

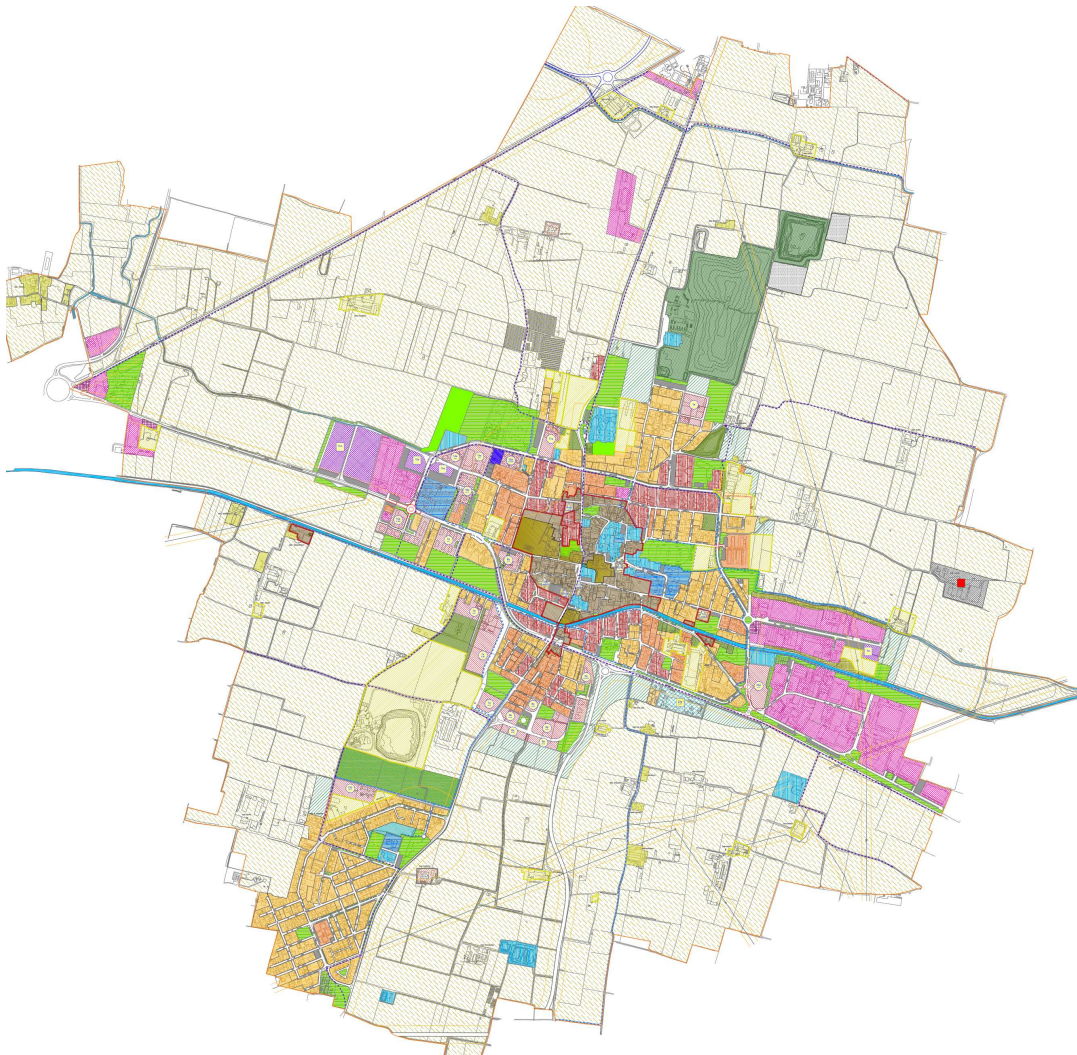
ING. SALVATORE FURNO'
VIA DELLA MOSCOVA 24 - MILANO



COMUNE DI INZAGO
PROVINCIA DI MILANO

*RELAZIONE DI CONSULENZA PER LA STIMA DEI PIU' PROBABILI VALORI
UNITARI DELLE AREE EDIFICABILI*

ICI 2011



Sommario

1.0) - Premessa	pag. 3
2.0 - Considerazioni tecnico economiche e metodologia di stima	pag. 4
2.1) Definizione di area edificabile e base imponibile.....	pag. 4
2.2) Metodologia di stima.....	pag. 5
3.0 - Accertamento del mercato	pag. 7
3.1) Considerazioni macro-economiche.....	pag. 7
3.2) Accertamento dei dati locali.....	pag.14
4.0 - Stima dei "più probabili" valori di mercato unitari	pag.17
4.1) Variazione de prezzi, degli oneri finanziari e dei costi.....	pag.17
4.2) Incidenza dell'area sul valore del prodotto edilizio finito....	pag.22
4.3) Scelta del tasso di anticipazione.....	pag.22
5.0 - Conclusioni	pag.25
5.1.1) Ambiti della città consolidata residenziali a bassa densità	pag.25
5.1.2) Ambiti della città consolidata residenziali a media densità	pag.25
5.1.3) Ambiti della città consolidata a indice definito.....	pag.26
5.1.4) Ambiti della città consolidata a verde privato.....	pag.27
5.1.5) Ambiti della città consolidata dei beni e dei servizi.....	pag.28
5.2.0) Ambiti della città da consolidare.....	pag.29
5.2.1) Ambiti della città da consolidare residenziali	pag.29
5.2.2) Ambiti della città da consolidare soggetti a PdR	pag.40
5.2.3) Ambiti della città da consolidare produttivi/commerciali..	pag.42
5.3) Ambiti della città da trasformare.....	pag.44
5.4) Riflessioni sui casi particolari.....	pag.58
Allegato: tabella riepilogativa	pag.60

1.0) **PREMESSA**

Il Comune di Inzago (MI) nell'aprile 2011 mi conferisce l'incarico di determinare i più probabili valori di mercato unitari ai fini ICI, delle aree edificabili, relativamente al 1° gennaio 2011.

Per meglio chiarire lo scopo del mandato affidatomi ritengo utile riportare l'oggetto della stima così come si evince dall'art.2 del disciplinare d'incarico:

".....Al professionista è fatto espressamente carico di approntare quanto necessario per la stima non particolareggiata dei più probabili valori di mercato unitari delle aree edificabili, ai fini ICI, individuate nel nuovo PGT con riferimento al 1° gennaio '11...."

Accettato l'incarico alcuni funzionari dell'Ufficio Tributi e dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Inzago mi fornivano tutte quelle delucidazioni circa la situazione di fatto delle aree individuate dal nuovo PGT¹ e che possono essere sinteticamente riepilogate nel seguente modo:

- Norme Tecniche del Piano delle Regole*
- Mappa delle previsioni del Piano delle Regole;*
- Atlante delle previsioni del piano (DP)*
- Schede d'ambito e dimensionamento del PGT (DP);*
- Informazioni circa lo stato di attuazione dei piani di lottizzazioni approvati nel vecchio PRG;*
- Copia della relazione di stima sommaria redatta nel dicembre 04' dall'arch. Giuseppe Scaravaggi² per conto del Comune di Inzago.*

Con la scorta della suddetta documentazione e di tutti quei dati che ho potuto accertare durante i precedenti incarichi svolti ad Inzago, ho eseguito un'analisi del mercato immobiliare locale necessaria per una serena valutazione dei valori in parola.

¹ Approvato con delibera di C.C. n.62 del 12 novembre '09.

2.0 CONSIDERAZIONI TECNICO-ECONOMICHE E METODOLOGIA DI STIMA

2.1) Definizione di area edificabile e base imponibile

E' d'obbligo innanzitutto osservare che per procedere alla stima di un bene economico è necessario conoscere il motivo per cui la stessa viene richiesta, cioè è necessario sapere a quale scopo deve essere utilizzato il giudizio di stima. Il principio della dipendenza del valore dallo scopo della stima inquadra subito il problema; infatti, un bene può essere osservato secondo i suoi vari aspetti economici a secondo il motivo pratico che genera la necessità della valutazione (trasformazione, ristrutturazione, locazione, etc.).

Nella fattispecie il quesito posto dal Comune di Inzago è mirato alla determinazione della base imponibile delle aree edificabili ai fini dell'ICI 2011; ai sensi dell'art.59, comma 1, lettera g, del D.Lgs. n. 446 del 1997, "il comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo insorgenza del contenzioso".

Solo per completezza si ritiene di dover, a questo punto, approfondire i concetti di area edificabile e base imponibile ICI.

Secondo l'art.2 del D.Lgs. 504/92 per area fabbricabile si intende quella utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. L'espressione "possibilità effettive di edificazione" rappresenta, a mio parere, un modo per qualificare l'area mediante semplice valutazione delle situazioni "di fatto", dalle quali può emergere concretamente l'attitudine del terreno alla edificabilità. Infatti, secondo il prevalente indirizzo della giurisprudenza di legittimità, è sufficiente che un terreno sia ubicato in prossimità della zona abitativa, ovvero possa fruire di servizi pubblici e sociali, per essere considerato "area fabbricabile" (Corte di Cassazione, sezione I civile, sentenze n. 2692 del 5 febbraio 1982, n. 3712

² Valori aggiornati dallo scrivente al 1° gennaio '09.

del 9 aprile 1991 e n. 6388 del 7 luglio 1994; contra sentenza n. 7337 del 1° luglio 1995).

D'altra parte, analizzando la giurisprudenza (...e vari autorevoli pareri...) ai fini dell'ICI non sono da considerare edificabili:

- le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici classificabili nei gruppi catastali A, B, C e D;
- le aree pertinenziali dei fabbricati, ossia quelle che risultano comprese nella scheda catastale del fabbricato ancorché suscettibili di cubatura residua;
- le aree edificabili possedute e condotte da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale;
- le aree a standard su cui non è consentita la realizzazione di edifici ancorché il comune abbia provveduto al rinnovo del provvedimento di esproprio³.

Per le aree edificabili la base imponibile soggetta ad ICI corrisponde a quel valore ("più probabile") per cui l'unità immobiliare può essere apprezzata in un comune mercato ordinario al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

2.2) Metodologia di stima

Prima di addentrarmi nell'esposizione della metodologia estimativa, ritenuta utile per assolvere all'incarico affidatomi, si ricorda che secondo i principi dell'estimo il più probabile valore di mercato delle aree edificabili può essere determinato con il metodo sintetico-comparativo⁴, con il metodo della permuta⁵, con il metodo analitico

³ Bruno Battagliola – quesito n.50 (Formulario ICI EDK): "... se il comune non ha reiterato il provvedimento l'area non deve essere considerata edificabile. Di contro, se il comune ha rinnovato l'efficacia del provvedimento l'area deve essere considerata edificabile, sempre che, ovviamente, sull'area stessa, in base agli strumenti urbanistici generali, sia consentito di realizzare edifici, seppure destinati all'esercizio di attività istituzionali..."

⁴ ...cioè è possibile l'attribuzione di un valore a mezzo dell'atto di comparazione che si estrinseca nel clausamento di esse tra beni analoghi di valori noti.

⁵ Il valore dell'area è pari ad una quota (coefficiente di permuta) del valore del bene trasformato. Tale coefficiente mediamente può variare tra il 15 ed il 30% in funzione delle diverse caratteristiche dell'area, del valore dei prodotti finiti, della tipologia di destinazione e di strumento attuativo.

basato sull'aspetto economico del valore di trasformazione⁶. I primi due metodi si applicano in condizioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi e/ o coefficienti di permuta relativi a beni analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il terzo è invece applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato, sia per staticità di contrattazioni che per particolari caratteristiche di alcune aree edificabili, non è possibile accertare un numero sufficiente di prezzi.

Alla luce delle tolleranze ammesse, dovute al fatto che l'imposta ICI è applicata ad un minima percentuale del valore venale delle aree edificabili, secondo lo scrivente una stima non particolareggiata dei valori richiesti può essere derivata dall'applicazione dei primi due metodi. Solamente per i casi più articolati si potrà procedere con formule esemplificate che permettono di ottenere il valore dell'area attraverso la differenza tra i ricavi potenziali ed i relativi costi.

D'altra parte occorrerà incrociare i risultati con i valori già in possesso del Comune di Inzago (vedi nota n.2) per tutte quelle aree che nel nuovo PGT non hanno modificato le loro capacità edificatorie. In tale fattispecie il "metodo della permuta", basato sull'assunto che il valore dell'area è funzione (più o meno diretta) dell'incremento di valore dei prodotti finiti realizzabili, permette di ottenere l'aggiornamento dei valori stimati in passato.

Infine si cercherà, attraverso la definizione di opportuni tassi di anticipazione, di tener nel giusto conto i tempi necessari all'approvazione dei piani attuativi convenzionati.

⁶Il valore di un'area edificatoria è funzione diretta del prodotto edilizio ritraibile dalla sua edificazione al netto di tutti i costi ed oneri che si debbono sostenere per conseguire il detto valore. L'aspetto economico relativo è il cosiddetto "valore di trasformazione" che è pari alla differenza tra il valore del bene trasformato ed i costi e oneri necessari alla sua trasformazione.

3.0 ACCERTAMENTO DEL MERCATO

3.1) Considerazioni macro-economiche

Per definire le condizioni al contorno (quadro generale) del settore immobiliare in parola ho trovato dei dati utili che se da un lato forniscono indicazioni contrastanti, tipiche di un mercato ancora incerto, dall'altro costituiscono sicuramente un aiuto nello stabilire un ordine di grandezza dei valori.

Secondo il 1° Rapporto 2011 Nomisma (Osservatorio sul mercato immobiliare):

- *Un eccesso di ottimismo aveva spinto a ritenere ormai esaurita la fase recessiva che caratterizzava il mercato immobiliare italiano". La recessione stenta invece a spegnersi e l'eccesso di ottimismo lascia il posto ad un clima dominato da rinnovate preoccupazioni. Emerge "un quadro di stagnazione, destinato ad appesantire ogni previsione". L'eccesso di ottimismo derivava dal miglioramento del contesto macroeconomico, ma soprattutto dai dati che fotografavano l'inversione di tendenza delle compravendite, l'attenuazione del calo dei prezzi e la fiducia degli operatori. Tali fattori si sono scontrati con dinamiche di mercato particolarmente rigide, che ora disegnano un quadro di stagnazione. L'ipotesi di una pronta ripartenza non teneva in debita considerazione le profonde modifiche nel frattempo intervenute nell'allocazione del credito da parte delle banche. A complicare il quadro sono inoltre intervenuti altri fattori: la debolezza economica della domanda e la lentezza con cui i prezzi del comparto residenziale tendono ad adeguarsi alle mutate condizioni di mercato.*
- *Tra le prospettive di moderata ripresa, si sono infatti inseriti elementi nuovi e preoccupanti:*
 - *Diminuzione delle compravendite nel secondo semestre del 2010". I dati riportano un calo del 3,5% rispetto allo stesso periodo del 2009, con punte del -5,5% nei centri urbani minori e del -10% al Sud. Grazie alla buona performance delle aree del Centro-Nord il saldo annuale riesce a recuperare registrando un +0,4% rispetto al 2009.*
 - *Insensibilità delle quotazioni alla progressiva flessione della domanda. Dinamica che avvicina ormai Nord e Sud.*
 - *Difficile accesso ai mutui da parte delle famiglie a causa dell'atteggiamento severo mostrato dal sistema creditizio. Nomisma osserva infatti che le banche sembrano sempre più impegnate a sostenere i mutui dei nuclei oggi in bilico e le imprese in difficoltà, che a concedere nuove operazioni. Quest'ultimo punto riveste particolare importanza. No-*

misma sottolinea infatti come la selettività dovuta alla crisi finanziaria "pregiudica le prospettive di una pronta ripresa del mercato".

