dell'andamento delle compravendite nel dettaglio delle regioni italiane mostra una ripresa generalizzata, con tassi che sono lievemente negativi solo in Umbria e nelle Marche.

La Campania è la regione che realizza la maggiore crescita, oltre l'8%, del mercato delle abitazioni nel 2017 rispetto al 2016, seguita da Calabria, Toscana e Sardegna dove il rialzo delle compravendite supera il 6%. Nelle grandi regioni del Nord, Lombardia, Piemonte, Veneto ed Emilia Romagna, che insieme rappresentano circa la metà dell'intero mercato nazionale, i rialzi si distribuiscono intorno alla media nazionale. I cali, già citati, in Umbria e Marche sono certamente influenzati dai recenti eventi sismici che hanno interessato numerosi comuni di queste regioni.

In termini di dinamica del mercato, per tutte le regioni del Nord si rileva nel 2017 un IMI con valori oltre la media nazionale (1,59%) con l'unica eccezione della Valle d'Aosta (1,24%). Per le regioni del Sud, con l'unica eccezione della Puglia che mostra un IMI pari a 1,4%, la quota di stock residenziale compravenduto non supera l'1,2%. Basilicata, Molise e Calabria sono le uniche regione con un IMI che non raggiunge l'1%. Al Centro, la migliore dinamica del mercato delle abitazioni si registra nel Lazio e in Toscana, dove l'IMI è prossimo all'1,8%.

Dei quasi 90 miliardi di euro stimati per gli acquisti di case nel 2017, quasi un quarto (21,4 mld) sono stati spesi per immobili ubicati nella sola regione Lombardia, con una crescita prossima al 6% rispetto al 2016. La Campania, che supera i 5 miliardi di euro di "fatturato", è la regione con il più elevato tasso di crescita rispetto al 2016, +7,9%. Nel Lazio, in Toscana e in Liguria si registrano, anche se in calo rispetto al 2016, i valori medi di scambio più elevati per l'acquisto di un'abitazione, oltre 200 mila euro.

Nelle otto principali città per numero di abitanti le compravendite di abitazioni, nel 2017, sono state 97.366, con un tasso di crescita uguale a quello riscontrato a livello nazionale, +4,9% rispetto al 2016.

Tra le città i rialzi più elevati sono per i mercati residenziali di Milano, Palermo, Firenze e Napoli, oltre il 7%. Roma, invece, che da sola rappresenta un terzo circa del NTN delle grandi città, registra un aumento di compravendite del 3% e Bologna è l'unica città in calo, -3,3%.

Nei comuni dell'hinterland, anche se il mercato residenziale complessivamente cresce più lentamente che nelle città, non si registrano invece ribassi. Spiccano in tale ambito i rialzi, intorno al 10%, nelle province di Genova e Napoli.

Si evidenzia per i capoluoghi come dopo una fase di crescita generalizzata, anche piuttosto sostenuta tra il 2004 e il 2006, si sia osservato dal 2007 e per alcuni già dal 2006 (Roma, Napoli, Milano e Palermo) un periodo di calo. La contrazione del volume di compravendite prosegue fino al 2008 e si attenua nel 2009. Nel 2010, con l'eccezione di Bologna, il trend negativo si inverte. Nel 2011 il segno è positivo in tutte le città, ma nel 2012 nessuna è risparmiata dal crollo del mercato immobiliare, con l'unica eccezione della città di Napoli, il cui andamento è, però, da imputare del tutto alle consistenti dismissioni del patrimonio immobiliare del comune. Nel 2013 si assiste a una generale decelerazione dei tassi di calo con qualche primo segnale di ripresa e dal 2014 gli incrementi riguardano tutte le grandi città, sia nei comuni capoluogo sia in quelli minori, con un notevole picco nel 2016.

Il rapporto indica, infine, per la regione Lombardia, una quotazione media per le abitazioni nei capoluoghi pari a euro 1950,00/mq.

