Città di Pioltello
20096 - Via Carlo Cattaneo,1
Città Metropolitana di Milano
C.F. 83501410159 - P. IVA 00870010154

Ortofoto - Individuazione Ambito AdT 10

RELAZIONE DI STIMA, PER COSTO DI TRASFORMAZIONE, DEL VALORE DELL'AREA SITA A SEGGIANO: PORZIONE DI AREA RICOMPRESA NELL'AMBITO DI TRAFORMAZIONE ADT10, DI VIA PIEMONTE

Il Dirigente di Settore

Arch. Paolo Margutti

Premessa

La scheda d'Ambito del comparto AdT 10, per quanto attiene alla *"Superficie fondiaria indicativa per delocalizzazione AdP ex SISAS"*, presuppone la cessione gratuita al comune di un'area di **mq. 3.500** per consentire la realizzazione dei nuovi fabbricati ad uso terziario-commerciale quale parte delle previsioni insediative contenute nell'Accordo di Programma "Ex S.I.S.A.S." e de localizzate in parte nell'ambito stesso (circa mq. 3.600 di Slp). La previsione di "atterraggio" della capacità edificatoria sopraccitata è venuta meno per effetto della mancata approvazione dell'AdP, che doveva avvenire con decreto di approvazione regionale così come la variante urbanistica insita nell'Accordo di Programma stesso. Inteso quindi che non è più attuale l'interesse del comune ad avere la cessione di quest'area, venendo meno la disponibilità della capacità edificatoria a proprio carico, l'Amministrazione ha convenuto che la stessa area sia lasciata nelle disponibilità degli operatori attraverso una opportuna valorizzazione economica. Pertanto stante l'indicazione dell'Amministrazione Comunale di cui alla nota in data 06/12/2016 prot. n. 50485, e conseguentemente al percorso di co-pianificazione e condivisione delle scelte operate nel presente piano attuativo, gli Operatori nel contesto dell'intervento, provvedono alla monetizzazione dell'area in questione per un importo complessivo stabilito dalla presente relazione di stima. L'importo verrà versato alla stipula in atto pubblico della convenzione accessiva al piano attuativo.

Il Piano Attuativo che risulta tecnicamente ammissibile, anche nella fase transitoria di cui alla LR 31/2014 e smi (novellata nel maggio 2017). La capacità edificatoria prevista dal PGT viene confermata nelle quantità assegnata agli operatori dalla scheda di progetto AdT 10 che prevede una destinazione funzionale produttiva in parte terziaria, direzionale, commerciale e ricettiva ed attività con queste compatibili. La procedura è quella prevista dall'art. 14 del LR 12/2005 che prevede l'adozione ed approvazione di Giunta Comunale: adozione, deposito/pubblicazione ed osservazioni, approvazione definitiva. A norma dell'art. 12 della LR 12/05, comma 3, nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso: nel caso specifico si passa da una capacità edificatoria prevista complessiva di mq. 8.480 (di cui mq. 3600 di Slp quale previsione di atterraggio non più attuabil) a una capacità di mq. 4.880 (in diminuzione) con analogo impianto planivolumetrico e conseguente rimodulazione delle quantità a standard in base alla minore capacità edificatoria.

ELEMENTI COSTITUENTI LA PRESENTE STIMA

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area oggetto della presente perizia risulta catastalmente individuata al Fg. 9/A mappale 1037/parte, di proprietà di uno degli operatori del Piano Attuativo: la superficie indicata nella scheda d'ambito AdT 10 del documento di Piano e pari a mq. 3.500 nominali.

UBICAZIONE

L'Ambito di Trasformazione AdT n.10 è situato nel Comune di Pioltello, in prossimità della Sp 121 "Pobbiano-Cavenago" ed intersezione con la rotatoria con via Piemonte e via I Maggio.
La superficie catastale è pari a mq. 16.740,00.
Confina:
- a nord: Strada Provinciale n°121;
- ad est: Via Piemonte, proprietà ai mappali 472, 473, 454, 474, 703;
- a sud: proprietà ai mappali 472, 1034, via Piemonte;
- a ovest: Strada Provinciale n°121, proprietà ai mappali 1039, 1034.

Le aree comprese nell'AdT n.10 sono rappresentate nella Tavola n.6 "Planivolumetrico". La superficie catastale è pari a mq. 16.740,00 : la superficie di proprietà rilevata dopo l'esproprio risulta essere pari a mq. 17.069,62, come risulta dalla Tav. 03 "Rilievo e verifica dimensionale dell'area".

