



Città di Pioltello

20096 - Via Carlo Cattaneo,1

C.F. 83501410159 - P. IVA 00870010154



Ortofoto - Individuazione area da valorizzare

PERIZIA DI STIMA, PER COSTO DI TRASFORMAZIONE, DEL VALORE DELL'AREA SITA A SEGGIANO – PIOLTELLO : PORZIONE DI SEDE VIARIA: traversa nord, a fondo cieco di Via Trieste

IL TECNICO

geom.Vittorio Longari

IL DIRIGENTE

arch. Paolo Margutti

L'art. 58 - comma 1 del Decreto Legge n. 112 del 25 giugno 2008 (convertito con Legge n. 133 del 6 agosto 2008), nella prospettiva di favorire il riordino, la valorizzazione e la proficua gestione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali, prevede che ciascun Ente, con delibera dell'Organo di Governo, provveda ad individuare, per il tramite di apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il Piano delle Alienazioni

L'Amministrazione Comunale, in attuazione ai disposti sopracitati con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 29/09/2014 ha identificato e inserito l'area in questione nell'elenco del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni degli Immobili comunali.

ELEMENTI COSTITUENTI LA PRESENTE STIMA

SCHEDA VALUTAZIONE REQUISITO EDIFICABILITA' - artt. 32 e 37 D.P.R. 327/01 e s.m.i.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area oggetto della presente perizia risulta catastalmente individuata come porzione di sede stradale a fondo cieco: la stessa risulta identificata nel Fg. 6 di mappa del comune ed è stata quindi tolta dal demanio stradale attribuendogli successivamente un nuovo numero di particella a seguito di specifico frazionamento approvato in data 5/11/2014 n°2014/MI0556660 da cui risultano i seguenti datai identificativi :Fg. 6 mapp. 1060 di mq. 500 .

UBICAZIONE

L'area costituita da una porzione di sede stradale a fondo cieco, risulta essere la traversa nord dell'asse viario di Via Trieste nella zona industriale di Seggiano, idealmente collocato nella porzione nord-ovest del territorio comunale. La stessa risulta inserita nel tessuto produttivo consolidato di cui andrà a costituire porzione marginale di completamento a valorizzazione approvata.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area è destinata, da Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n°23 del 30/03/201, pubblicato sul BURL n° 49 del 07/12/2011, ad " *Ambiti per la Mobilità - rete stradale comunale esistente* "

La valorizzazione dell'area in oggetto, prevede la variazione di destinazione d'uso attraverso una automatica variante parziale al Piano di Governo del Territorio (segnatamente il PdS e PdR) ai sensi **dell'art. 95-bis. della LR 12/05¹** (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari): pertanto la nuova destinazione sarà ad " *Ambiti produttivi artigianali-industriali (ex D2)* ". La sua potenzialità edificatoria è dettagliata nella tabella di calcolo più avanti allegata .

VALUTAZIONE E STATO DI FATTO DEI LUOGHI

L'area di mq 500 circa, pianeggiante, risulta ubicata nel quartiere di Seggiano con accesso garantito da Via Trieste. La stessa possiede obiettiva ed intrinseca funzione di completamento

¹ **Art. 95-bis. (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari)**

[...] 2. Relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il PGT, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante sono previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato.

della contigua area edificabile di pari destinazione nel PGT. Il contesto in cui si inserisce, dopo le recenti trasformazioni è quella dell'ambito consolidato completamente urbanizzata e servita da tutti i sottoservizi a rete.

CONCLUSIONE SUI REQUISITI DI EDIFICABILITA'

L'area di cui trattasi, richiamati i dati cognitivi sopra descritti, ed in particolare la sua destinazione urbanistica, le caratteristiche del terreno e la presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie, si può concludere possieda il requisito di "edificabilità legale"² e suppletivamente anche il requisito de "l'edificabilità di fatto"³ quindi per la determinazione del valore da alienare possono essere applicati i criteri indennizzativi fissati dall'art. 37 del D.P.R. 327/01 e s.m.i.

Per quanto sopra esposto, l'area è valutata in base alla capacità edificatoria (espressa in Slp) da sviluppare in sede di realizzazione del Permesso di costruire e/o DIA.

I tempi di trasformazione e gli oneri dovuti (costo di costruzione ed oneri) sono dettagliati nella tabella di calcolo allegata.

La valutazione viene redatta utilizzando gli indici propri dell'immobile come definiti in come assunti dal Piano delle Regole, art. 25.2 delle NTA vigenti.⁴

Definita l'aspettativa edificatoria tramite la individuazione di un indice d'edificazione, è possibile con la adozione di parametri tecnici, procedere alla definizione quantitativa del prodotto edilizio sul quale impostare la stima a costo di trasformazione.