L'inquadramento urbanistico

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Sesto San Giovanni, nel Piano delle Regole facente parte del Piano di Governo del Territorio approvato nel 2009 e successivamente aggiornato a novembre 2011, ottobre 2012 e agosto 2013, individua il complesso immobiliare interessato nel quadro pianificatorio come tessuto consolidato:

PR.01 – Ambiti del tessuto urbano consolidato normato dall'art. 14 N.T.A. di seguito indicato:

"Art. 14 AMBITO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE"

"1. DEFINIZIONE

Trattasi di un ambito urbano caratterizzato dalla presenza di insediamenti prevalentemente residenziali; composto in parte dal tessuto edilizio della città compatta sviluppatasi sin dai primi decenni del '900 attorno al centro rurale storico e ad ovest del tracciato ferroviario, e in parte da tessuti edificati in periodi più recenti, in particolare a partire dal secondo dopoguerra nella parte sud-est del territorio comunale, come la "città giardino". L'ambito comprende aree urbanizzate quasi completamente edificate ed è costituito sia da isolati delimitati dalle sedi stradali e da fronti edilizi compatti, in particolare nella città consolidata, che da isolati misti con presenza di fabbricati a centro lotto, in particolare nella città giardino.

2. OBIETTIVI

Vengono perseguite, le seguenti finalità: adeguamento degli edifici esistenti; completamento e riqualificazione del tessuto urbanistico-edilizio mediante soluzioni plani-volumetriche atte a garantire omogeneità ed armonia con gli edifici facenti parte dello stesso contesto; miglioramento della qualità del tessuto urbano, data la variegata presenza di tipologie edilizie, a favore di una ricomposizione tipologica dell'isolato, ovvero al consolidamento e recupero degli allineamenti in cortina verso un miglioramento dei caratteri scomposti ed alternanza di pieni e vuoti presenti.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

3. DESTINAZIONI D'USO

La destinazione principale è la residenza (A). Sono escluse dall'ambito le seguenti destinazioni d'uso: le attività produttive (C) di cui alle sottocategorie C.1, C.2; le attività commerciali (D) di cui alle sottocategorie D.1.2.2, D.1.4, D.1.5, D.2.2, D.3, fatta salva l'applicazione dell'art. 31 "Disposizioni specifiche riferite alle zone residenziali"; le attività terziarie (E) di cui alle sottocategorie E.2., fatta salva l'applicazione dell'art. 31 "Disposizioni specifiche riferite alle zone residenziali". Sono ammesse destinazioni per attrezzature e servizi pubblici nonché attrezzature private di uso e di interesse pubblico o di interesse generale.

4. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Nei casi di interventi di nuova edificazione troveranno applicazione i seguenti parametri:

UF $\leq 0,70$ mq/mq o s.l.p. esistente

RC $\leq 40\%$

ROS $\leq 60\%$, fatta salva la possibilità di aumentare il ROS sino a $\leq 80\%$ nel caso di dimostrazione, in sede di progetto, di soluzioni tecniche che assicurino lo smaltimento delle acque nel sottosuolo

DS \geq m. 5.00. E' obbligatoria una minor distanza quando sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulle aree contigue, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori

DC $\geq 1/2$ H e comunque non inferiore a 5 m. E' ammessa la costruzione in aderenza solo in caso di preesistenza edilizia a confine o di accordo trascritto tra proprietà confinanti

DPF $\geq 1/2$ H edificio più alto e comunque non inferiore a 10 m.

H $\leq 1,5$ larghezza stradale e comunque non superiore a 25 m. Quando un fabbricato d'angolo prospetti su vie di diversa larghezza, l'altezza viene determinata in ragione della larghezza della via maggiore per tutta la parte prospiciente questa e per un tratto del risvolto verso la via minore lungo quanto è profondo il corpo di fabbrica sino ad un massimo di 15 metri. La rimanente parte di tale risvolto avrà l'altezza competente a tale via minore. Per gli edifici residenziali, con un numero di piani abitabili non superiore a due, esistenti alla data di adozione del PGT, di cui alla DCC n.4 del 27/01/2009, è ammessa, una sola volta a far data dall'adozione del PGT di cui sopra, la sopraelevazione per un solo piano, in deroga agli indici di ambito, con un incremento della SLP fino ad un massimo di 100 mq, ma comunque entro il limite del perimetro della SC dell'edificio esistente. Tale intervento di sopraelevazione è ammesso solo per i suddetti edifici esistenti che non abbiano già usufruito precedentemente di tale facoltà concessa ai sensi della normativa urbanistica dei precedenti strumenti urbanistici generali.

5. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Le previsioni si attuano mediante il rilascio di titoli abilitativi diretti.

6. INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI DEL '900 DI VALORE AMBIENTALE

E/O ARCHITETTONICO

Gli edifici che presentano valori di testimonianza ambientale e/o architettonica sono individuati nelle tavole di Piano PR01 "Ambiti del tessuto urbano consolidato". Su detti edifici sono ammessi interventi edilizi fino al risanamento conservativo con obbligo di mantenimento della facciata con particolare riferimento alle partiture e agli elementi decorativi di pregio.