- *Un arretramento dei prezzi, soprattutto nelle localizzazioni secondarie, associato ad una politica creditizia meno selettiva nei confronti delle nuove operazioni continuano a sembrare condizioni imprescindibili per un'effettiva ripartenza del mercato. Considerata l'ingente mole di invenduto, in assenza di una repentina correzione al ribasso dei prezzi (specie delle localizzazioni secondarie) e di un allentamento dei criteri di concessione del credito è impossibile ipotizzare che l'offerta attuale e prospettica trovi riscontro nelle autonome capacità di assorbimento della domanda.*
- *Per le loro caratteristiche intrinseche, i beni immobili sono ben lontani dall'essere liquidi⁷: applicato ai 13 maggiori centri urbani osservati nel periodo 2006-2010 l'indice rivela che a fine 2010, nel segmento delle abitazioni nuove e usate, l'area meno illiquida risulta essere quella di Milano, mentre Palermo si colloca all'estremo opposto.*
- *L'osservazione della dinamica media dei valori di compravendita porta a prevedere per il biennio 2011/2012 variazioni di modesta entità sulle quotazioni delle abitazioni (+0,6% per il secondo semestre del 2011; + 1,9% nel secondo semestre del 2012), disegnando anche per il futuro un quadro di stagnazione del settore.*

Secondo Scenari Immobiliari (dati del marzo 2011):

- ***Dopo due anni di crisi, il mercato immobiliare italiano chiude il 2010 con il segno positivo.*** Il fatturato complessivo si ferma a 111,6 miliardi di euro con un aumento del 1,7 per cento rispetto allo scorso anno. E' un indicatore in linea con gli altri Paesi europei, esclusa la Spagna e anticipa un miglioramento più netto atteso per il 2011.
- *La propensione all'investimento in immobili, alternativo ai deludenti mercati finanziari, è salita presso le famiglie e gli investitori di media e grande dimensione. Una parte dei capitali rientrati in Italia grazie allo "scudo" si è posizionata nel settore immobiliare, mentre una parte consistente rimane come "riserva" nel caso di una ripresa più incisiva dei mercati. Nel settore residenziale le compravendite sono leggermente aumentate, mentre si è arrestata la discesa delle quotazioni nella seconda metà dell'anno, anche se le oscillazioni tra zone e città sono consistenti.*

⁷ La liquidità di un asset misura la sua capacità di essere prontamente trasformabile in moneta, senza significative perdite in conto capitale. Tra gli elementi contemplati nella formulazione del nuovo indice messo a punto da Nomisma, sono stati inseriti anche gli sconti praticati sulle transazioni e i tempi medi di vendita in continua dilatazione.

- *E' calato del 2,8 per cento il fatturato del comparto uffici, in linea con il resto d'Europa. Non solo è più debole la domanda a causa della crisi economica, ma è calata la presenza dei fondi immobiliari per le incertezze normative. Le aspettative per il 2011 sono positive, in linea con quanto accadrà a livello europeo. Continua la crisi del comparto degli immobili d'impresa con un -5,4% nel fatturato. A pesare in senso negativo è soprattutto il settore degli immobili industriali usati, mentre segnali di miglioramento si sono avvertiti, nel secondo semestre, nel comparto della logistica. Ancora positivo il settore commerciale, mentre per la piccola distribuzione ci sono segnali divergenti tra le zone centrali (in miglioramento) e quelle periferiche (in peggioramento). Per il 2011 ci si attende un incremento del 3,8 per cento nel fatturato complessivo con tutti i mercati in ripresa.*
- *Il mercato residenziale chiude il 2010 con un incremento nel fatturato del 2,2 per cento rispetto all'anno precedente e superando le previsioni. Il numero di compravendite è stimato in 630mila con un più 3,4 per cento in un anno. La discesa delle quotazioni medie si è arrestata nella seconda metà dell'anno, anche se nel settore del nuovo continuano i cali. La domanda è aumentata nel corso dell'anno sia per quanto riguarda la "prima casa" che per investimento, mentre è calata la domanda di sostituzione. Il mercato è stato più attivo nelle grandi città, mentre è stabile nei piccoli centri. L'abitazione media acquistata è più piccola rispetto agli anni passati, a dimostrazione di una domanda che rimane debole nelle possibilità economiche. Nonostante i bassi tassi di interesse, il mercato del credito fondiario è poco fluido e la parte mutuabile raramente supera la metà del valore dell'immobile. E' calata anche la quota di mercato dei lavoratori immigrati, i più colpiti dalle difficoltà del credito. Le prospettive per il 2011 sono positive con un incremento degli scambi fino al più cinque per cento e un fatturato a 94 miliardi di euro.*

Allo stesso modo, analizzando le "note al mercato immobiliare della provincia di Milano" - 2° semestre 2010 (ulti mo dato edito) - pubblicate dalla CCIAA di Milano, si evince quanto segue:

Residenziale:

- **Domanda:** *Presente ma selettiva e motivata dalle esigenze dell'acquirente. Nella domanda di sostituzione premiata la qualità e la location; nella domanda di necessità determinante il prezzo ed il finanziamento bancario.*
- **Offerta:** *Abbondante in seguito a fenomeni di accumulo dell'invenduto. Concorrenziale generalizzata, anche a carattere infracomunale, sia per il prodotto nuovo di modesta qualità che per quello usato.*

- **Prezzi:** *Stabili per il prodotto di nuova costruzione purché di qualità ed in buona ubicazione. Possibilità di negoziazione per il prodotto modesto ancorché nuovo o di recente costruzione. In ridimensionamento per il prodotto usato non favorevolmente ubicato.*

Terziario:

- **Domanda:** *Selettiva per ubicazione, qualità e prezzo, principalmente motivata da esigenze di uso diretto. Scarso interesse per le zone periferiche e/o male ubicate e per edifici tecnologicamente obsoleti.*
- **Offerta:** *Adeguata con tendenza all'accumulo sia per la vendita che per la locazione dovuto all'allungamento dei tempi di collocazione.*
- **Prezzi:** *Stabili per i fabbricati di nuova costruzione purché tecnologicamente all'avanguardia e strategicamente ubicati. Generale disponibilità alla negoziazione. Ridimensionamento dei valori per il prodotto usato.*

Industriale:

- **Domanda:** *Stabile selettiva, attenta al rapporto qualità/prezzo. Motivata da uso diretto e condizionata dalla vetustà e dall'ubicazione.*
- **Offerta:** *Adeguata con primi segnali di smaltimento del prodotto precedentemente accumulato.*
- **Prezzi:** *Stabili con apertura alla negoziazione.*

Terreni:

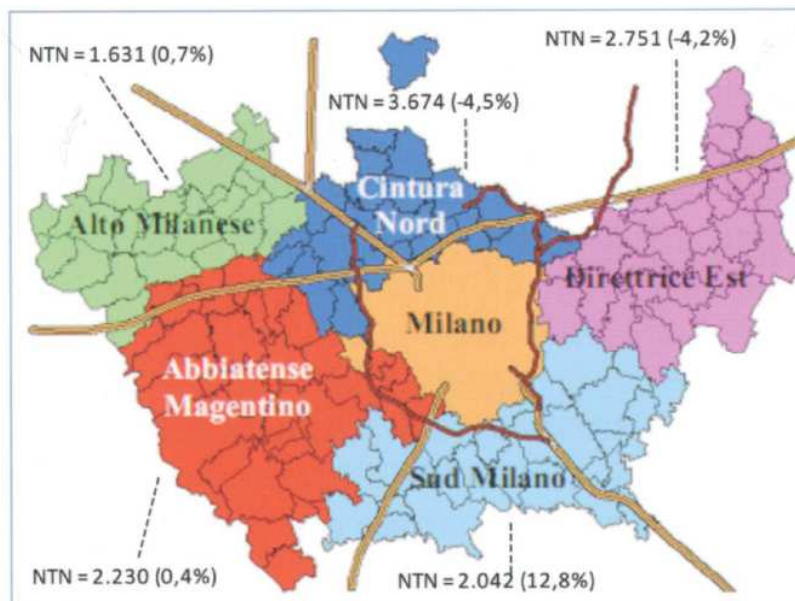
- **Domanda:** *In calo con interesse alle sole aree a prezzi concorrenziali coerenti con il prezzo del prodotto edilizio finale.*
- **Offerta:** *In aumento nei comuni in fase di approvazione dei nuovi strumenti urbanistici ma con richieste economicamente non ancora allineate alla situazione di mercato.*
- **Prezzi:** *In fase di ridimensionamento per tutte le posizioni specialmente nei comuni interessati dai nuovi piani attuativi.*

Secondo la stessa fonte si riportano i seguenti dati:

Residenziale – provincia di Milano

- *Ad eccezione della Cintura Nord e della Direttrice Est, tutte le macrozone in cui l'Agenzia del Territorio suddivi-*

de il territorio provinciale fanno registrare variazioni positive del numero di scambi di unità immobiliari residenziali.

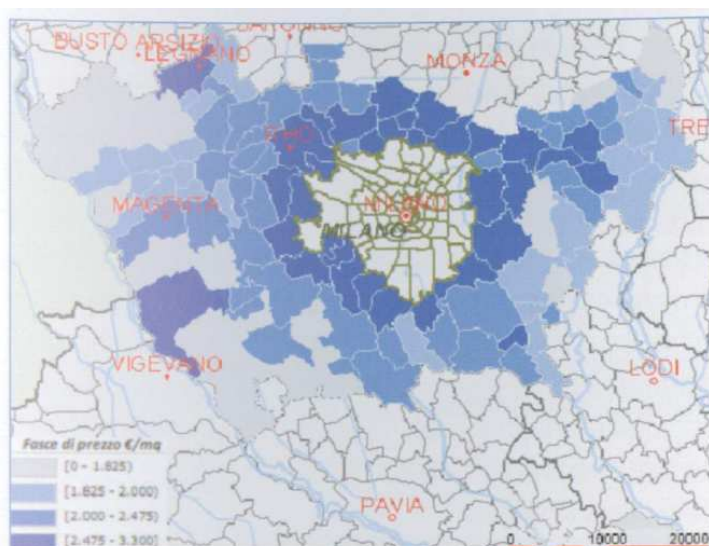


Fonte: Agenzia del Territorio

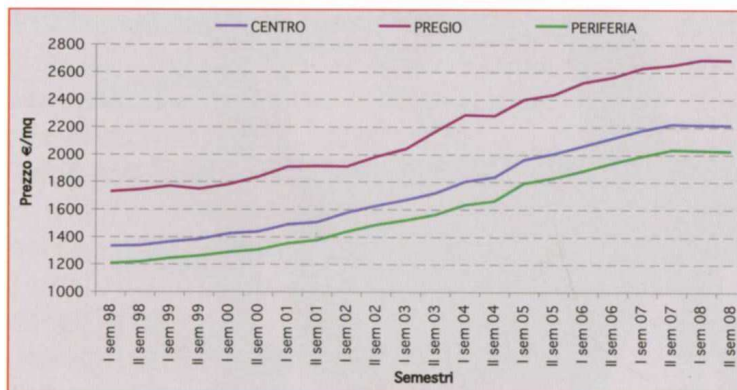
Numero di transazioni (NTN) verificatesi nelle macrozone della provincia di Milano nel 1° semestre 2010 e variazioni percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

- Sul versante delle quotazioni si riscontrano due diverse tendenze: gli immobili residenziali di nuova costruzione si attestano pressappoco sul valore del semestre precedente (0,4% se localizzati in zone centrali dei comuni; 0,2% se localizzati in zone periferiche), mentre gli immobili residenziali usati, i negozi e gli uffici continuano a seguire trend di contrazione dei valori di mercato riscontrati negli ultimi semestri.
- Il prezzo medio provinciale degli appartamenti di nuova costruzione (in zone centrali dei comuni) nel 2° semestre 2010 è di 2.209 €/mq, di fatto quasi identico a quello rilevato sei mesi fa (0,4%) ed un anno fa (0,5%; -1,4% al netto del saggio di inflazione). Il valore medio degli immobili ad uso residenziale della stessa tipologia è leggermente più contenuto nelle zone periferiche dei comuni: 1.998 €/mq con variazioni semestrali ed annuali rispettivamente di 0,2% e -0,5% (-2,4% al netto del saggio di inflazione). La prima cintura dei comuni direttamente

confinanti con Milano è caratterizzata da prezzi medi di compravendita più elevati, compresi tra i 2.475 ed i 3.300 €/mq (in zone centrali dei comuni). All'aumentare della distanza dal capoluogo si riscontra una progressiva diminuzione del valore degli immobili appartenenti alla tipologia. Con riferimento agli appartamenti di nuova costruzione, con localizzazione centrale, si rilevano incrementi di prezzo piuttosto significativi (+ 3%) per i comuni di Sedriano (7,5%), Arluno (7,1%), Basiglio (4,4%), Cornaredo (4,0%), Cologno Monzese (3,3%), Legnano (3,1%). Le variazioni di segno negativo più cospicue (inferiori a -2,0%), hanno invece riguardato i comuni di Magnago (-6,5%), Albairate (-5,4%), Vanzanghella (-5,3%), Rosate (-2,2%).



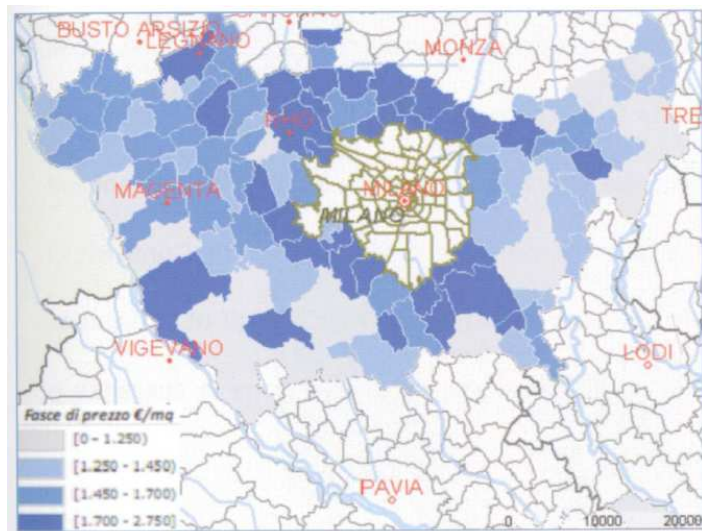
Rappresentazione cartografica della provincia di Milano per fasce di prezzo degli appartamenti nuovi o ristrutturati in zone centrali (2° semestre 2010).



Andamento dei prezzi medi degli appartamenti nuovi in provincia di Milano per zona urbana (2° semestre 1998 – 2° semestre 2008).

Immobili d'impresa – Uffici in provincia di Milano

- Nel 2° semestre 2010 il prezzo medio provinciale di un ufficio con localizzazione centrale è di 1.578 €/mq, con variazione semestrale di -0,5% ed annuale di -1,9% (-3,8% al netto dell'inflazione). Se localizzato in periferia il prezzo provinciale medio della stessa tipologia scende a 1.342 €/mq; l'entità delle contrazioni semestrali rimane costante (-0,5%), mentre quella delle contrazioni annuali (-2,1%; -4,0% al netto dell'inflazione) aumenta leggermente.



Rappresentazione cartografica della provincia di Milano per fasce di prezzo degli uffici in zone centrali (2° semestre 2010).

	Valore medio €/mq		Var. % 6 mesi		Var. % 1 anno	
	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia
Media Provinciale	1.578	1.342	-0,5	-0,5	-1,9	-2,1
Abbiatense-Binaschino	1.583	1.188	-3,1	-2,1	-3,6	-2,1
Castanese	1.440	1.242	-1,2	-4,5	0,2	-4,8
Legnanese	1.598	1.338	-0,6	-0,7	-4,5	-5,0
Martesana-Adda	1.392	1.244	-1,0	-0,5	-2,9	-3,0
Magentino	1.525	1.344	0,8	1,2	0,3	0,5

Prezzi medi degli uffici per ambito provinciale e rispettive variazioni semestrali ed annuali.

Immobili d'impresa – Negozi in provincia di Milano

- Un negozio in provincia di Milano ha un prezzo medio di 1.743 €/mq se collocato in aree centrali (variazione nominale semestrale -0,6%; variazione nominale annuale -1,6%; variazione reale annuale -3,5%). In zone periferiche il prezzo della stessa tipologia si abbassa di oltre 300 €/mq, attestandosi su 1.409 €/mq (variazione nominale semestrale -0,3%; variazione nominale annuale -2,4%; variazione reale annuale -4,3%).

	Valore medio €/mq		Var. % 6 mesi		Var. % 1 anno	
	Centro	Periferia	Centro	Periferia	Centro	Periferia
Media Provinciale	1.743	1.409	-0,6	-0,3	-1,6	-2,4
Abbiatense-Binaschino	1.667	1.219	-2,4	-5,8	-3,6	-6,7
Castanese	1.458	1.325	-0,2	1,0	1,0	-2,8
Legnanese	1.768	1.343	-0,3	-0,4	-3,8	-6,0
Martesana-Adda	1.527	1.294	-1,1	-0,3	-2,6	-2,5
Magentino	1.654	1.436	0,5	0,2	2,1	-0,6
Nord e Groane	2.033	1.535	-0,6	0,0	-1,9	-1,6
Nord Milano	2.003	1.766	-1,0	-0,4	-4,5	-3,8
Rhodense	1.997	1.438	-1,1	-0,9	-2,2	-2,3
Sud Est Milano	1.631	1.213	-0,3	-0,2	-1,0	-1,2
Sud Milano	2.096	1.744	0,0	0,0	-0,2	-0,8

Prezzi medi dei negozi per ambito provinciale e rispettive variazioni nominali semestrali ed annuali.