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Pioltello ha approvato, con atto C.C. n.23 del 30.3.2011 il proprio Piano di Governo del Territorio, la cui efficacia è intervenuta a seguito della pubblicazione sul BURL n. 49 del 7 dicembre 2011, modificato con variante parziale al Piano delle Regole approvata definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n°78 del del 22/10/2013, efficace dal 29 gennaio 2014 – BURL n°5.
Il Documento di Piano del P.G.T. vigente, nell'allegato "*Indirizzi – Scheda di sintesi delle previsioni, individuazione e disposizioni attuative"* individua l'Ambito di Trasformazione 10 con destinazione d'uso principale "*terziaria, direzionale, commerciale e produttiva ricettivi*" e attività con questa compatibili nel rispetto dell'art. 13 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole, ponendo come obiettivi primari per l'ambito considerato:
"[…]- il completamento del tessuto urbanizzato consolidato e recupero di una vasta area attualmente in condizioni di abbandono;
- la realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente commerciale, direzionale e produttivo, in coerenza con il tessuto urbano circostante;
- la realizzazione di servizi (parcheggio), necessari ai nuovi fabbricati.[…]".
- la realizzazione di servizi a verde con prevalente funzione di mitigazione ambientale in particolare verso il tracciato della nuova viabilità e del contesto residenziale in parte contiguo..[..]"
L'intervento previsto dal Piano di Lottizzazione disciplina l'ambito limitatamente alle superfici di proprietà degli Operatori ed a quelle pubbliche necessarie a dare accesso al comparto.
Il Piano di Lottizzazione individua n° 2 edifici/lotti contraddistinti dalle seguenti destinazioni d'uso:
- Edificio n°1 – Lotto 1 –con funzioni terziario commerciale, nel limite della media struttura di vendita
- Edificio n°2 - Lotto 2 - con funzioni produttive
Il tutto secondo le previsioni di dettaglio individuate nella Tavola 6 "Planivolumetrico" costituenti il piano presentato.
Con l'approvazione del piano attuativo e la successiva stipula della convenzione urbanistica accessiva, gli Operatori si impegneranno a cedere, secondo le modalità prestabilite, gratuitamente al Comune le aree da destinare a sedi di servizi ed infrastrutture: gli atti definitivi di cessione ed i relativi atti di trasferimento saranno predisposti e sottoscritti preordinatamente al rilascio dei certificati di collaudo relativi alle corrispondenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque prima che decada la convenzione urbanistica.
Mentre relativamente all'area oggetto della presente relazione di stima in alternativa alla cessione nel comparto, gli operatori si impegnano a monetizzare la stessa - di mq. 3.500 – per il valore dettagliato nella tabella di calcolo più avanti allegata.