7. INDICAZIONI PER LA PROGETTAZIONE

Gli interventi promossi nell'ambito della città consolidata, ovvero in tessuti edilizi compatti caratterizzati da allineamenti e fronti edilizi continui, dovranno tendere al completamento della cortina edilizia. Gli interventi promossi nella "città giardino", ovvero in ambiti caratterizzati da isolati con fabbricati prevalentemente a centro lotto, dovranno evitare incongrui o discontinui allineamenti a lato strada. In caso di interventi su lotti edificati, dovrà essere garantita una adeguata dotazione di verde almeno pari a quella preesistente."

La provenienza del bene

Il bene è stato acquisito al patrimonio comunale con atto Notaio Dott. Fornoni in data 13 aprile 1973 rep. 42449/8472. Sull'area in oggetto e più precisamente sui mappali 33 e 35 insiste attualmente un edificio ad uso ex magazzino dell'economato comunale avente una s.l.p. complessiva di circa mq. 900,00 ed inoltre, sul mappale 34 una palazzina costituita da n. 3 piani fuori terra di cui i primi due piani ad uso uffici per una s.l.p. pari a mq. 240,00 ed il terzo ad uso residenza ERP per una s.l.p. pari a mq. 120,00.

Il metodo e la stima per la determinazione del valore

Il presente paragrafo attinge al Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, Quarta Edizione 2018, edito da Tecnoborsa – Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare.

Come scritto in tale testo al paragrafo 2.5.2., uno dei 5 principali criteri di stima è il valore di trasformazione, criterio che – come meglio specificato ai paragrafi 3.6 e successivi risponde alle seguenti finalità e consegue ai seguenti principi metodologici:

- le trasformazioni sono reputate più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, urbanistica e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo più o meno significativo;
- nei processi di trasformazione riguardanti la nuova edificazione, il valore di trasformazione può essere impiegato nella stima delle aree edificabili.

Per la determinazione della stima dell'area in oggetto, edificabile per insediamenti residenziali, si ritiene di applicare il procedimento sintetico, nel quale il valore dell'area è stimato come quota percentuale del valore di mercato dell'edificazione.

La formula per il calcolo è la seguente:

$$Va = Vmp * IA$$

dove

Vmp = valore di mercato post trasformazione

I.A. = incidenza percentuale dell'area sul valore di edificazione, che nel caso in esame – in considerazione della localizzazione dell'area e della capacità edificatoria della stessa – si ritiene di assumere nella misura del 30%, posto che in letteratura questa è una misura comunemente accettata per aree ad alta capacità insediativa.

Ciò posto, poiché l'incidenza dell'area rappresenta la quota del valore del prodotto edilizio finito che può essere attribuita al fattore produttivo del terreno edificabile e, quindi, il valore di mercato che si può attribuire a seguito della trasformazione deve scontare tutti gli altri fattori



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

produttivi attraverso, appunto, il percorso logico del valore di trasformazione, sottraendo a Vmp i costi di trasformazione, ossia:

- il costo della demolizione degli edifici esistenti, parametrato secondo il listino prezzi vigente del Comune di Milano alla voce 1C.01.020.0020, pari ad euro/mc. 9,80, considerando il volume vuoto per pieno dell'esistente pari a mc. 5.107,00;
- il costo parametrico di costruzione, applicato alla capacità edificatoria, e il costo delle opere per la sicurezza sono tratti dalla pubblicazione "prezzi delle tipologie edilizie Collegio Ingegneri e Architetti di Milano 2018;
- il contributo di costruzione è calcolato sulla base degli importi in vigore presso il Comune;
- il profitto dell'appaltatore costruttore è calcolato nella misura del 20% del costo di costruzione. La nozione che il 20% dell'appalto rappresenti una ragionevole misura dell'utile dell'appaltatore è determinata considerando la dottrina classica di estimo e gli attuali standard internazionali di valutazione.

In base al vigente Piano di governo del territorio – Piano delle regole – Norme tecniche di attuazione, sono stabiliti all'art. 3 i seguenti parametri urbanistici.

ST (mq) = Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica con capacità edificatoria, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree già di proprietà pubblica che ricadono all'interno, ad esclusione della viabilità esistente.