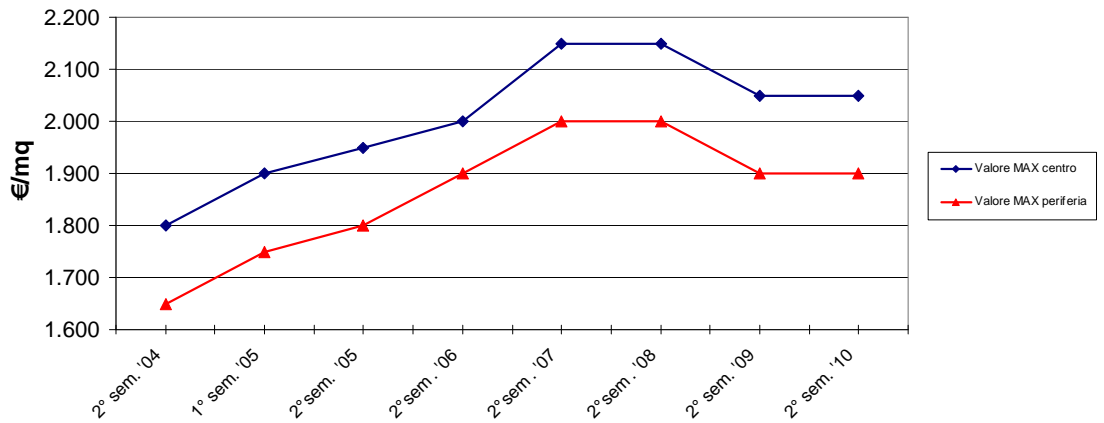
3.2) Accertamento dei dati locali

Allo scopo di ottenere un quadro più specifico dell'andamento del mercato locale, necessario per le stime in parola, ho integrato i dati individuati dallo scrivente per la stima redatta nel maggio '09 con l'andamento dei prezzi editi dall'Agenzia del Territorio e dalla CCIAA di Milano (relativamente al 2° semestre '10).

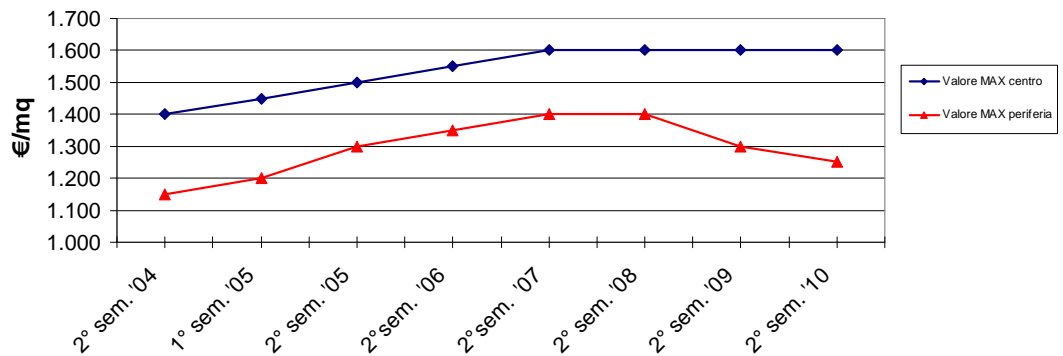
Per semplicità di esposizione le variazioni dei prezzi relativi alle varie tipologie edilizie sono espresse sotto forma di diagrammi.

DATI FORNITI DALLA CCIAA DI MILANO

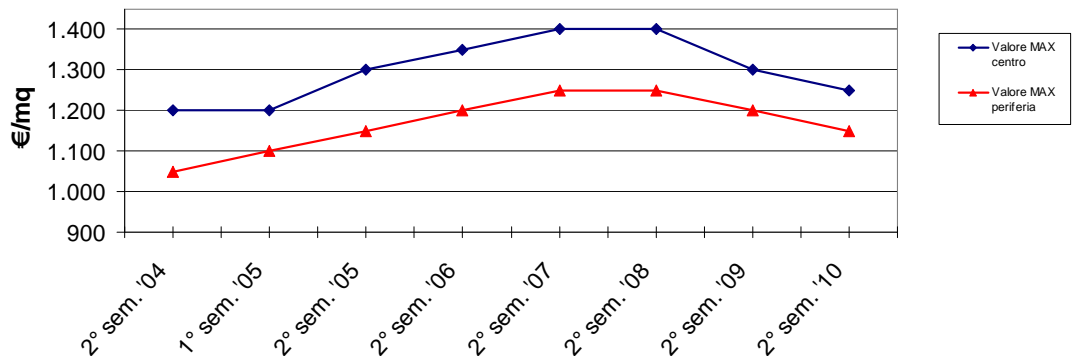
ANDAMENTO PREZZI APPARTAMENTI NUOVI



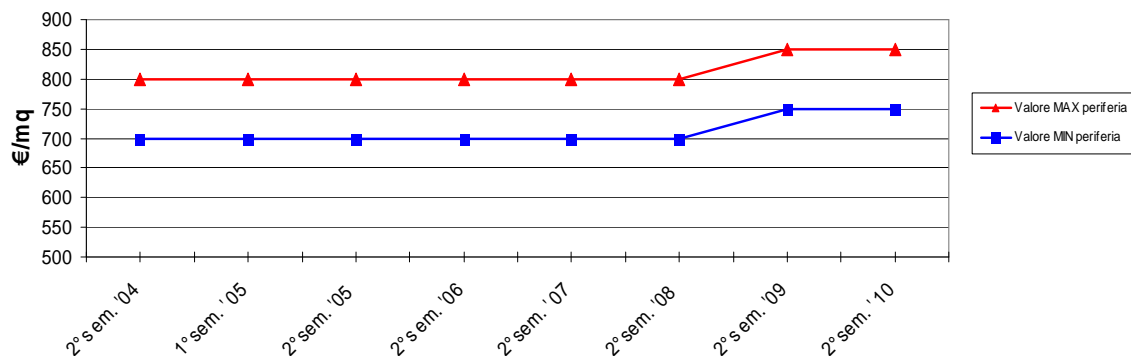
ANDAMENTO PREZZI NEGOZI



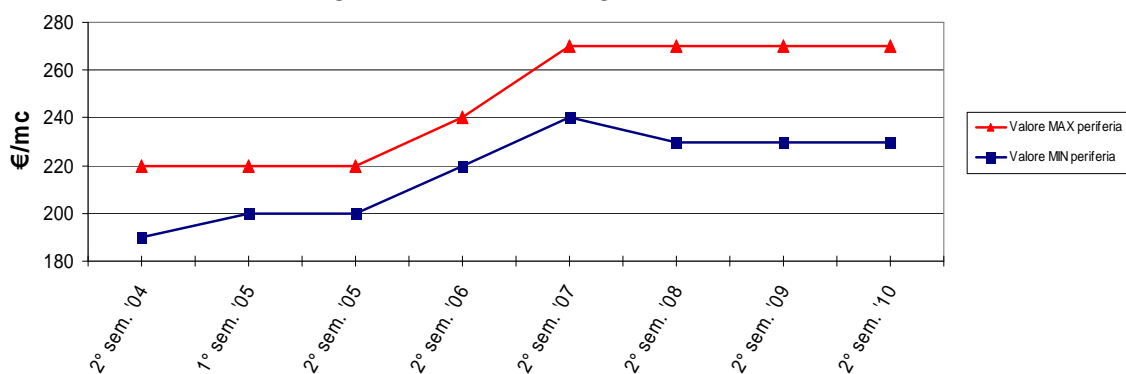
ANDAMENTO PREZZI UFFICI



ANDAMENTO PREZZI CAPANNONI NUOVI

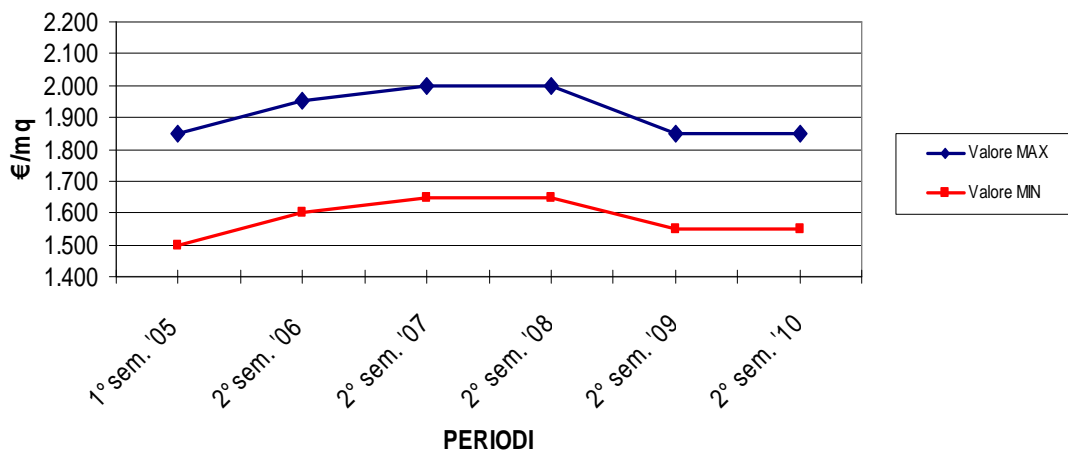


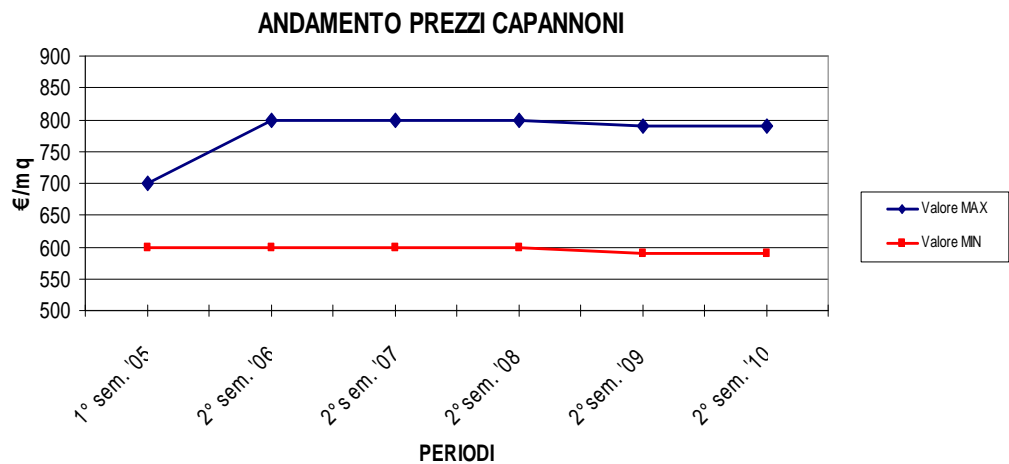
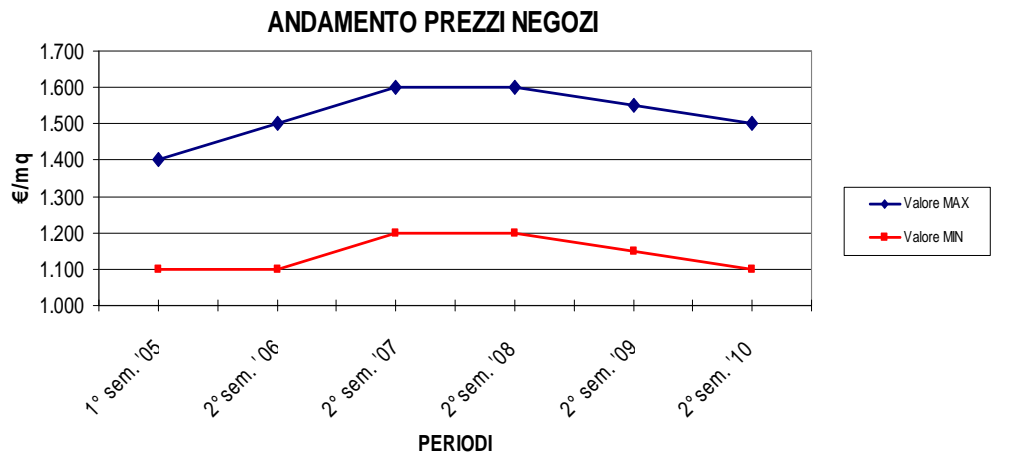
ANDAMENTO PREZZI TERRENI RESIDENZIALI



DATI FORNITI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MILANO

ANDAMENTO PREZZI APPARTAMENTI NUOVI





4.0 STIMA DEI "PIU' PROBABILI" VALORI DI MERCATO UNITARI

4.1) Variazioni dei prezzi, degli oneri finanziari e dei costi.

Rapportando i prezzi relativi al 2° semestre 2008 (precedentemente accertati dallo scrivente) con quelli relativi al 2° semestre 2010 (ultimo dato edito), desumibili dai diagrammi sopra riportati, è possibile stimare le seguenti variazioni:

Settore residenziale

CCIAA di Milano - Variazione prezzi appartamenti nuovi

Location	Valore	2° sem.2008	2° sem.2010	Variazione (%) 2009-2011
Centro	Valore MAX (€/mq)	2.150	2.050	- 4.65%
Periferia	Valore MAX (€/mq)	2.000	1.900	- 5.00%
	Valori MEDI (€/mq - %)	2.075	1.975	- 4.82%

Agenzia del Territorio di Milano - Variazione prezzi appartamenti

Location	Valore	2° sem.2008	2° sem.2010	Variazione (%) 2009-2011
	Valore MAX (€/mq)	2.000	1.850	- 7.50%

Settore commerciale

CCIAA di Milano – Variazione prezzi negozi

Location	Valore	2° sem.2008	2° sem.2010	Variazione (%) 2009-2011
Centro	Valore MAX (€/mq)	1.600	1.600	0.00%
Periferia	Valore MAX (€/mq)	1.400	1.250	- 10.71%
	Valori MEDI (€/mq - %)	1.500	1.425	- 5.00%

Agenzia del Territorio di Milano - Variazione prezzi negozi

Location	Valore	2° sem.2008	2° sem.2010	Variazione (%) 2009-2011
	Valore MAX (€/mq)	1.600	1.500	- 6.25%

Settore terziario

CCIAA di Milano - Variazione prezzi uffici

Location	Valore	2° sem.2008	2° sem.2010	Variazione (%) 2009-2011
Centro	Valore MAX (€/mq)	1.400	1.250	- 10.71%
Periferia	Valore MAX (€/mq)	1.250	1.150	- 8.00%
	Valori MEDI (€/mq - %)	1.325	1.200	- 9.43%

Settore produttivo

CCIAA di Milano – Variazione prezzi capannoni

Location	Valore	2° sem.2008	2° sem.2010	Variazione (%) 2009-2011
Centro	Valore MAX (€/mq)	700	750	+ 7.14%
Periferia	Valore MAX (€/mq)	800	850	+ 6.25%
	Valori MEDI (€/mq - %)	750	800	+ 6.67%

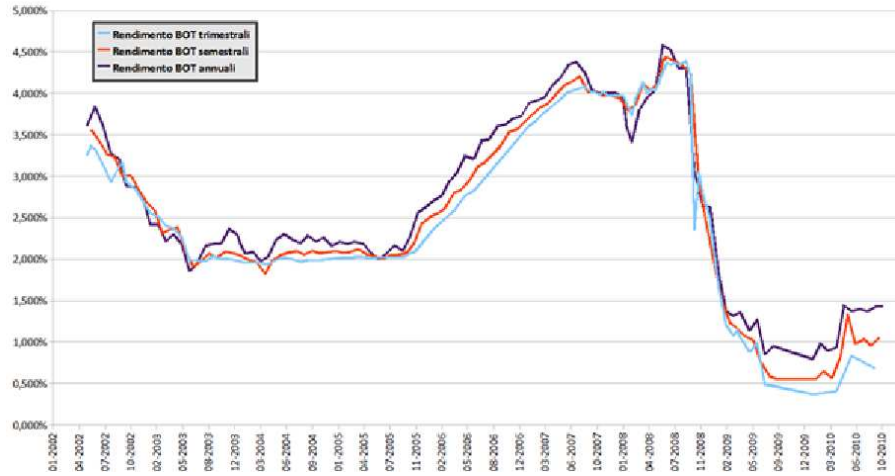
Agenzia del Territorio di Milano - Variazione prezzi capannoni

Location	Valore	2° sem.2008	2° sem.2010	Variazione (%) 2009-2011
	Valore MAX (€/mq)	800	790	- 1.25%

Si fa notare che apparentemente dovrebbero verificarsi decrementi dei valori rispetto al 1° gennaio '09 (ad eccezione del comparto produttivo) variabili dal 5 al 9% circa (vedi grafici e tabelle precedentemente esposti). In realtà occorre combinare tali risultati con alcuni fattori di carattere economico-finanziario rilevanti ai fini della valutazione delle aree edificabili. A tal proposito si fa notare che negli ultimi due anni si è assistito al livellamento verso il basso dei tassi

d'interesse⁸ (con leggera controtendenza nel periodo più recente): ad una riduzione degli investimenti sicuri (rendimenti di stato⁹) ha fatto da contraltare una leggera ripresa dell'inflazione.