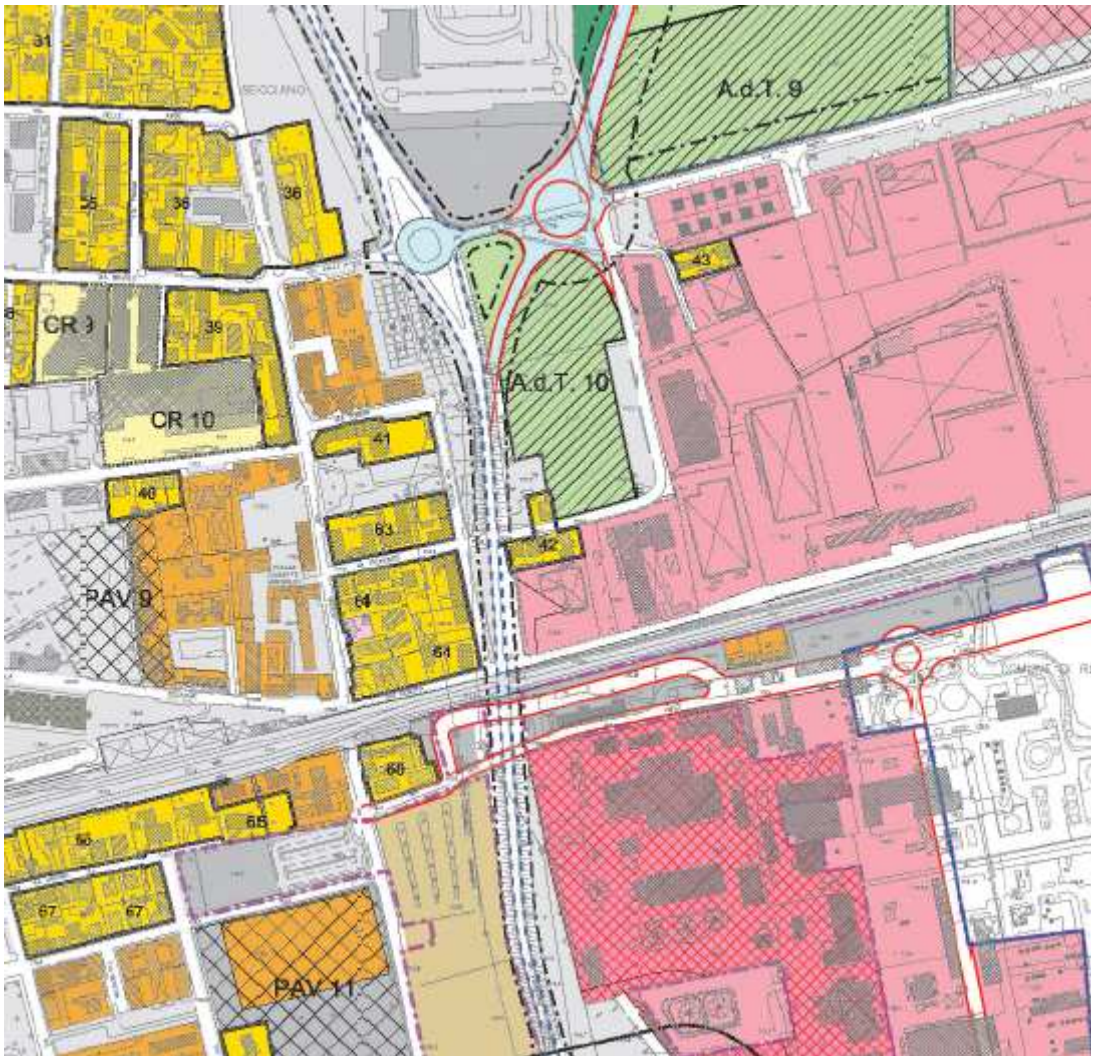
CONCLUSIONE SUI REQUISITI DI EDIFICABILITA'

L'area di cui trattasi, richiamati i dati cogniti sopra descritti, la sua destinazione particolare urbanistica della stessa all'interno del comparto, viene di fatto assimilata a proprietà esclusiva priva di capacità edificatoria intrinseca: si può concludere che non possieda il requisito di *"edificabilità legale "* e suppletivamente anche il requisito de *"l'edificabilità di fatto"* propriamente intesa dalla normativa in materia.
Pertanto per la determinazione del valore da attribuire alla mancata alienazione non 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 possibilità di sviluppare la capacità edificatoria assegnata al comparto (espressa in Slp) da parte degli operatori, oggi proprietari della stessa, con riferimento alle due destinazioni funzionali ammesse nel comparto stesso (in particolare sul Lotto 1) .
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 Documento di Piano e da piano attuativo stesso.

Definita l'aspettativa edificatoria tramite la individuazione di un indice d'edificazione (dedotto dal Piano Attutivo), 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 ed ipotetica operazione immobiliare; il risultato di tale operazione esprime il corrispettivo che dovrebbe spettare al proprietario del suolo nell'ipotesi di edificazione.
I tempi di trasformazione, trattandosi di area edificabile soggetta a preventivo presentazione di piaino attuativo, , sono ipotizzabili in 24 - 30 mesi dalla presentazione dell'istanza di PA; la realizzazione delle ulteriori ed eventuali opere di urbanizzazione (con esclusioni degli allacciamenti) compresa la cessione/asservimento delle relative aree di sedime, sarà prevista in sede di rilascio del titolo abilitativo stesso, contestualmente all'esecuzione dell'edificazione dell'area, valutandone l'eventuale scomputo dagli oneri di urbanizzazione.
L'importo ipotizzato per la mancata cessione al comune dell'area, è dato dalla differenza tra il valore della trasformazione con destinazione commerciale (Ipotesi A) ed il valore della traformazione con destinazione produttiva(Ipotesi B). Il tutto come generato dall' intervento soggetto a piano attuativo di iniziativa privata , conforme al PGT, su aree o immobili di proprietà privata e di cui una porzione inizialmente era destinate ad essere messe a disposizione del comune per atterraggio volumetrie esterne, ora non più disponibili. Il valore ipotizzatao è dato quindi dal valore unitario (arrotondato) a mq di superficie pari ad **€ 81/mq** moltiplicato per la relativa superficie considerata di mq. 3.500,00 da cui