La stima si basa sull'impostazione di un bilancio economico tra ricavi e costi di un'ordinaria operazione immobiliare; il risultato di tale operazione esprime il corrispettivo che dovrebbe spettare al proprietario del suolo nell'ipotesi di edificazione.

Questo metodo comporta pertanto l'individuazione del valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile o, almeno, confrontabile con quelle oggetto della stima.

Tale valore è determinato anche dal mercato in rapporto all'influenza della domanda e offerta di aree edificabili e costruzioni rilevabili in loco.

I tempi di trasformazione, trattandosi di area edificabile soggetta a titolo abilitativo diretto, sono ipotizzabili in 18 mesi dalla presentazione dell'istanza; la realizzazione delle ulteriori ed eventuali opere di urbanizzazione (con esclusioni degli allacciamenti) compresa la cessione delle relative aree di sedime, sarà prevista in sede di rilascio del titolo abilitativo stesso, contestualmente all'esecuzione dell'edificazione dell'area, valutandone lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

² **Art. 17 -LR 3/2009** **(Edificabilità legale)**

1. A seguito dell'entrata in vigore del piano di governo del territorio ed ai soli fini dell'applicazione del titolo II, capo VI, sezione III, del TUE, tutte le aree oggetto della pianificazione comunale **si considerano legalmente edificabili**, secondo la disciplina di cui alla l.r. 12/2005, anche se destinate a servizi, fatta eccezione per le aree ubicate in ambiti che il piano delle regole individua come destinati all'agricoltura, di pregio ambientale o non soggetti a trasformazione urbanistica.

³ **Art. 18-LR 3/2009** **(Edificabilità di fatto)**

1. Ai soli fini dell'applicazione del titolo II, capo VI, sezione III, del TUE, un'area possiede i caratteri dell'edificabilità di fatto se, nell'ambito territoriale in cui l'area stessa è inserita, sono già presenti, o comunque in fase di realizzazione, una o più delle opere di urbanizzazione primaria richieste dalla legge.

4 L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

RC = 0,60

RP=7,5% della SF; nei piani attuativi, nel caso la Sc ammessa non consentisse la realizzazione di adeguate superfici filtranti, la verifica del rapporto di permeabilità viene effettuata con riferimento all'intero piano attuativo.

UF=0,75

H= m 10,00 12,00 (XXXII). Nel caso di edifici esistenti sul medesimo lotto di intervento, i nuovi edifici e gli ampliamenti potranno raggiungere gli allineamenti altimetrici degli edifici ad essi più vicini onde raggiungere una maggiore omogeneità morfologica dell'edificato