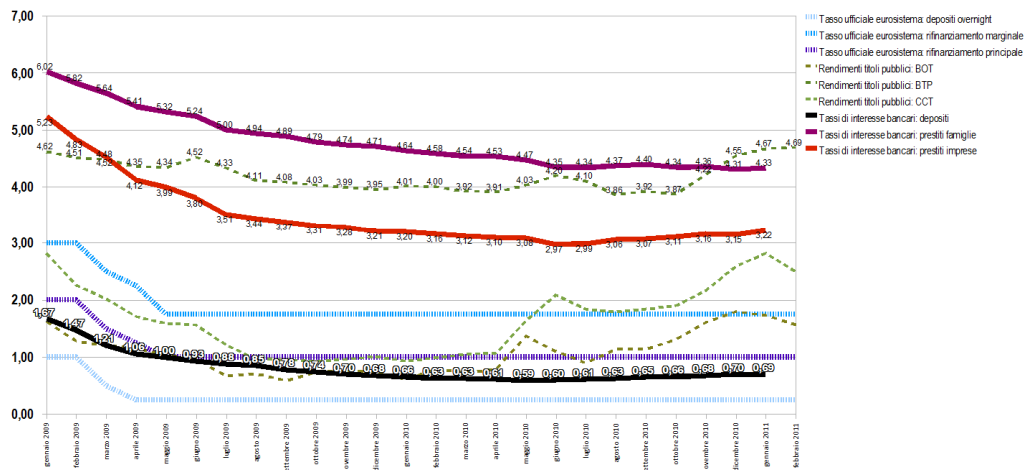
Rendimento BOT 2002-oggi



Inflazione ITALIA
Ultimi 12 mesi



Tassi di interesse



Tali oneri finanziari rappresentano una voce importante del costo delle costruzioni e riguardano tutte le anticipazioni che il promo-

⁸ Costo del capitale di debito.

⁹ Nel marzo 2011 il titolo a 12 mesi è stato piazzato ad un tasso lordo dell'1.315% (in flessione 0.059 punti rispetto al minimo storico) – Fonte ILSOLE24ORE.

tore edilizio deve sostenere per condurre a compimento l'opera di trasformazione dell'area edificabile. I capitali che si investono nell'opera, quelli che si anticipano per gli oneri di urbanizzazione, quelli che si corrispondono ai notai, ai progettisti comportano una notevole esposizione che deve essere adeguatamente remunerata. Tale tasso di remunerazione deve tener conto del rischio che l'operazione comporta, della possibilità di insuccesso e quindi deve essere sicuramente superiore a quello dei titoli di stato (rendimento senza rischio = Risk free).

Come si è visto i BOT a 12 mesi, che fino al gennaio '09 sfioravano il 2-2,5%, oggi si sono ridotti all'1.3%. Se l'operatore economico utilizza capitali propri occorre considerare che la disciplina fiscale italiana non consente di dedurre dai costi totali gli oneri finanziari figurativi. Se si immette un capitale in un'impresa si consideri:

- che non si può portare in detrazione la remunerazione di detto capitale;
- che le operazioni immobiliari sono condotte, nell'ordinarietà, da imprese costituite in forma societaria;
- che la tassazione degli utili della società è mediamente intorno al 40-45%.

E' giocoforza, allora, contrarre debiti con istituti di credito mediante mutui o aperture di credito al portafoglio, o anticipazioni e simili, i cui costi in termini di interessi passivi sono deducibili come costi d'impresa. E' altresì vero che non è possibile mutuare tutto il capitale occorrente. Occorre che l'impresa edilizia ordinaria si finanzi anche con le vendite sulla carta, ovvero con le caparre degli acquirenti e con i versamenti in conto prezzo che vengono richiesti in relazione allo stato di avanzamento dei lavori.

In definitiva ritengo che i capitali che si investono debbano essere mediamente remunerati con un tasso annuo che si ottiene dalla seguente formula:

$$r = \text{Risk free} + \text{Tasso d'inflazione atteso} + R_s \quad (1)$$

in cui:

- r = tasso di capitalizzazione
- R_s = rischio di sistema (rischio normativo, rischio ambientale, etc.)

Secondo un approccio quantitativo finanziario il rischio di sistema è esprimibile come percentuale della differenza (excess-return) tra il rendimento medio offerto da un ampio portafoglio di attività rischiose (rendimento del mercato azionario) ed il rendimento offerto da attività prive di rischio (titoli di stato). Tale percentuale, che rappresenta il rischio associabile ad un investimento o ad un'attività, nel settore immobiliare si può assumere pari al 70%.

In base alle ricerche eseguite, ipotizzando un excess-return pari al 4%, applicando la formula (1) con le dovute approssimazioni, si ottiene una variazione del tasso di capitalizzazione "ordinario" di circa 0,5 punti percentuali:

Anno	Titoli di stato ¹⁰	Tasso d'inflazione	r%
2009	1.80%	1.8%	6.50%
2010	0.60%	1.4%	5.00%
2011	0.85%	2.4%	6.00%

Tale riduzione degli oneri finanziari risulta in parte compensata dall'incremento dei costi di costruzione. Secondo la CCIAA dal gennaio 2009 al 31 dicembre 2010 si ha un incremento dell'1.4%. Inserendo i dati relativi alle variazioni degli oneri finanziari e dei costi di costruzione in numerosi fogli di calcolo, utilizzati dallo scrivente per la valutazione di altrettante aree edificabili, si sono potuti dedurre leggerissimi incrementi (dallo 0.12% allo 0.45%) del valore complessivo delle aree. In pratica l'abbattimento del costo del denaro bilancia in gran parte la riduzione dei prezzi di vendita e l'aumento dei costi di costruzione.

Pertanto, calibrando le indagini di mercato con le considerazioni di carattere economico-finanziario prima esposte, per il periodo gennaio '09/gennaio '11 si ritengono più probabili i seguenti tassi di variazione:

Destinazione area	Tassi di variazione
Residenziale	0.0%
Commerciale	-1.5%
Terziario	-5.0%
Produttivo	+7.0%

¹⁰ Bot annuali al netto delle imposte.

4.2) **Incidenza dell'area sul valore del prodotto edilizio finito**

Come visto in precedenza il valore di un'area edificabile è pari ad una quota (coefficiente di permuta) del valore del bene trasformato; ossia esiste un nesso fra il prezzo del costruito ed il valore dell'area di sedime. Tale incidenza varia in relazione alla tipologia dei manufatti realizzabili ed anche in funzione del prezzo unitario di vendita¹¹. Per aree immediatamente edificabili si possono riscontrare i seguenti valori:

prodotto finito residenziale

€/mq	1.500	2.000	2.500	3.000
C _{permuta}	18-20%	20/25%	25-30%	30-35%

prodotto finito terziario

€/mq	2.000	2.500	3.000	3.500
C _{permuta}	18-20%	20/25%	25-30%	30-35%

prodotto finito produttivo

€/mq	700	800	900	1.000
C _{permuta}	20%	25%	30%	30-35%

4.3) **Scelta del tasso di anticipazione**

I valori di permuta riportati nel precedente paragrafo si abbattano notevolmente nel caso di piani attuativi non ancora adottati. Tale fattispecie, che solitamente è relativa ad aree di grandi dimensioni, è caratterizzata da un iter abbastanza complesso per l'ottenimento dei titoli abilitativi. La procedura, infatti, prevede prima l'adozione del piano da parte della Giunta o del Consiglio Comunale, successivamente la pubblicazione, l'evasione dei reclami e la definitiva approvazione, la stipula della convenzione¹² e quindi il rilascio dei singoli permessi di costruire. Ciò si traduce in un'attesa ed in un rinvio del

¹¹ Vedi Manuale di Estimo Immobiliare – autore Giovanni Turola – Editore Ilsole24Ore.

processo di trasformazione dell'area con conseguente riduzione del coefficiente di permuta. In altri termini, il valore di un'area pronta per l'edificazione non può essere pari a quella di un'area potenzialmente edificabile, che magari potrà essere concretamente edificata dopo 2-3 anni a seconda della complessità degli accordi che confluiscono nella convenzione urbanistica.

In tal caso è ragionevole supporre che il valore dell'area potenzialmente edificabile è pari a quello dell'area immediatamente edificabile scontato ad un saggio adeguato per il periodo intercorrente fra l'attualità ed il rilascio del titolo abilitativo.

Analogamente a quanto avviene per le iniziative edilizie, anche l'investimento in un'area potenzialmente edificabile deve essere adeguatamente remunerato. Quale termine di primo paragone si può assumere il rendimento netto dei titoli di stato a breve termine (12 mesi), tradizionalmente considerati investimenti di tutto riposo, privi di rischio. A tale valore di base occorre riconoscere all'imprenditore un incremento sul rendimento dovuto al rischio normativo (il PGT, le normative urbanistiche in genere possono essere modificate nell'arco di tempo che solitamente necessario per l'approvazione di una convenzione urbanistica).

Inoltre, il promotore edilizio deve sostenere tutti quei costi necessari per l'approvazione del piano attuativo (professionisti, spese procedurali, consulenti tecnici e legali, spese notarili per la stipula della convenzione). Mediamente tali costi incidono per circa il 3% del valore dell'area.

Ancora, occorre remunerare il profitto imprenditoriale. Tenuto conto della pratica assenza delle spese generali si può indicare nel 10% il profitto che può competere all'imprenditore per l'investimento in argomento.

Infine, deve essere considerato che il rendimento dei titoli di stato è netto da imposte, mentre l'investimento in area edificatoria verrà tassato¹³ nella misura del 40% circa (in genere il promotore edilizio agisce sotto forma societaria). Pertanto il saggio minimo di rendimento del capitale privato soggetto ad imposte, necessario per ot-

¹² A fronte della possibilità di costruire concessa dal Comune il promotore edilizio garantisce l'esecuzione delle opere di urbanizzazione che comportano sempre la cessione gratuita al demanio comunale di aree per standard, per strade e per edifici pubblici.

¹³ Allorché si procederà alla vendita del prodotto edilizio ultimato.

tenere lo stesso rendimento netto del 0.85% dei titoli di stato (vedi paragrafo 4.1) è pari all'1.50%¹⁴. Tenendo conto dei maggiori rischi prima esposti tale percentuale può salire al 4.0%.

In tali ipotesi il saggio annuo di anticipazione per valutare un'area con suscettività edificatoria differita dovrebbe essere intorno al 10-11%. Infatti, supposto il valore dell'area immediatamente edificabile pari a € 1.000.000 e che per ottenere l'approvazione di una convenzione urbanistica siano necessari 2 anni, il valore attuale dell'area risulta il seguente:

- saggio medio di rendimento 4%
- posticipazione di detto saggio per 2 anni $(1+0.04)^2 = 1.08$
- profitto e rischio imprenditoriale 10%+3% = 13%
- valore attuale dell'area € $1.000.000/(1.08*1.13) \approx € 819.000$
- tasso equivalente di anticipazione 11% ($€ 819.000 \times 1.11^2 \approx 1.000.000$)

In definitiva tali concetti possono essere sintetizzati nella seguente formula:

$$V_a = V_e / q^n$$

in cui:

- V_a = valore dell'area potenzialmente edificabile
- V_e = valore dell'area pronta per l'edificazione
- n = anni di attesa
- q = tasso di anticipazione equivalente.



¹⁴ $0.85/(1,00 - 0.40) \approx 1.50\%$

5.0 CONCLUSIONI

In base alle deduzioni riportate nei paragrafi precedenti, incrociando i valori definiti dall'arch. Scaravaggi nel 2005 (successivamente aggiornati dallo scrivente nel 2009) con le destinazioni del nuovo PGT, apportando i dovuti arrotondamenti, si possono definire i più probabili valori di mercato unitario riportati nei paragrafi seguenti.

5.1.1) Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziali a bassa densità (art.19 Piano delle Regole)

Sono ambiti consolidati, caratterizzati da una presenza residuale di edificabilità e nel quale il Piano delle Regole (PdR) si attua mediante permessi di costruire o DIA.

Indici e parametri:

- $U_f^{15} = 0.35 \text{ mq/mq}$
- $R_c^{16} = 35\% S_f^{17}$
- $H^{18} = 7.50 \text{ m}$



Note:

Tale ambito presenta gli stessi parametri dell'ex Zona B1 – Residenziale di completamento soggetta a permesso di costruire - individuata dal precedente PRG.

Più probabile valore di mercato per superficie fondiaria

$$V_a = 180 \text{ €/mq}^{19}$$

5.1.2) Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziali a media densità (art.20 Piano delle Regole)

Sono ambiti consolidati, caratterizzati da una presenza residuale di edificabilità e nel quale il Piano delle Regole (PdR) si attua mediante permessi di costruire o DIA. Comprende comparti residenziali non rientranti nel centro stori-

¹⁵ Indice di utilizzazione fondiaria; si calcola dividendo la S_{lp} per la superficie fondiaria S_f.

¹⁶ Rapporto di copertura misurato in percentuale tra la superficie coperta S_c e la superficie fondiaria S_f.

¹⁷ E' costituita dalla superficie dell'area di pertinenza edificabile degli edifici esistenti o in previsione, sulla quale il PGT si attua con intervento edilizio diretto, successivo o meno ad un piano attuativo. Essa pertanto non comprende le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria.

¹⁸ Altezza dei fabbricati.

¹⁹ $\approx 1.000 \text{ mq S}_f \times 0.35 \times 1.30 \times 0.20 \times 2.000 \text{ €/mq} / 1000 \text{ mq S}_f$ (stima di conforto).

co, privi di valore ambientale, che sono già da lungo tempo edificati e vanno considerati suscettibili di completamento.

Indici e parametri:

- $U_f = 0.65 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 40\% S_f$
- $H = 13 \text{ m}$



Note:

Tale ambito presenta gli stessi parametri dell'ex Zona B2 – Residenziale di completamento soggetta a permesso di costruire - individuata dal precedente PRG.

Più probabile valore di mercato per superficie fondiaria

$$V_a = 290 \text{ €/mq}^{20}$$

5.1.3) Ambiti della città consolidata prevalentemente a indice definito (art.21 Piano delle Regole)

Sono tessuti di recente realizzazione, prevalentemente composti da edifici pluripiano, che si ritengono urbanisticamente saturi. Si attuano mediante PdC o DIA.

Indici e parametri:

- $V_g^{21} = \text{esistente}$
- $R_c = 35\% S_f$
- $H = \text{verifica rispetto a edifici circostanti}$



²⁰ $\approx 1.000 \text{ mq Sf} \times 0.65 \times 1.15 \times 0.20 \times 2.000 \text{ €/mq} / 1000 \text{ mq Sf}$.

²¹ Volume geometrico che coincide con il volume della scatola compresa tra le superfici esterne.

Note:

All'interno dei tessuti, nei lotti liberi e/o parzialmente liberi nei quali si verifichi un indice di utilizzazione fondiaria inferiore a 0.35 mq/mq, si potrà realizzare una Slp che consenta di arrivare ad un indice massimo pari a 0.35 mq/mq. Ragion per cui tale ambito presenta gli stessi parametri dell'ex Zona B1 – Residenziale di completamento soggetta a permesso di costruire - individuata dal precedente PRG.

Più probabile valore di mercato per superficie fondiaria

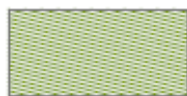
$$V_a = 180 \text{ €/mq}$$

5.1.4) Ambiti della città consolidata a verde privato (art.22 Piano delle Regole)

Sono aree urbane di proprietà privata, prevalentemente destinate a parchi e giardini che con il loro patrimonio arboreo rappresentano una componente ambientale importante da incrementare. Per tali tessuti è ammesso un indice di utilizzazione fondiaria di compensazione. Gli interventi si attuano mediante PdC o DIA.

Indici e parametri:

- $U_f = 0.05 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 15\% S_f$
- $H = 7.50 \text{ m}$

Note:

In tale ambito ordinariamente sono previste costruzioni a villetta che prevedono solitamente un incremento rilevante della superficie vendibile rispetto alla Slp (+50/+70%)²².