Mq. 3.500 x €/mq. 81 = **€ 283.500,00**

Stralcio TAV. 7 Classificazione del territorio comunale –Piano delle Regole



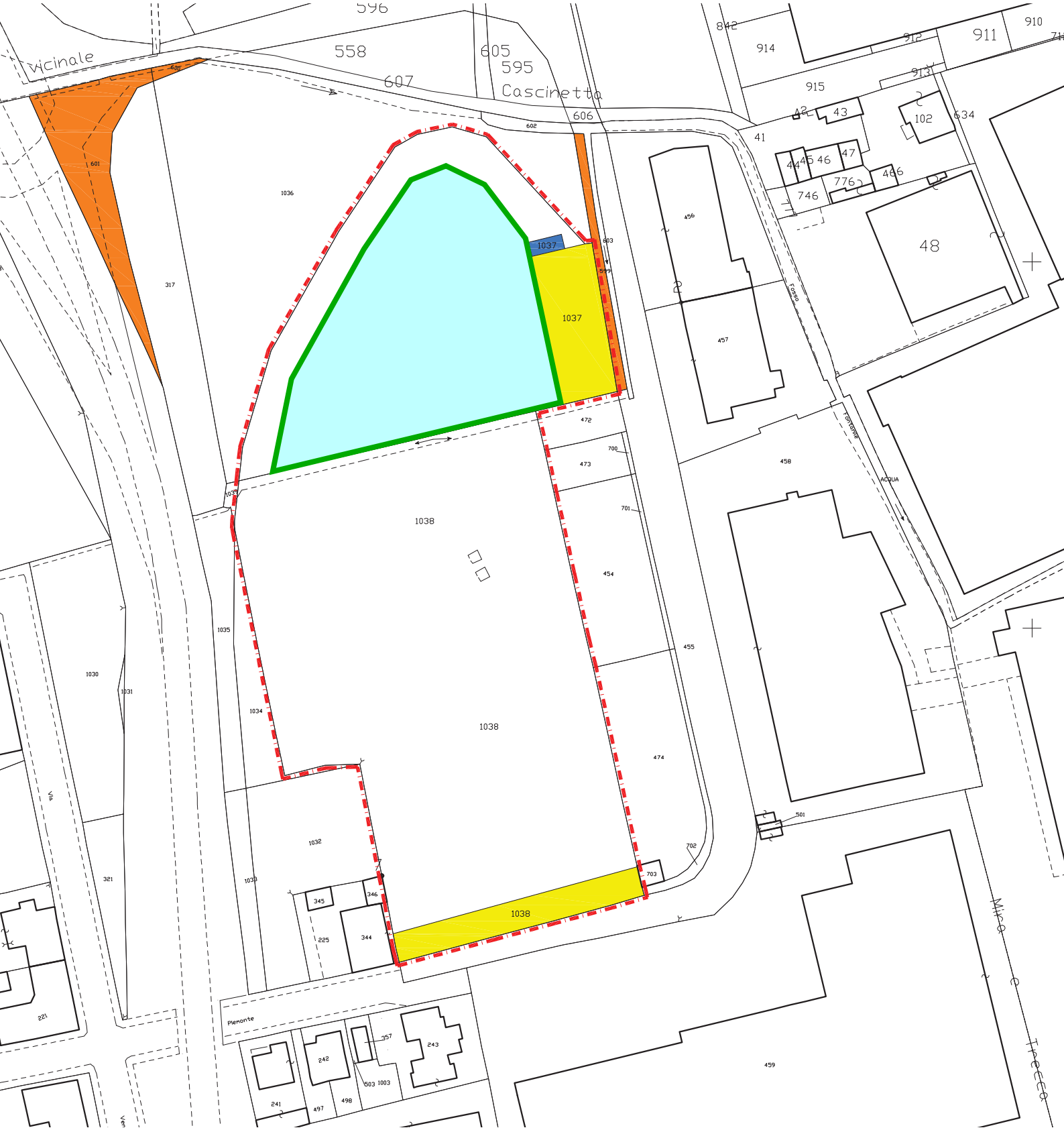
	STIMA ANALITICA PER DETERMINAZIONE VALORE DI TRASFORMAZIONE DELLE AREE RICOMPRESE NEL PIANO ATTUATIVO AdT 10 – SUPERFICIE FONDIARIA PARI A MQ. 3.500 -CAPACITA' EDIFICATORIA PREVISTA PARI A MQ. 2.175 COME RILEVATA DA PIANO ATTUATIVO.				Ipotesi A = SLP COMM.	Ipotesi B = SLP PRODUTT.
1,1	superficie territoriale/superficie fondiaria		St	m^2	3.500,00	3.500,00
1,2	superficie dotazioni interne aree per servizi interesse generale = assolte da PA		Sasi	m^2	0,00	0,00
1,3						
1,4	superficie fondiaria	St - Sasi	Sf	m^2	**3.500,00**	**3.500,00**
1,5	Slp ammissibile		Slp	m^2	**2.176,00**	**2.176,00**
1,6	Slp vendibile	Slp + 5%	Slp tot	m^2	**2.284,80**	**2.175,00**
2						
2,1	valore unitario medio edificio terziario (media struttura di vendita)		Pvf	€/m^2	1.600,00	1.050,00
2,2	ricavo finale	Slp tot x Pvf	**RI**	€	**3.655.680,00**	**2.283.750,00**
3	COSTI E VALORI DI MERCATO					
3.1	costo unitario costruzione fabbricati residenziale - valutazione media		Ccf	€/m^2	760,00	500,00
3,2	incidenza oneri comunali urbanizzazione primaria		Oup	€/m^2	87,71	50,41
3,3	incidenza oneri comunali urbanizzazione secondaria		Ous	€/m^2	71,60	30,00
3,4	incidenza oneri comunali contributo costo di costruzione		Occ	€/m^2	76,00	7,51
3,5	incidenza spese tecniche e di progettazione sul costo totale di costruzione		Ip	%	5,00	5,00
3,6	incidenza oneri finanziari costo di costruzione, oneri e spese tecniche		If	%	4,50	4,50
3,7	incidenza utile operatore su costo di costruzione, oneri, spese tecniche, oneri finanz		Iu	%	14,00	13,00
3,8	tasso di sconto investimento a medio termine		r	%	1,50	1,50
3,9	durata operazione immobiliare trasformazione edilizia		n	anni	2,50	2,50
4	COSTI FABBRICATI POTENZIALMENTE EDIFICABILI					
4,1	costo realizzazione e costruzione fabbricato	Slp tot x Ccf	Kc	€	1.653.760,00	1.088.000,00