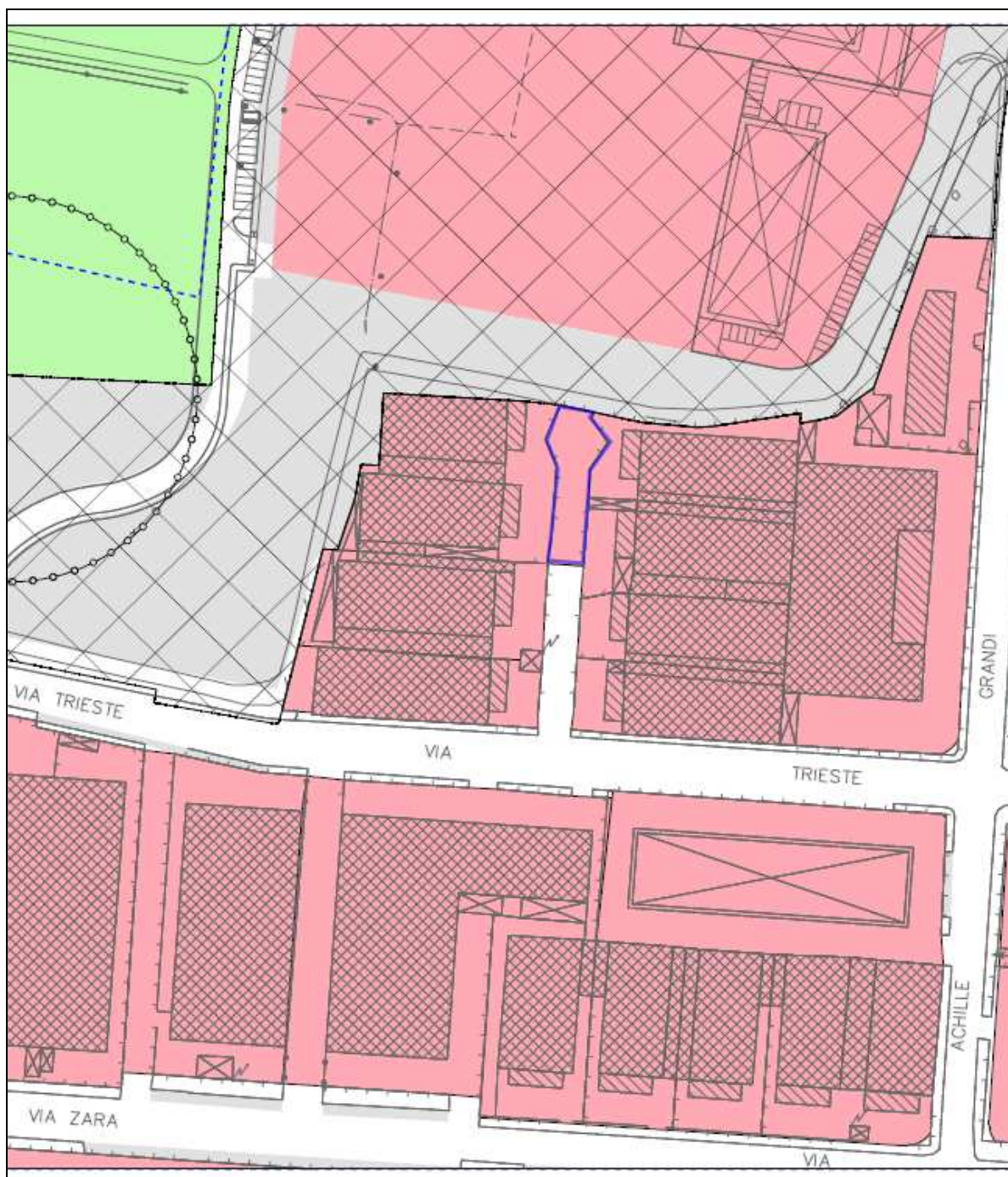
DS= m 5,00

DC= pari ad 1/2 H dell'edificio in progetto e mai inferiore a m 5 per le pareti finestrate

DF = pari all'edificio più alto in progetto e mai inferiore a m 10 dalle pareti finestrate

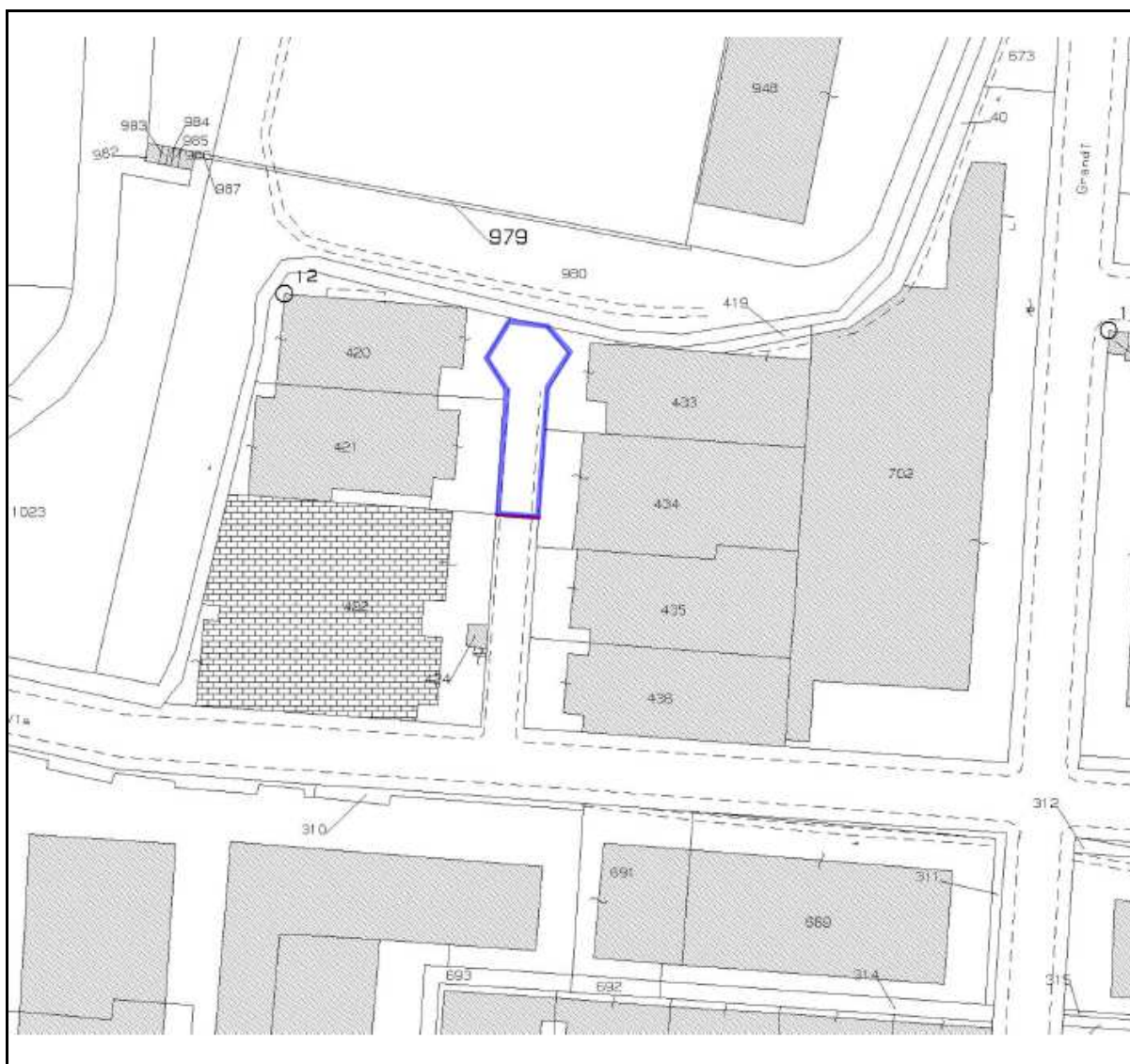
INDIVIDUAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO):