Più probabile valore di mercato per superficie fondiaria

$$V_a = 32 \text{ €/mq}^3$$

²² Vedi testo richiamato nella nota n.11.

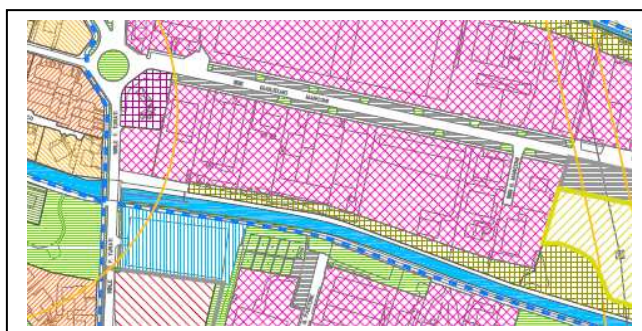
²³ $\approx 0.05 \times 1.50 \times 0.20 \times 2.100 \text{ €/mq}$. Secondo la Commissione Provinciale Espropri di Milano, nel 2011, il valore agricolo medio relativo alla regione agraria n.6 (Inzago) non supera il valore di 12.79 €/mq (colturing. Salvatore FURNO'

5.1.5) Ambiti della città consolidata dei beni e dei servizi (produttivi e commerciali - art.24 Piano delle Regole)

Tali ambiti sono destinati all'insediamento di edifici ed attrezzature per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale che industriale, nonché alle attività direzionali, alla fornitura di servizi ed alle attività commerciali. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione si attuano mediante PdC convenzionato.

Indici e parametri:

- $U_f = 1.00 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 60\% S_f$
- $H = 12 \text{ m}$



Note:

Con riferimento alla destinazione produttiva tale ambito presenta gli stessi parametri delle ex Zone D1 – Industriale artigianale. Agli ambiti terziari e commerciali invece con il nuovo PGT conferisce un incremento degli indici planovolumetrici. Basti osservare che nel vecchio PRG le zone D3 (commerciale soggetta a PL) e D4 (terziaria al servizio dell'abitato) presentavano i seguenti indici:

- $I_f = 0.70 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 40\% S_f$
- $H = 8 \text{ m}$

Più probabili valori di mercato per superficie fondiaria

- **Produttivo** $V_a = 110 \text{ €/mq}^{24}$
- **Commerciale/terziario** $V_a = 160 \text{ €/mq}^{25}$

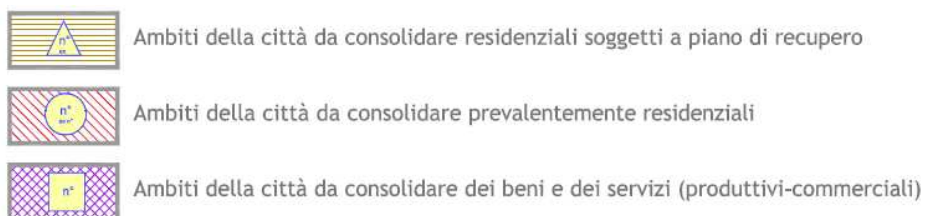
re florovivaistiche). D'altra parte, secondo la delibera CIMEP del 23 febbraio 2010 il prezzo di cessione delle aree per l'ERP, nei comuni fuori Milano, dovrebbe oscillare tra i 39 ed i 51 €/mq.

²⁴ $\approx 1.00 \times 0.20 \times 750 \text{ €/mq} / (1.11)^3 - 1.11$ rappresenta il tasso equivalente di anticipazione - $n=3$ il numero di anni di attesa che, alla luce del contesto economico-finanziario, il mercato ordinario presumibilmente considera più conveniente per l'intrapresa edilizia.

²⁵ $\approx 1.00 \times 0.20 \times 1.100 \text{ €/mq} / (1.11)^3$.

5.2.0) Ambiti della città da consolidare (art.26 Piano delle Regole)

Si tratta di ambiti già assoggettati a piano urbanistico esecutivo dal precedente PRG, per i quali il piano esecutivo è già stato presentato e che il PGT2009 conferma. In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi programmati, adottati e/o approvati. Una volta che la convenzione termina la sua efficacia (durata della convenzione), gli ambiti potranno completare la volumetria definita dalla convenzione stessa e dovranno attendere una nuova definizione all'interno della città consolidata. Le tavole del PGT (piano delle regole) identificano tali ambiti.

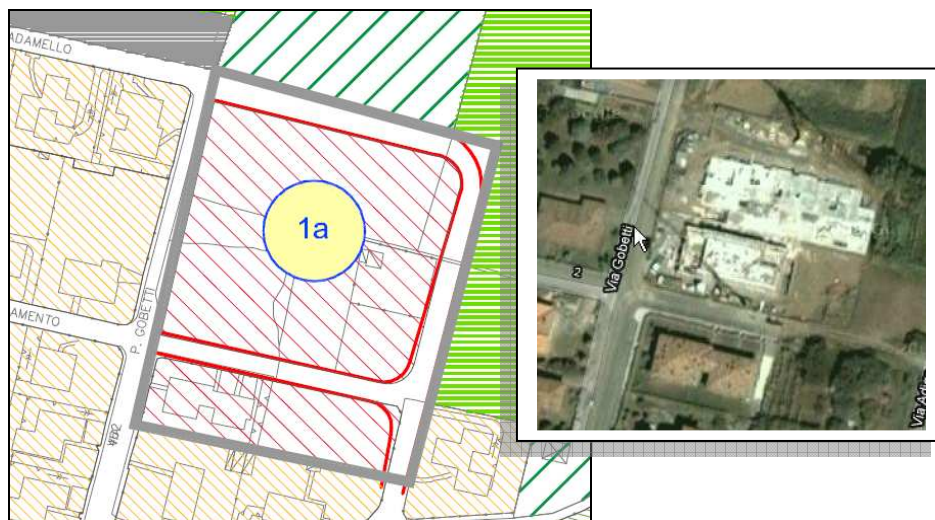


Indici e parametri:

I parametri e gli indici, quindi, si riferiscono al PRG approvato e/o alle norme tecniche delle convenzioni.

5.2.1) Ambiti della città da consolidare prevalentemente residenziali

1a - Ex PL di via Gobetti



Note:

Secondo quanto potuto accertare risulta del tutto edificato.

Indici e parametri:

- Volumetria 10.150 mc (circa 3.383 mq di SIp)
- Indice volumetrico 0.690 (St \approx 14.700 mq)

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale

- $V_a = 140 \text{ €/mq}^{26}$ ($\approx 608 \text{ €/Slp}$)

5a - Ex PEEPNote:

Secondo quanto potuto accertare risulta del tutto edificato.

Indici e parametri

- $I_f = 0.65 \text{ mq/mq}$ ($S_f \approx 9.105 \text{ mq}$)
- $St \approx 13.910 \text{ mq}$

²⁶ $\approx 3.383 \text{ mq Slp} \times 0.25 \times 1.20 \times 2.000 \text{ €/mq} / 14.700 \text{ mq}$ – 0.25 rappresenta il coefficiente di permuta, 1.20 il coefficiente che tiene conto dell'incremento di superficie vendibile rispetto alla SIp (stima di conforto).

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- $V_a = 103 \text{ €/mq}^{27}$ ($\approx 240 \text{ €/Slp}$)

6a - Ex PL 3a, 3b, 3c, 3dNote:

Secondo quanto potuto accertare risulta quasi del tutto ultimato.

Indici e parametri

- Volumetria 44.490 mc (circa 14.830 mq di Slp)
- Indice volumetrico 0.983 mc/mq (St ≈ 45.150 mq)

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- $V_a = 195 \text{ €/mq}^{28}$ ($\approx 594 \text{ €/Slp}$)

²⁷ $\approx 0.65 \times 9.105 \text{ mq Slp} \times 0.20 \times 1.10 \times 1.100 \text{ €/mq} / 13.910 \text{ mq St}$.

7a - Ex PL 4a - 4b - 4cNote:

Secondo quanto potuto accertare il piano attuativo è già stato approvato. Esso comprende delle aree ricadenti nelle ex zone C1 (4c) e C3 (4a/4b).

Indici e parametri²⁹

- Volumetria 42.069 mc (circa 14.023 mq di SIp)
- Indice volumetrico 0.564 mc/mq (St ≈74.590 mq)
- Sf ≈29.750 mq

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- **Ex 4a, 4b e 4c** $V_a = 113^{30}$ €/mq (≈ 600 €/Slp)

²⁸ ≈ 14.830 mq SIp x 0.25 x 1.20 x 2.000 €/mq/45.150 mq St.

²⁹ Dati ricavati dalla relazione dell'arch. Scaravaggi e dalla documentazione cartacea (NTA e tavole grafiche) del vecchio PRG.

7a - Ex PL 5Note:

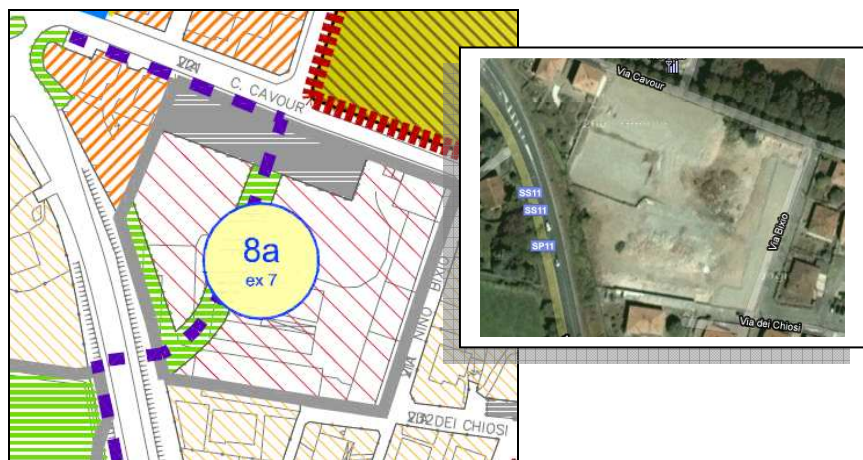
Secondo quanto potuto accertare risulta già ultimato l'iter per l'ottenimento dei titoli abilitativi (convenzionato). Esso comprende delle aree ricadenti nella ex zona C3.

Indici e parametri³¹

- SIp 4.704 mq (circa 14.112 mc)
- Indice volumetrico 0.608 mc/mq (St ≈23.200 mq)

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- $V_a = 122 \text{ €/mq}^{32}$ ($\approx 602 \text{ €/SIp}$)

8a - Ex PL 7

³⁰ $\approx 14.023 \text{ mq SIp} \times 0.25 \times 1.20 \times 2.000 \text{ €/mq} / 74.590 \text{ mq St.}$

³¹ Dati desunti dalla documentazione relativa al vecchio PRG (NTA, tavole grafiche).

Note:

Secondo quanto potuto accertare pare che sia in fase di edificazione.

Indici e parametri

- SIp 3.380 mq (circa 10.140 mc)
- St ≈8.490 mq

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- $V_a = 235 \text{ €/mq}^{33}$ ($\approx 590 \text{ €/SIp}$)

10a - Ex PL 6-6aNote:

Secondo quanto potuto accertare è già stato approvato ed è in fase di ultimazione la definizione della convenzione. Esso comprende delle aree ricadenti nelle ex zone C1 e C3.

Indici e parametri³⁴

- SIp 6.513 mq (circa 19.539 mc)
- St ≈32.120 mq

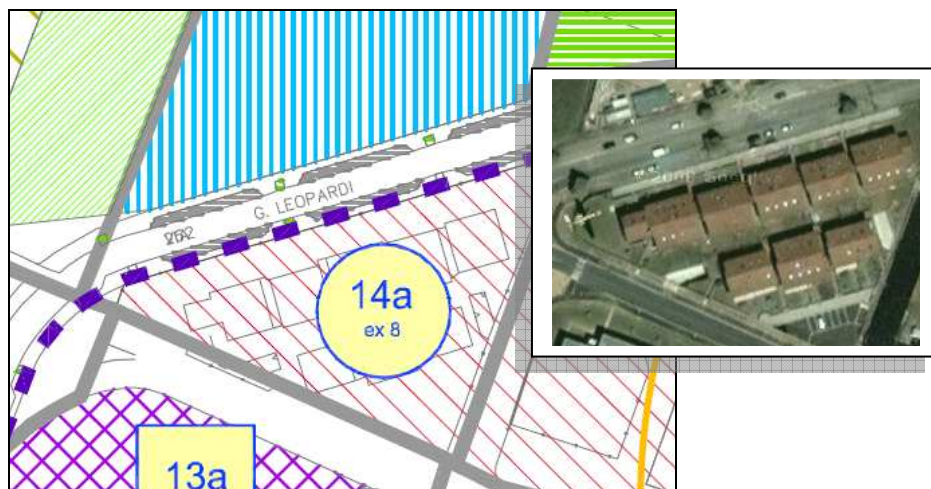
Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- $V_a = 122 \text{ €/mq}^{35}$ ($\approx 602 \text{ €/SIp}$)

³² $\approx 4.704 \text{ mq SIp} \times 0.25 \times 1.20 \times 2.000 \text{ €/mq} / 23.200 \text{ mq St.}$

³³ $\approx 3.380 \text{ mq SIp} \times 0.25 \times 1.20 \times 2.000 \text{ €/mq} / 8.490 \text{ mq St.}$

³⁴ Dati desunti dalla documentazione relativa al vecchio PRG (NTA, tavole grafiche).

14a - Ex PL 8Note:

Secondo quanto potuto accertare risulta del tutto edificato

Indici e parametri

- SIp 2.639 mq (circa 7.917 mc)
- Sf ≈ 5.614 mq (St = 15.350 mq)

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- $V_a = 103 \text{ €/mq}^{36}$ ($\approx 600 \text{ €/SIp}$)

15a - Ex PL 9

³⁵ $\approx 6.513 \text{ mq SIp} \times 0.25 \times 1.20 \times 2.000 \text{ €/mq} / 32.120 \text{ mq St.}$

³⁶ $\approx 2.639 \text{ mq SIp} \times 0.25 \times 1.20 \times 2.000 \text{ €/mq} / 15.350 \text{ mq St.}$

Note:

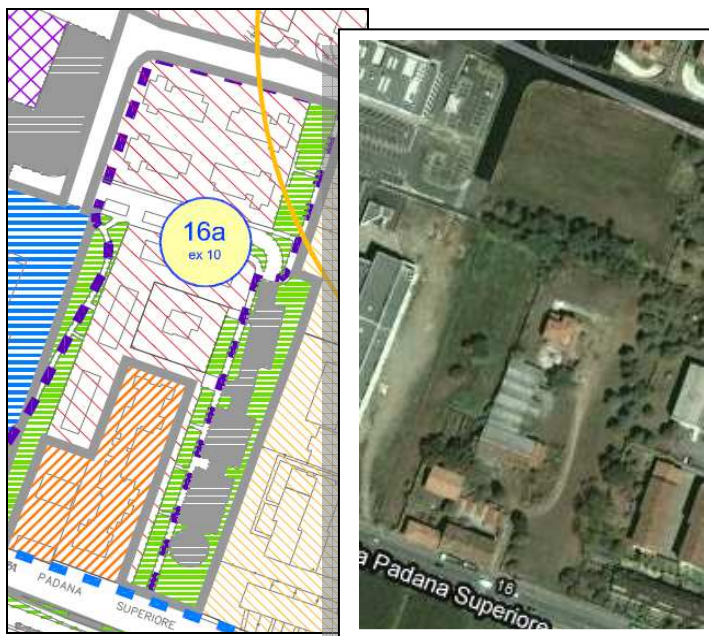
Secondo quanto potuto accertare risulta del tutto edificato

Indici e parametri

- SIp 5.978 mq (circa 17.935 mc)
- St = 14.830 mq

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- $V_a = 242 \text{ €/mq}^{37}$ ($\approx 600 \text{ €/SIp}$)

16a - Ex PL 10Note:

Secondo quanto potuto accertare risulta già approvato (convenzione in fase di definizione).