UT (mq/mq) = Indice di utilizzazione territoriale

Definisce la massima superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile per ogni mq di superficie territoriale. L'edificabilità di pertinenza delle aree che, all'atto dell'approvazione dei Piani urbanistici attuativi, risulteranno già di proprietà pubblica spetterà alle Amministrazioni proprietarie. Non verrà computata, in sede di calcolo della SLP edificabile, la superficie lorda di pavimento degli edifici destinati ad attrezzature servizi pubblici e di interesse pubblico o generale che risulteranno previsti dai piani attuativi o che comunque verranno realizzati su aree per standard urbanistici individuate da detti piani ed oggetto di cessione al Comune.

SF (mq) = Superficie fondiaria

Somma delle aree destinate alla realizzazione degli edifici da costituire e pertinenze degli stessi. Nel caso degli ambiti per i quali viene prescritta la formazione di piani urbanistici attuativi, la superficie fondiaria viene calcolata detraendo dalla superficie territoriale tutte le aree destinate, anche dai piani stessi, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso delle altre zone, per area fondiaria deve intendersi l'intera area che, in base alle tavole del piano, ha destinazione insediativa.

UF (mq/mq) = Indice di utilizzazione fondiaria.

Definisce la superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Ciò posto, considerando l'art. 14 delle NTA del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente e la superficie fondiaria dell'area in oggetto pari a mq. 1.310,00, si moltiplica la stessa per l'indice di fabbricabilità dettato dal suddetto articolo (0,7 mq/mq) per determinare quindi la s.l.p. edificabile pari a mq. 917,00. Ne consegue pertanto la seguente tabella:

Superficie fondiaria	Superficie edificabile	Euro/mq (media)	V.M.P
mq. 1.310,00	mq. 917,00	€ 3.200,00	€ 2.934.400,00

mq. 1.310,00 x 0,7 = mq. 917,00 x 3.200,00 ossia il valore unitario massimo della tipologia "abitazioni civili", in stato conservativo "ottimo" - Zona B1 "Centrale/RONDO" - MARELLI - STAZIONE", della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al 2° semestre dell'anno 2018 per le unità residenziali pari ad € 3.200,00.

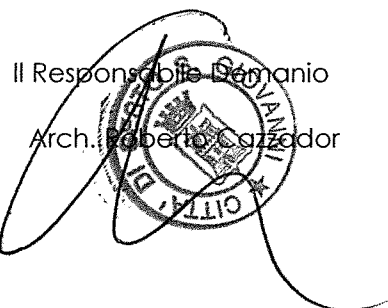
L'applicazione dei citati criteri e lo sviluppo delle relative formule determina quanto segue:

	Euro	mq.	
V.M.P.			€ 2.934.400,00
Costo opere di demolizione a mc.	€ 9,80	mc. 5.107,00	-€ 50.048,60
Costo Parametrico	€ 991,00	mq. 917,00	-€ 908.747,00
Contributo di costruzione	€ 409,85	mq. 917,00	-€ 375.832,45
Profitto Appaltatore Costruttore 20% su contributo di costruzione			-€ 75.166,49
V.M.P. al netto dei costi			€ 1.524.605,46
V.A. (V.M.P.* 30%)			€ 457.381,64

Dal che, applicando la formula e i parametri detti per la capitalizzazione del reddito, si determina il più probabile valore di trasformazione dell'area in esame in euro 457.381,64.

Sesto San Giovanni, 4 giugno 2019

Il Responsabile Demanio
Arch. Roberto Cazzador



AREA INDIRIZZO ATTO FG. MAPP. SUPERFICIE FONDIARIA SIP EDIFICABILE SIP EDIFICABILE QUOTAZIONE ONI 2° SEM. 2018 PRODOTTO EDILIZIO (V.M.P.)
 EX ECONOMATO VIA VENETO 41 -45 13/04/1973 22 33 - 34 - 35 1.310,00 917,00 € 3.200,00 € 2.934.400,00

COSTI DA DETRARE DAL VALORE DI MERCATO POST TRASFORMAZIONE		
	Euro	mq. valore
COSTO OPERE DEMOLIZIONE A MC.	€ 9,80	5.107,00 € 50.048,60
COSTO PARAMETRICO	€ 991,00	917,00 € 908.747,00
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	€ 409,85	917,00 € 375.832,45
PROFITTO APPALTAIORE COSTRUTTORE		€ 75.166,49
20% SU CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE V.M.P. AL NETTO DEI COSTI		€ 1.524.605,46
VALORE DI TRASFORMAZIONE		€ 457.381,64