1.	DATI URBANISTICI DELL'AREA - VIA TRIESTE -SEGGIANO					
1,1	superficie territoriale	St	m²	500,00		
1,2	superficie fondiaria	Sf	m²	500,00		
1,3	volume ammissibile	Sc x 6. ml	Vam	m³	0,00	
1,4	superficie coperta max	Sf x 60%	Scop	m²	300,00	
1,5	abitanti teorici	Ab	n	0,00		
1,6	superficie aree a standard	non dovuti	Sas	m²	0,00	
1,7	superficie aree monetizzabili		Sces	m²	0,00	
1,8	superficie aree da cedere		Sam	m²	0,00	
1,9	indice findario	Sip/Sf	If	m²/m²	0,75	
1,10	Sip ammissibile	Sf x 0,75 m²/m²	Sip	m²	375,00	
1,11	Sip vendibile	Sip +5%	Sip tot	m²	393,75	
2.	COSTI E VALORI DI MERCATO					
2,1	costo aree (raffronto con valore mercato I.C.I.)	Ka	€/m²	220,00		
2,2	costo costruzione fabbricati	Kf	€/m²	600,00		
2,3	costo oneri di urbanizzazione+ smalt.rif.	Ou.sr	€/m²	87,43		
2,4	costo di costruzione : aliquota applicabile rapportata a mc: €/mc.	Cc	€/m³			
2,5	costi progett.ne e sicurezza 3%+1%	Kps	%	0,04		
2,6	prezzo vendita fabbricati- valutazione media	Pvf	€/m²	950,00		
2,7	tasso di sconto	r	%	2,50		
2,8	durata operazione immobiliare	n	anni	2,00		
3.	COSTO FABBRICATO POTENZIALMENTE EDIFICABILE					
3,1	costo oneri +smalt.rif.	Vam x Ou x Cc	KOCc	€		32.786,25
3,2	costo fabbricato	Sip tot x Kf	Kcf	€		236.250,00
3,3	costi prog.ne e sicur.	Kcf x Kps	Kps	€		9.450,00
3,4	costo totale	Kocc+Kcf+Kps	Kt	€		278.486,25
3,5	interessi passivi	Kt x 1-(1 + r) ^	Kl	€		14.098,37
3,6	costo operazione immobiliare	Kt + Kl	Kto	€		292.584,62
4.	RICAVO FABBRICATO POTENZIALMENTE EDIFICABILE					
4,1	ricavo finale	Sip tot x Pvf	Rvf	€		374.062,50
5.	DETERMINAZIONE VALORE AREE					
5,1	utilità economica totale	Rvf - Kto	Uet	€		81.477,88
5,2	utile imprenditore 15% di Uet	Uet : St	Uimp	€		12.221,68
5,3	valore dell'immobile al netto di Uimp		Vva	€		69.256,20
5,4	valore venale area a mq	Vva/Sf		€/m²		138,51
5,5	valore venale area a mq	Vva/Sip		€/m²		175,89
5,6	abbattimento per limitazione edificazione dovuta alla presenza di sottoservizi (servizi di accesso agli enti gestori) di rete 24% di Vva			%		€ 16.621,49
5,7				%		
5,8						
5,9	valore venale area a mq -abbattimento. Rispetto alla Sip	Vva/Sip		€/m²		€ 133,68
5,10	arrotondamento su valore mq di Sip			€		€ 0,32
	valore arrotondato			€/m²		€ 134,00
5,11	valore complessivo area dopo gli abbattimenti e arrotondamento riferito alla Sip vendibile			€		€ 52.762,50



STRALCIO PdR **VARIATO** -Tav.7 "Classificazione del territorio comunale"

AREA DA VALORIZZARE



Estratto di mappa

 **AREA DA VALORIZZARE**