Indici e parametri

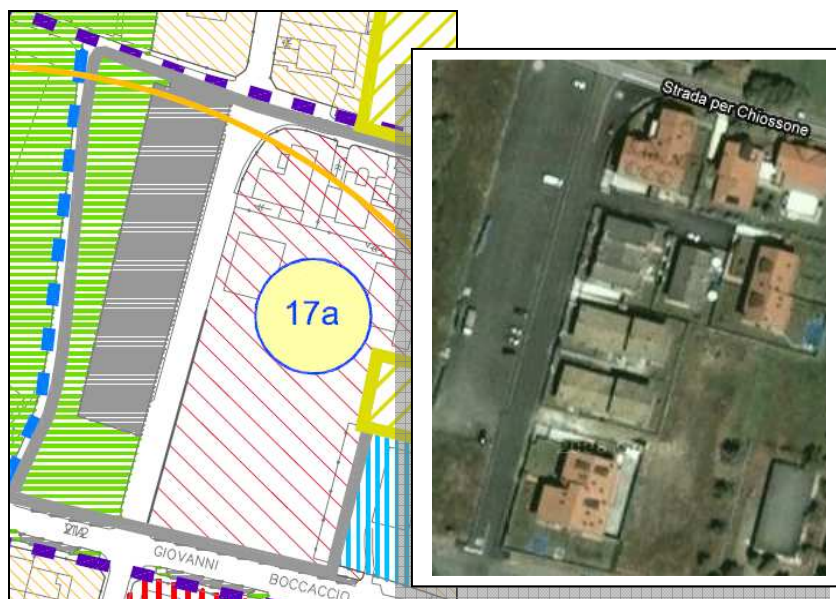
- SIp 4.584 mq (circa 13.752 mc)
- St ≈ 17.673 mq

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- PL non adottato $V_a = 131 \text{ €/mq}^{38}$ ($\approx 505 \text{ €/SIp}$)
- PL adottato $V_a = 146 \text{ €/mq}^{39}$ ($\approx 563 \text{ €/SIp}$)
- **PL approvato** $V_a = 156 \text{ €/mq}$ ($\approx 600 \text{ €/SIp}$)

³⁷ $\approx 5.978 \text{ mq SIp} \times 0.25 \times 1.20 \times 2.000 \text{ €/mq} / 14.830 \text{ mq St}$.

³⁸ Vedi stima coefficienti di rivalutazione 2009 e stima PL10 anno 2005.

17aNote:

Secondo quanto potuto accertare risulta del tutto edificato

Indici e parametri⁴⁰

- $I_f = 0.35 \text{ mq/mq}$
- $H = 7.50 \text{ m}$
- $S_f \approx 9.080 \text{ mq}$ ($S_t \approx 16.490 \text{ mq}$)

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- $V_a = 116 \text{ €/mq}^{41}$ ($\approx 602 \text{ €/Slp}$)

23a - Ex PL 11

³⁹ $\approx 131 \times 1.11 - 1.11 =$ coefficiente equivalente di anticipazione.

⁴⁰ Dati desunti dalla documentazione relativa al vecchio PRG (NTA, tavole grafiche).

Note:

Secondo quanto potuto accertare risulta già del tutto edificato.

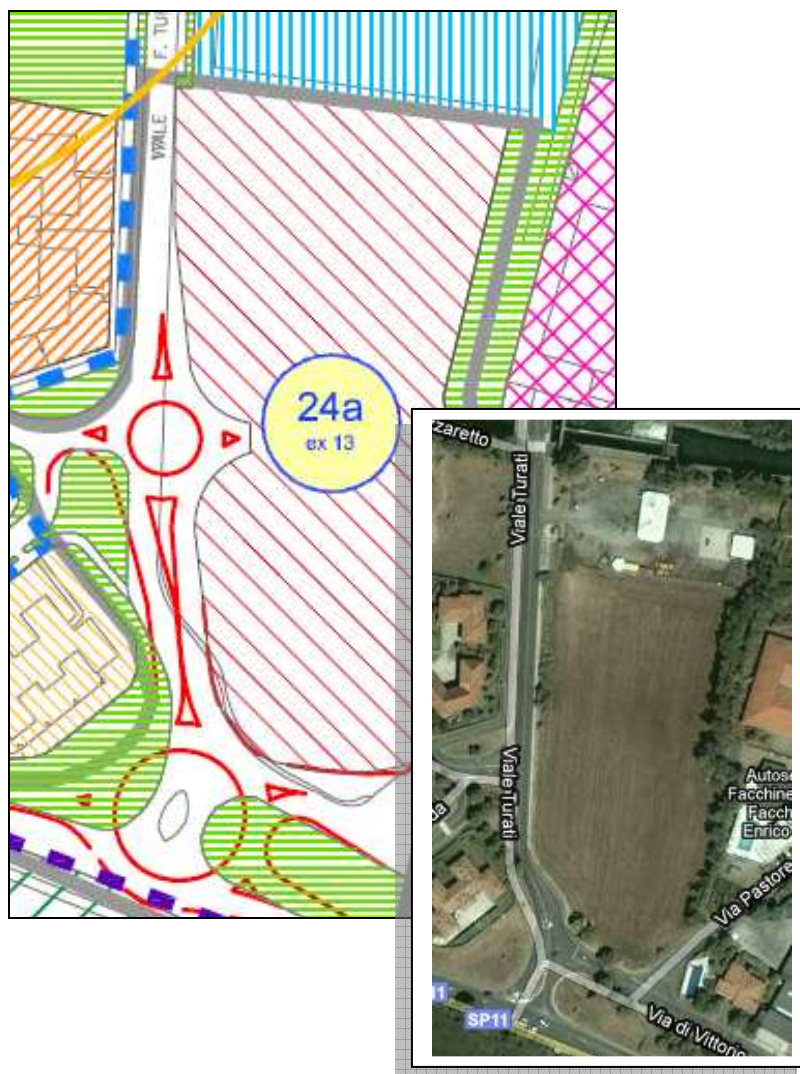
Indici e parametri

- SIp 5.853 mq (circa 17.560 mc)
- St ≈ 18.941 mq

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- $V_a = 180 \text{ €/mq}^{42}$ ($\approx 582 \text{ €/SIp}$)

24a - Ex PL 13 via Turati



⁴¹ $\approx 0.35 \times 9.080 \text{ Sf} \times 0.25 \times 1.20 \times 2.000 \text{ €/mq}/16.490 \text{ mq}$.

Note:

Secondo quanto potuto accertare risulta in fase avanzata di edificazione.

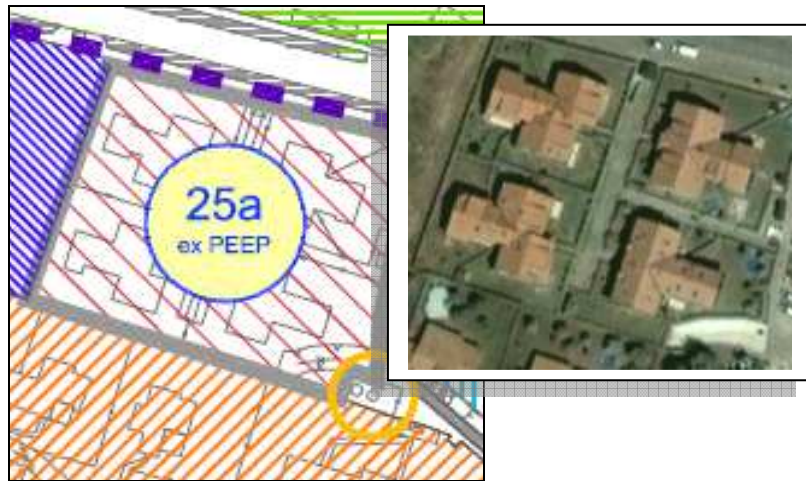
Indici e parametri⁴³:

- SIp 6.055 mq (18.165 mc)
- St \approx 16.100 mq

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- $V_a = 225 \text{ €/mq}^{44}$ ($\approx 600 \text{ €/Slp}$)

25a - Ex PEEP

Note:

Secondo quanto potuto accertare risulta del tutto edificato

Indici e parametri

- If = 0.65 mq /mq (Sf \approx 6.260 mq)
- St \approx 7.375 mq

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- $V_a = 133 \text{ €/mq}^{45}$ ($\approx 240 \text{ €/Slp}$)

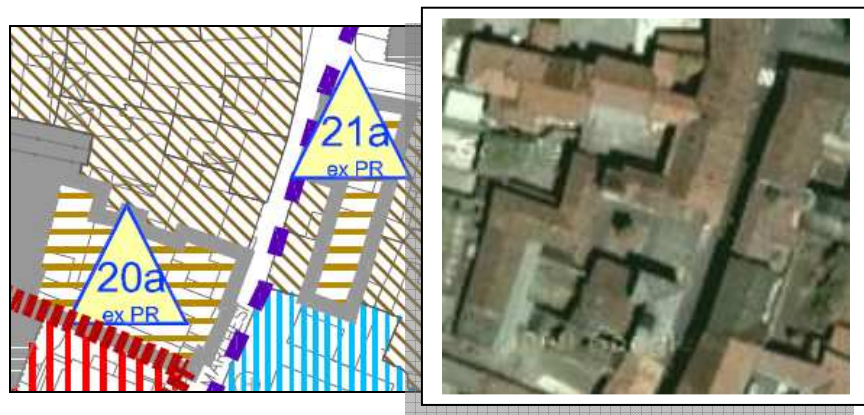
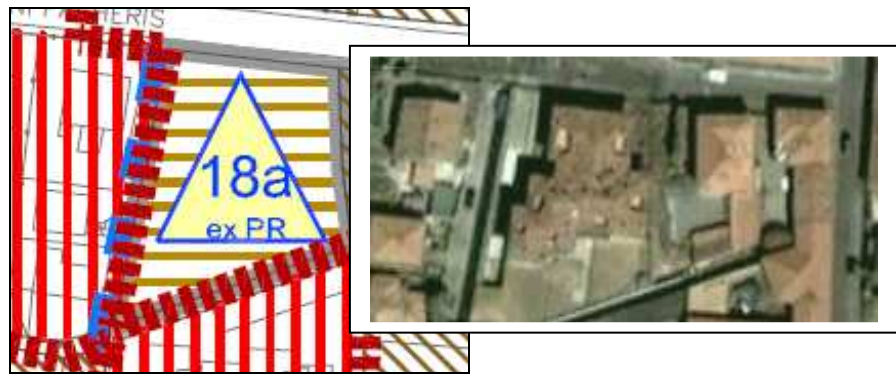
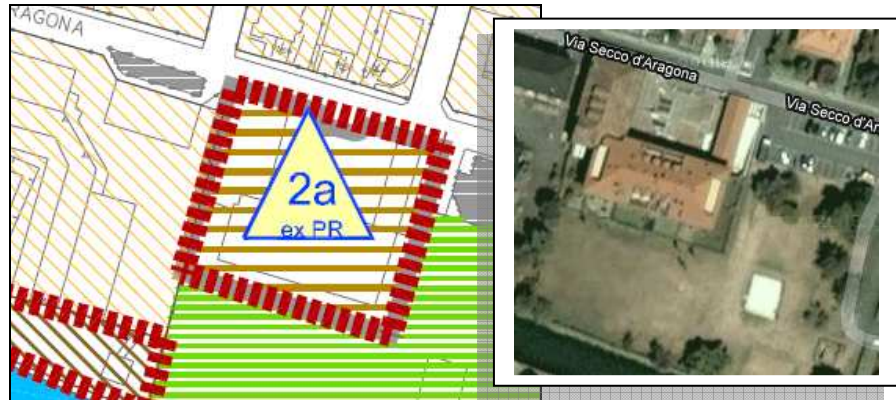
⁴² $\approx 5.853 \text{ mq Slpx}0.25 \times 1.20 \times 1.900 \text{ €/mq} / 18.941 \text{ mq St.}$

⁴³ Dati desunti dalle tavole e dagli elaborati del vecchio PRG.

⁴⁴ $\approx 6.055 \text{ mq Slpx}0.25 \times 1.20 \times 2.000 \text{ €/mq} / 16.100 \text{ mq.}$

⁴⁵ $\approx 0.65 \times 6.260 \text{ mq Slpx}0.20 \times 1.10 \times 1.100 \text{ €/mq} / 7.375 \text{ mq St.}$

5.2.2) Ambiti della città da consolidare soggetti a piani di recupero



Note:

In tali ambiti il PdR (art.7 delle Norme tecniche) prevede interventi orientati al recupero delle volumetrie, anche con rielaborazioni planivolumetriche; sono possibili altresì interventi di ristrutturazione urbanistica, ovvero interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di lavori. Al fine di agevolare il recupero degli ambiti storici esistono, inoltre, forme di incentivazione attraverso una riduzione dei costi di costruzione. La modalità d'intervento prevista è quella del piano attuativo.

Per quanto è stato possibile accertare risultano già completati gli ambiti 2a, 18a e 22a. I piani di recupero 19a e 20a sono tuttora in corso.

Nella fattispecie, ai fini di quanto previsto dall'art.5, comma 6⁴⁶, del D.Lgs 504/92, tenendo conto delle difficoltà relative al computo delle superfici e dei volumi esistenti, si definisce il più probabile valore di mercato delle aree con riferimento alla cubatura (parametro metro-cubo).

Più probabile valore di mercato per cubatura

- **$V_a = 180 \text{ €/mc}^{47}$ ($\approx 540 \text{ €/Slp}$)**

⁴⁶ *In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge n. 457/78, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.*

⁴⁷ $\approx 200 \text{ €/mc} * 0.90 - 0.9$ rappresenta un coefficiente riduttivo che tiene conto da un lato delle difficoltà dei cantieri di recupero e dall'altro delle agevolazioni/incentivi previsti dallo strumento urbanistico. D'altra parte tale valore risulta in linea con quelli già individuati per gli ambiti della città consolidata prevalentemente residenziali, a bassa e media densità.

5.2.3) Ambiti della città da consolidare produttivi/commerciali

3a - ex zona D1



Note:

Risulterebbe già ultimato l'iter per l'ottenimento dei titoli abilitativi (già convenzionato). Tale ambito comprende delle aree ricadenti nell'ex zona D1 con standard produttivi parcheggi (ex F2).

Indici e parametri

- $I_f = 1.00 \text{ mq/mq} - R_c = 60\% S_f$
- $H = 12 \text{ m}$
- $S_f \approx 4.890 \text{ mq}$
- $S_t \approx 7.320 \text{ mq}$

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- $V_a = 74 \text{ €/mq}^{48} (\approx 110 \text{ €/Slp})$

12a - ex zona D2



Note:

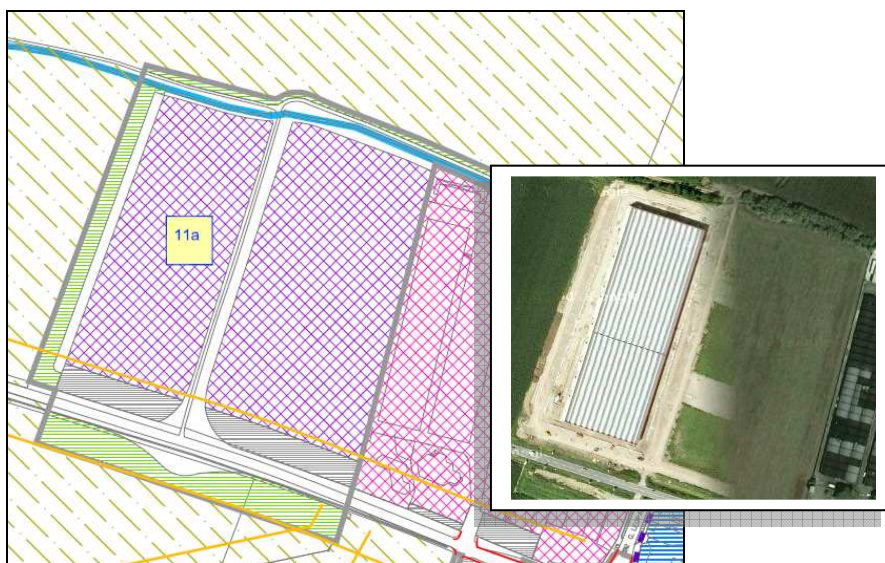
Secondo quanto è stato potuto accertare risulta già ultimato. Esso comprende delle aree ricadenti nell'ex zona D2 con standard produttivi parcheggi (ex F2) e strada.

Indici e parametri

- $I_f = 1.00 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 60\% S_f$
- $H = 10 \text{ m}$
- $S_f \approx 6.115 \text{ mq}$
- $S_t \approx 13.065 \text{ mq}$

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- $V_a = 50 \text{ €/mq}^{49} (\approx 107 \text{ €/Slp})$

11a - ex zona D2Note:

Secondo quanto è stato potuto accertare risulta in fase di edificazione. Esso comprende delle aree ricadenti nell'ex zona D2 con standard produttivi parcheggi (ex F2) e strade.

⁴⁸ $\approx 1.00 \times 4.890 S_f \times 0.20 \times 750 \text{ €/mq} / 7.320 S_t / (1.11)^3 - 1.11$ rappresenta il tasso equivalente di anticipazione - n=3 il numero di anni di attesa che, alla luce del contesto economico/finanziario, un mercato ordinario riterrebbe più conveniente prima dell'intrapresa edilizia.