4,2	ammontare oneri urbanizzazione comunali	Slp x (Oup+Ous+Occ)	Ku	€	512.034,56	191.313,92
4,3	spese tecniche e di progettazione	Kc x Ip	Kp	€	82.688,00	54.400,00
4,4	oneri finanziari operazione immobiliare	60% x If x (Kc+Ku+Kp)	Kf	€	60.709,03	36.010,28
4,5	utile operatore	Iu x (Kc+Ku+Kp+Kf)	U	€	323.286,82	178.064,15
4,6	costi totali	Kc + Ku + Kp + Kf + U	**KT**	€	**2.632.478,41**	**1.547.788,34**
5	differenza ricavi e costi (valore area non attualizzata)	RI - KT	V	€	1.023.201,59	735.961,66
6	attualizzazione	$(1 + r)^n$	q		1,037923	1,037923
7	VALORE AREA ATTUALIZZATA	V / q	**Vaa**	**€**	**985.816,54**	**709.071,59**
8	COEFFICIENTE DOTAZIONI ESTERNE AREE SERVIZI	1 + (Sase / St)	**Kde**		**1,0**	**1,0**
9	**VALORE AREA : SUPERFICIE TERRITORIALE-FONDIARIA**	Vaa / Kde	**Vat**	**€**	**985.816,54**	**709.071,59**
10	**VALORE UNITARIO AREA : SUPERFICIE TERRITORIALE-FONDIARIA**	Vat / St	**VA**	**€/m^2**	**281,66**	**202,59**

11	**Differenza valori complessiva =€ = voce 9A-9B**	**€ 276.744,95**
12	**Differenza valori unitari = €/mq = voce 10A -10B**	**€ 79,07**
13	arrotondamento del valore unitario €/mq.	**€ 81,00**

L'importo ipotizzato per la mancata cessione al comune dell'area, è dato dalla differenza tra il valore della trasformazione con destinazione commerciale (Ipotesi A) ed il valore della traformazione con destinazione produttiva(Ipotesi B). Il tutto come generato dall' intervento soggetto a piano attuativo di iniziativa privata , conforme al PGT, su aree o immobili di proprietà privata e di cui una porzione inizialmente era destinate ad essere messe a disposizione del comune per atterraggio volumetrie esterne, ora non più disponibili. Il valore ipotizzatao è dato quindi dal valore unitario (arrotondato) a mq di superficie pari ad € 81/mq moltiplicato per la realtiva superficie considerata di mq. 3.500,00

€ 283.500,00

Estratto di mappa- Fg.9/A mapp. 1037



Area oggetto di valutazione a parte del mappale 1037