⁴⁹ $\approx 1.00 \times 6.115 S_f \times 0.20 \times 750 \text{ €/mq} / 13.065 S_t / (1.11)^3$.

Indici e parametri

- $I_f = 1.00 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 60\% S_f$
- $H = 10 \text{ m}$
- $S_f \approx 43.790 \text{ mq}$
- $St \approx 71.900 \text{ mq}$

Più probabile valore di mercato per superficie territoriale

- $V_a = 65 \text{ €/mq}^{50}$ ($\approx 107 \text{ €/Slp}$)

5.3) Ambiti della città da trasformare (art.27 Piano delle Regole)

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole allegate, gli ambiti di trasformazione definendone gli indici e i parametri in linea di massima.

All'interno del piano delle regole tali aree risultano inedificabili fino all'approvazione del piano attuativo e/o convenzionato⁵¹.

Ai fini delle valutazioni in parola è importante sottolineare che:

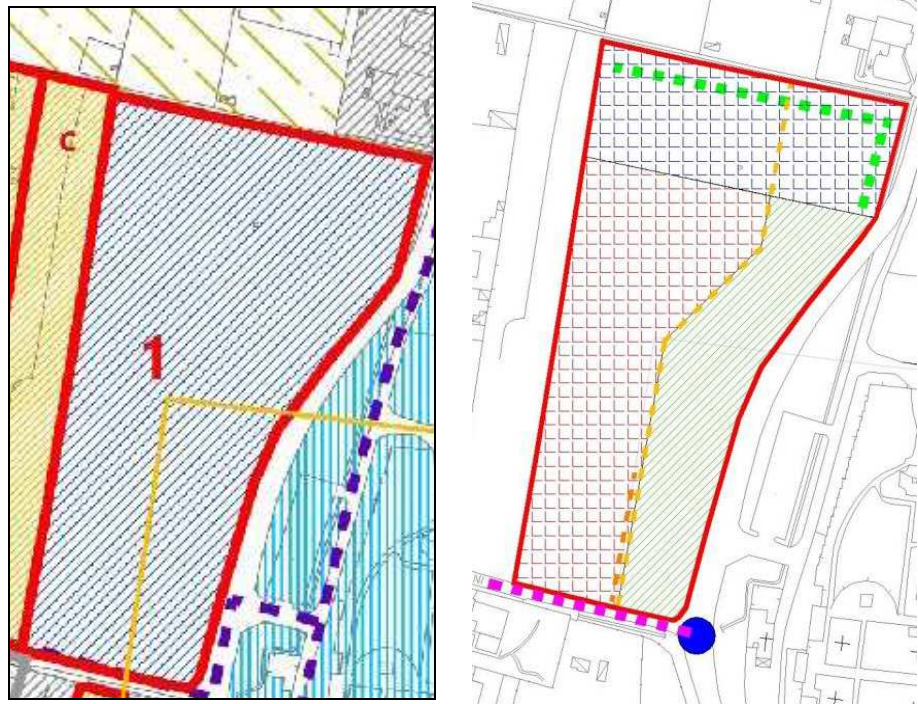
- *il perimetro delle aree di trasformazione nel Documento di Piano ha solo valore indicativo/strategico e vale come perimetro massimo;*
- *gli indici urbanistico-edilizi necessari per l'attuazione delle previsioni del Piano vengono fissati in via definitiva nei piani attuativi stessi;*
- *le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;*
- *la superficie territoriale individuata nelle schede d'ambito è indicativa e dovrà essere verificata con rilievo puntuale;*
- *la superficie lorda di pavimento edificabile deriva dalla moltiplicazione dell'indice di utilizzazio-*

⁵⁰ $\approx 1.00 \times 43.790 S_f \times 0.20 \times 750 \text{ €/mq} / 71.900 St / (1.11)^3$.

⁵¹ *Quelli che contengono edifici potranno fino all'approvazione dello strumento attuativo effettuare solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.*

ne territoriale per la superficie territoriale verificata.

N°01 Ambito di trasformazione per la residenza sociale



Note:

L'ambito è collocato a nord del centro di Inzago in prossimità della viabilità principale che collega il Comune con Pozzo d'Adda. E' localizzato a margine dell'attuale urbanizzato posto sia a sud che a ovest. Attualmente l'ambito è agricolo. Attraverso lo strumento della compensazione urbanistica, si vuole trasformare l'ambito ai fini della realizzazione di edilizia sociale pubblica. La parte a nord verrà utilizzata quale compensazione per lo sviluppo della volumetria residenziale

privata, mentre l'ambito più prossimo all'urbanizzato verrà utilizzato per lo sviluppo della volumetria pubblica. L'area all'interno del limite di rispetto cimiteriale verrà ceduta quale servizio per il completamento del progetto del parco del cimitero.

L'ambito di trasformazione prevede inoltre la soluzione di alcuni problemi viabilistici (in coordinamento con gli ambiti a,b,c,d di completamento residenziale) quale la riqualificazione di Via P.G. Caiani con l'allargamento della carreggiata, la realizzazione della pista ciclopedonale e la risoluzione del nodo viabilistico con il Viale IV Novembre.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Le disposizioni previste per l'attuazione sono le seguenti:

- Prima Fase: Piano attuativo per la realizzazione dell'edilizia privata, la cessione della superficie fondiaria per la realizzazione dell'edilizia pubblica e la cessione dell'ambito per servizi.
- Seconda Fase: Piano attuativo per la realizzazione dell'edilizia pubblica una volta assegnato l'ambito d'intervento.

Indici e parametri:

- $St \approx 20.811 \text{ mq}$
- $Slp \text{ residenziale privata} = 15\%$
- $Slp \text{ residenziale sociale pubblica} = 85\%$
- $U_t = 0.35 \text{ mq/mq}$
- $H = 2 - 3 \text{ piani fuori terra}$

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale

- **PA non adottato** $V_a = 73 \text{ €/mq}^{52}$ ($\approx 208 \text{ €/Slp}$)
- **PA adottato** $V_a = 90 \text{ €/mq}$ ($\approx 257 \text{ €/Slp}$)
- **PA approvato** $V_a = 100 \text{ €/mq}$ ($\approx 286 \text{ €/Slp}$)

⁵² $\approx (20.811 \text{ mq} \times 0.35 \times 0.15 \times 0.25 \times 1.20 \times 1.800 \text{ €/mq} + 20.811 \times 0.85 \times 0.35 \times 0.20 \times 1.1 \times 1.100) / 20.811 \text{ mq} / 1.11^3$.

N°02 Ambito di trasformazione residenziale compensativo



Note:

L'ambito è collocato a N/W del centro di Inzago dietro al cimitero comunale. Attualmente l'ambito è agricolo. Attraverso lo strumento della compensazione urbanistica si vuole recuperare l'ambito agricolo ai fini della realizzazione del parco del cimitero e consentire, oltre il limite di rispetto, il completamento residenziale. L'ambito di trasformazione è suddiviso in due sub-comparti d'intervento (2.1 e 2.2) i quali si potranno attuare mediante piani autonomi.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

Indici e parametri:

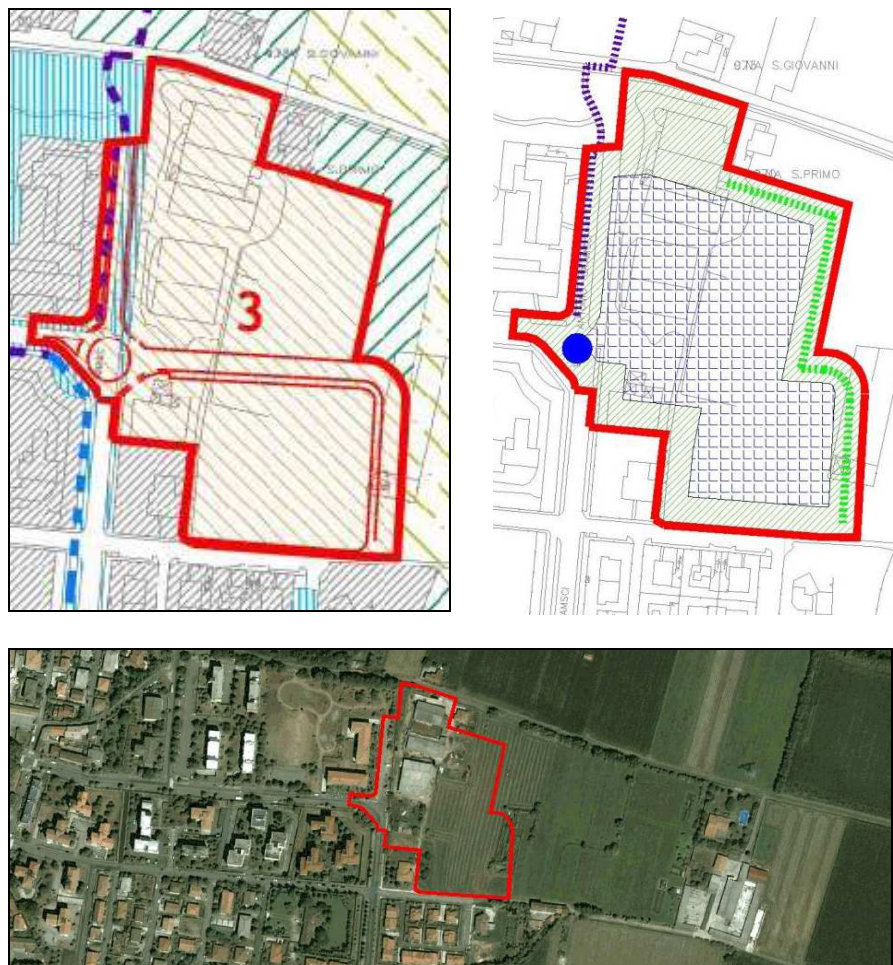
- $St \approx 16.542 \text{ mq}$
- $Slp \text{ residenziale privata} = 1.654 \text{ mq}$

- $U_t = 0.10 \text{ mq/mq}$
- $H = 2 \text{ piani fuori terra}$

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale

- **PA non adottato** $V_a = 38 \text{ €/mq}^{53}$ ($\approx 380 \text{ €/Slp}$)
- **PA adottato** $V_a = 47 \text{ €/mq}$ ($\approx 470 \text{ €/Slp}$)
- **PA approvato** $V_a = 52 \text{ €/mq}$ ($\approx 520 \text{ €/Slp}$)

N°03 *Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale*



Note:

L'ambito è collocato a est del centro di Inzago a margine del territorio urbanizzato. E' un ambito che era già inserito all'interno della città da trasformare nel PRG e che nel corso degli anni non è stato attuato.

⁵³ $\approx 1.654 \text{ mq Slp} \times 0.25 \times 1.20 \times 1.750 \text{ €/mq} / 16.542 \text{ mq St} / 1.11^3$.

L'ambito di trasformazione prevede che la realizzazione di volumetria sia destinata alla residenza (il 15% della stessa deve essere residenza convenzionata) ed alle funzioni legate al settore direzionale e commerciale. La trasformazione dovrà risolvere la problematica viabilistica legata al nodo infrastrutturale che consentirà di immettersi sulla strada esistente. Verso il margine est, a confine con il sistema agricolo, dovranno essere previste ampie mitigazioni ambientali compreso il completamento della pista ciclopedonale che consentirà un collegamento diretto e sostenibile con il parco esistente. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e direzionale. Il piano attuativo potrà prevedere la suddivisione in due sub-ambiti d'intervento.

Indici e parametri:

- $St \approx 24.742 \text{ mq}$
- $U_t = 0.35 \text{ mq/mq}$
- $Slp \text{ residenziale convenzionata} = 75\% \times 8.660 \text{ mq}$
- $Slp \text{ direzionale/commerciale} = 25\% \times 8.660 \text{ mq}$
- Incremento 10% Slp^{54}
- $H = 3-4 \text{ piani fuori terra}$

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale

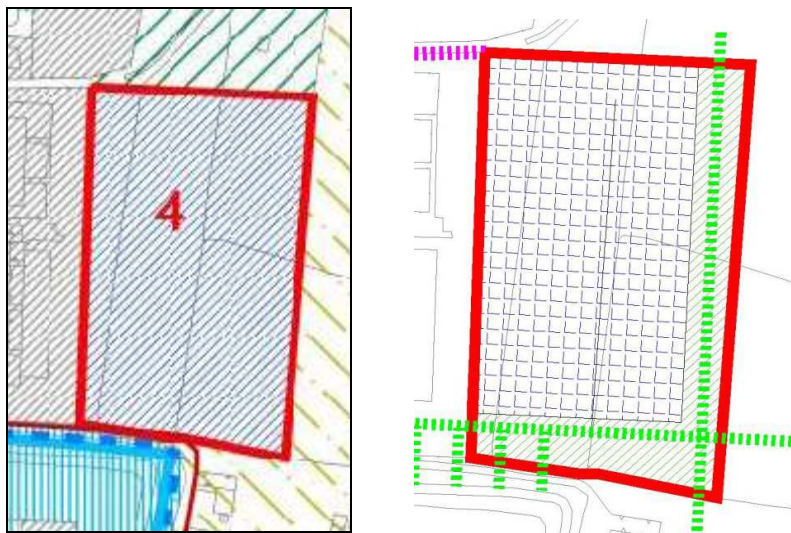
- **PA non adottato** $V_a = 128 \text{ €/mq}^{55}$ ($\approx 365 \text{ €/Slp}$)
- **PA adottato** $V_a = 158 \text{ €/mq}$ ($\approx 450 \text{ €/Slp}$)
- **PA approvato** $V_a = 176 \text{ €/mq}$ ($\approx 500 \text{ €/Slp}$)

N04 Ambito di trasformazione per la residenza sociale



⁵⁴ Nel caso di operatori che optino per intervenire in regime di edilizia convenzionata per percentuali superiori al 70% della Slp complessiva prevista, incremento del 10% della Slp totale realizzabile.

⁵⁵ $\approx (8.660 \text{ mqSlp} \times 75\% \times 1.20 \times 0.25 \times 1.10 \times 1.750 \text{ €/mq} + 8.660 \text{ mqSlp} \times 25\% \times 1.300 \text{ €/mq} \times 0.25 \times 1.20 \times 1.10) / 24.742 \text{ mq } St / 1.11^3$.

Note:

L'ambito è collocato a est del centro di Inzago a margine del tessuto residenziale consolidato. L'area è di proprietà comunale ed attualmente è agricola. L'amministrazione comunale intende mettere a disposizione l'ambito di sua proprietà (nelle modalità previste dalla legge) al fine di realizzare un intervento edilizio volto a sopperire la mancanza di edilizia residenziale sociale. Attraverso un progetto che miri a una trasformazione urbanistica unitaria la proposta potrà prevedere più sub-comparti d'intervento che potranno realizzarsi in modo autonomo e per tempi e fasi successive.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale (edilizia residenziale economica popolare).

Indici e parametri:

- $St \approx 14.149 \text{ mq}$
- $U_t = 0.45 \text{ mq/mq}$
- $H = 3-4 \text{ piani fuori terra}$

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale

- **PA non adottato** $V_a = 80 \text{ €/mq}^{56}$ ($\approx 178 \text{ €/Slp}$)
- **PA adottato** $V_a = 98 \text{ €/mq}$ ($\approx 218 \text{ €/Slp}$)
- **PA approvato** $V_a = 109 \text{ €/mq}$ ($\approx 242 \text{ €/Slp}$)

⁵⁶ $\approx 0.45 \times 14.149 \text{ mq} \times 0.20 \times 1.10 \times 1.100 \text{ €/mq} / 14.149 / 1.11^3 \text{ mq St.}$

N°05 Ambito di trasformazione per funzioni artigianali e industriali



Note:

L'ambito è collocato a est del centro nel tessuto produttivo di Inzago, a ridosso del Naviglio Martesana. E' interessato dal limite di rispetto del canale e dall'attraversamento aereo di un elettrodotto. L'ambito si pone come completamento del tessuto produttivo esistente. La destinazione d'uso prevalente è quella produttiva.

Indici e parametri:

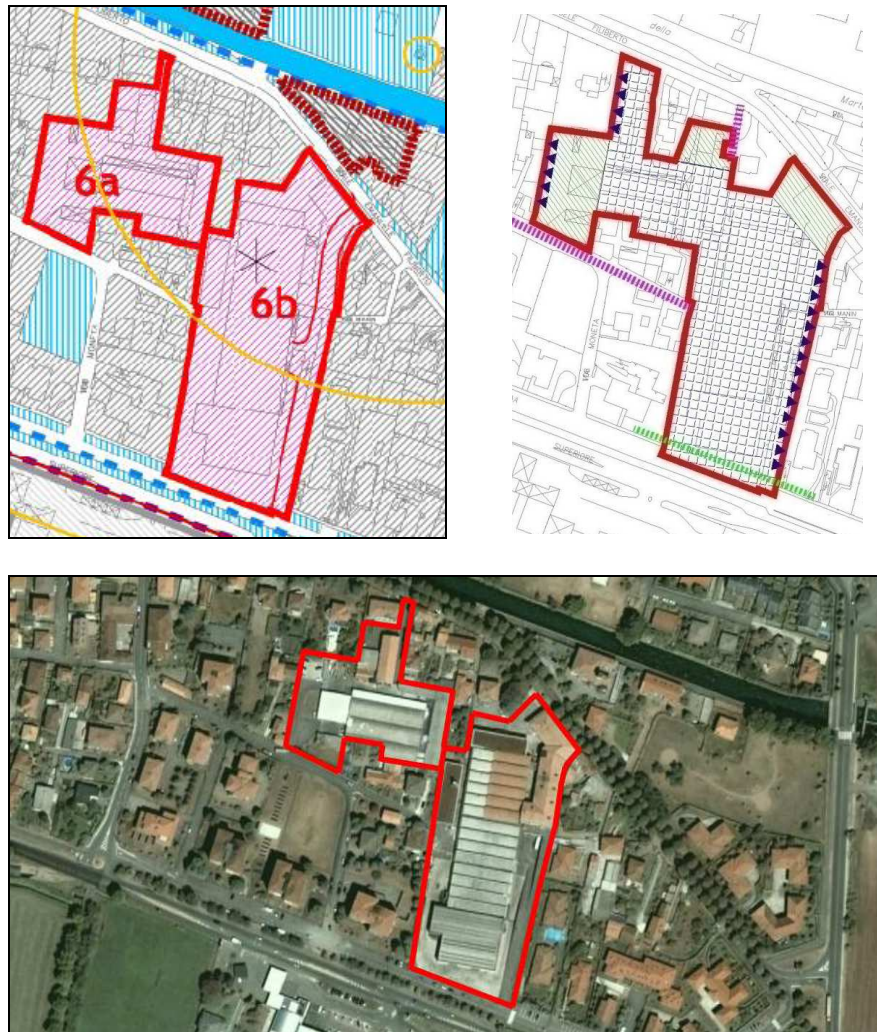
- $St \approx 9.638 \text{ mq}$
- $U_t = 0.45 \text{ mq/mq}$

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale

- $V_a = 40 \text{ €/mq}^{57} \quad (\approx 89 \text{ €/Slp})$

⁵⁷ $\approx 0.45 \times 9.638 \text{ St} \times 0.20 \times 750 \text{ €/mq} / 9.638 \text{ St} / (1.11)^3 \times 0.80 - 0.80$ rappresenta il coefficiente riduttivo che tiene conto della presenza dell'elettrodotto.

N°06 Ambito di trasformazione per la rilocalizzazione delle funzioni esistenti



Note:

L'ambito è collocato a S-E del centro di Inzago nel tessuto consolidato residenziale, tra il Naviglio Martesana e la strada Padana Superiore. Attualmente sull'ambito insistono degli edifici di carattere produttivo e industriale⁵⁸. Il vecchio PRG proponeva per tale area una trasformazione a carattere residenziale.

Il nuovo PGT ha invece l'obiettivo di rilocalizzare le destinazioni d'uso attualmente esistenti, proponendo una pluralità di destinazioni e funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualifica-

⁵⁸ Pertanto i valori di mercato vengono stimati ai soli fini di quanto previsto dall'art.5, comma 6, del D.Lgs 504/92. D'altra parte è d'obbligo osservare che a causa della non conoscenza particolareggiata degli oneri

zione ambientale e paesaggistica, alla presenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche in riferimento alla realizzazione e potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla riorganizzazione del tessuto urbano circostante.

La destinazione d'uso prevalente è direzionale, commerciale, residenziale.

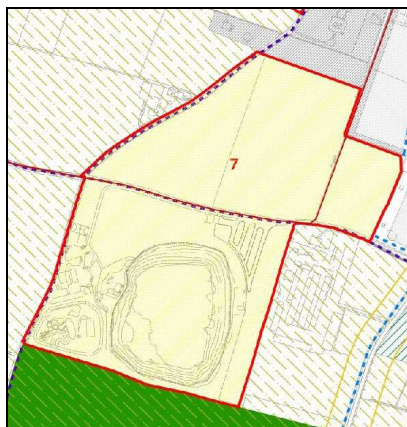
Indici e parametri:

- $St \approx 22.390 \text{ mq} - U_t = 0.60 \text{ mq/mq}$
- $Slp \text{ residenziale convenzionata} = 0.15 \times 13.434 \text{ mq}$
- $Slp \text{ direzionale/commerciale} = 0.15 \times 13.434 \text{ mq}$
- $Slp \text{ residenziale libera} = 0.70 \times 13.434 \text{ mq}$
- $\text{Incremento } 10\% \text{ } Slp^{59} - H = 3 \text{ piani fuori terra}$

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale

- **PA non adottato** $V_a = 115 \text{ €/mq}^{60}$ ($\approx 192 \text{ €/Slp}$)
- **PA adottato** $V_a = 142 \text{ €/mq}$ ($\approx 235 \text{ €/Slp}$)
- **PA approvato** $V_a = 158 \text{ €/mq}$ ($\approx 265 \text{ €/Slp}$)

N°07 Ambito di trasformazione per funzioni di eccellenza



necessari alla demolizione ed alla bonifica del sito i relativi valori stimati sono da considerare di "larga massima".

⁵⁹ Incremento di superficie lorda di pavimento del 10% della Slp totale nel caso in cui la proposta sia accompagnata dalla realizzazione di aree a standard e/o opere di urbanizzazione primaria o secondaria, anche esterne all'ambito d'intervento, in misura maggiorata del 150% rispetto a quella dovuta per le funzioni da insediare.

⁶⁰ $\approx (13.434 \text{ mqSlp} \times 70\% \times 1.20 \times 1.10 \times 0.25 \times 2.000 \text{ €/mq} + 13.434 \text{ mqSlp} \times 15\% \times 1.2 \times 1.10 \times 0.25 \times 1.300 \text{ €/mq} + 13.434 \text{ mqSlp} \times 15\% \times 1.20 \times 1.10 \times 0.25 \times 1.750 \text{ €/mq} - \text{Costi Demolizione (a stima)} 13.434 \times 70\% \text{ mq esistenti} \times 10H \times 50 \text{ €/mc}) / 22.390 \text{ mq } St / 1.11^3$.

Note:

L'ambito è collocato a sud del centro di Inzago e su parte dello stesso è presente l'attività ricreativa/sportiva di rilevanza sovra comunale "Aquaneva". L'ambito era inserito all'interno del vecchio PRG come ambito di trasformazione; il nuovo PGT conferma tale obiettivo apportando modifiche⁶¹ rispetto alle destinazioni ammesse ed alla realizzazione di infrastrutture pubbliche. La trasformazione proposta nel PGT si pone l'obiettivo di completare e potenziare l'attuale struttura attraverso l'inserimento di funzioni ad alto contenuto qualitativo, in grado di migliorare l'offerta di servizi già esistente e di realizzare un intervento che sappia rapportarsi con il sistema agricolo circostante.

La destinazione d'uso prevalente è ricettiva, alberghiera, commerciale e direzionale.

Indici e parametri:

- $St \approx 174.474 \text{ mq}$
- $U_t = 0.12 \text{ mq/mq}$
- $H = 2 \text{ o } 4 \text{ piani fuori terra}$

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale

- **PA non adottato** $V_a = 11.00 \text{ €/mq}^{62}$ ($\approx 92 \text{ €/Slp}$)

⁶¹ Incremento dell'indice di utilizzazione territoriale da 0.07 a 0.12 mq/mq (vedi stima redatta dallo scrivente per gli anni 2003-2006 e rivalutazione eseguita nel 2009).

⁶² $\approx 6.31 \text{ €/mq} \times 174.474 \text{ mq} \times 0.12 \text{ Uf} / 11.900 \text{ mq} \text{ Slp}$ vecchio PRG (vedi stima coefficienti di rivalutazione 2009). Si rammenta che in tale ambito parte della Slp è già stata utilizzata.

N° 08 Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale



Note:

L'ambito è collocato a est del centro di Inzago a margine del territorio urbanizzato. E' un area già inserita all'interno del precedente PRG ma che nel corso degli anni non è stata mai edificata. L'ambito di trasformazione prevede la realizzazione di volumetria destinata sia alla residenza (il 15% della stessa deve essere residenza convenzionata) sia alle funzioni legate al settore direzionale e commerciale. Verso il margine ovest dell'ambito, a confine con il centro sportivo dell'oratorio, dovranno essere previste ampie mitigazioni ambientali.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

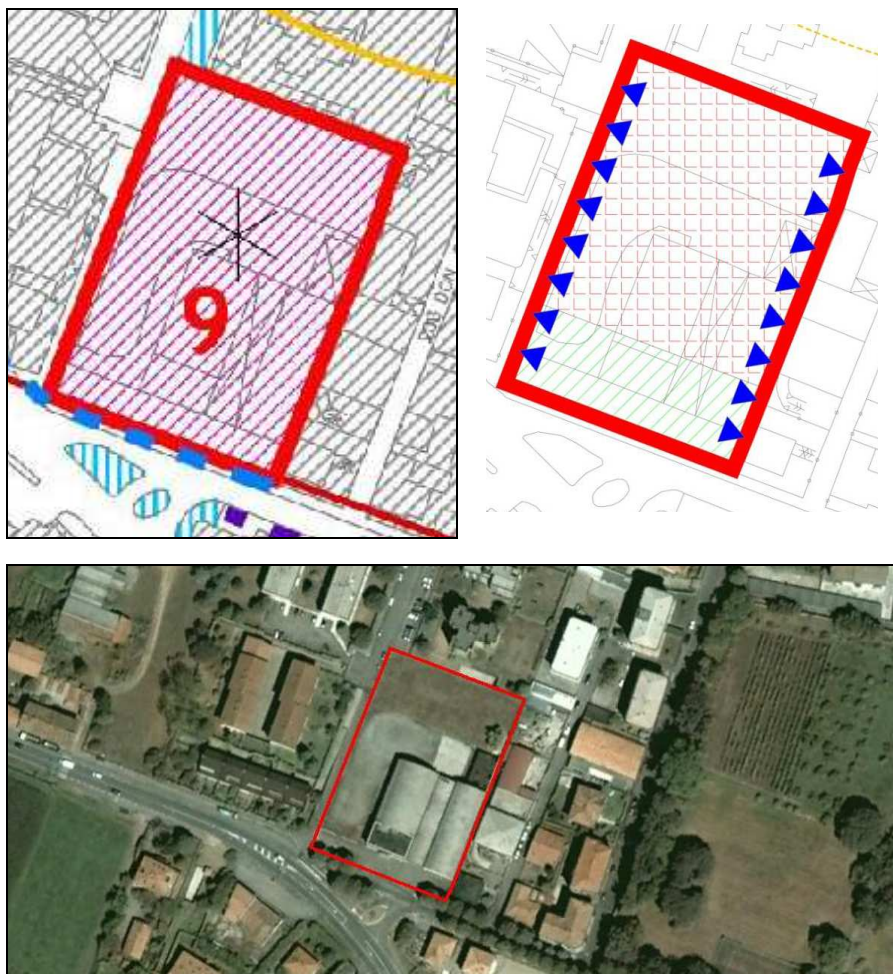
Indici e parametri:

- $St \approx 9.232 \text{ mq}$ ($Sf \approx 5.540 \text{ mq}$)⁶³
- Slp residenziale convenzionata = 15%
- $U_t = 0.60 \text{ mq/mq}$
- $H = 3/4$ piani fuori terra

⁶³ Rispetto alle previsioni del vecchio PRG il nuovo strumento prevede un incremento discreto di Slp (da 3.334 mq a 5.540 mq).

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale

- PA non adottato $V_a = 258 \text{ €/mq}^{64}$ ($\approx 430 \text{ €/Slp}$)
- PA adottato $V_a = 318 \text{ €/mq}$ ($\approx 530 \text{ €/Slp}$)
- PA approvato $V_a = 353 \text{ €/mq}$ ($\approx 588 \text{ €/Slp}$)

N° 09 Ambito di trasformazione per la rilocalizzazione delle funzioni esistentiNote:

L'ambito è collocato a ovest del centro di Inzago nel tessuto consolidato residenziale, a ridosso della strada Padana Superiore. Attualmente sull'ambito insistono degli edifici di carattere produttivo e industriale⁶⁵. Il documento di piano, anche a seguito del progetto di riqualificazione del tratto di

⁶⁴ $\approx (5.540 \text{ mq Slpx}85\% \times 1.20 \times 0.25 \times 2.000 \text{ €/mq} + 5.540 \text{ mq Slpx}15\% \times 1.2 \times 1.10 \times 0.25 \times 1.750 \text{ €/mq}) / 9.232 \text{ mq St} / 1.11^3$.

⁶⁵ Pertanto i valori di mercato vengono stimati ai soli fini di quanto previsto dall'art.5, comma 6, del D.Lgs 504/92. D'altra parte è d'obbligo osservare che a causa della non conoscenza particolareggiata degli oneri necessari alla demolizione ed alla bonifica del sito i relativi valori stimati sono da considerare di "larga massima".

padana superiore sottostante l'ambito d'intervento, si propone un recupero degli edifici attraverso una loro trasformazione di carattere commerciale e direzionale. L'obiettivo è quello di poter realizzare parcheggi pubblici e/o assoggettati ad uso pubblico fuori terra e/o entro terra, al fine di potenziare il sistema della sosta. La destinazione d'uso prevalente è direzionale/commerciale.

Indici e parametri:

- $St \approx 6.000 \text{ mq} - U_t = 0.60 \text{ mq/mq}$
- Incremento 10% Slp^{66} -
- $H = 2$ piani fuori terra

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale

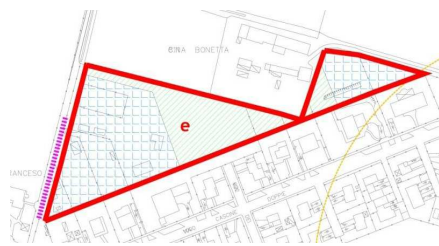
- **PA non adottato** $V_a = 35 \text{ €/mq}^{67}$ ($\approx 58 \text{ €/Slp}$)
- **PA adottato** $V_a = 43 \text{ €/mq}$ ($\approx 72 \text{ €/Slp}$)
- **PA approvato** $V_a = 47 \text{ €/mq}$ ($\approx 78 \text{ €/Slp}$)

N° 11 Ambiti di completamento della città esistente prevalentemente residenziali (a, b, c, d, e)



⁶⁶ Incremento di superficie lorda di pavimento del 10% della Slp totale nel caso in cui la proposta sia accompagnata dalla realizzazione di aree a standard e/o opere di urbanizzazione primaria o secondaria, anche esterne all'ambito d'intervento, in misura maggiorata del 150% rispetto a quella dovuta per le funzioni da insediare.

⁶⁷ $\approx (3.600 \text{ mq } Slp \times 1.20 \times 1.10 \times 0.25 \times 1.300 \text{ €/mq} - \text{Costi Demolizione (a stima)} 3.600 \times 70\% \text{ mq esistenti} \times 10H \times 50 \text{ €/mc}) / 6.000 \text{ mq } St / 1.11^3$.



Note:

Si tratta di ambiti di completamento del tessuto residenziale urbanizzato, posti a margine dello stesso e interclusi da edifici già esistenti. Si prevede il completamento del tessuto residenziale e il potenziamento degli ambiti a verde pubblico. Tali interventi si attuano mediante permesso di costruire convenzionato. Ogni ambito è autonomo e potrà essere attuato separatamente dagli altri.

Indici e parametri:

- St" a" \approx 1.300 mq - St" b" \approx 3.212 mq - St" c" \approx 6.360 mq -
St" d" \approx 3.040 mq - St" e" \approx 7.200 mq
- $U_t = 0.35$ mq/mq - H = 2/3 piani fuori terra

Più probabili valori di mercato per superficie territoriale

- **Ambiti "a,b,c,d"** $V_a = 135 \text{ €/mq}^{68}$ ($\approx 385 \text{ €/Slp}$)
- **Ambito "e"** $V_a = 145 \text{ €/mq}^{69}$ ($\approx 415 \text{ €/Slp}$)

5.4) Riflessioni sui casi particolari

Al fine di evitare soluzioni di continuità con gli strumenti già in possesso del Comune di Inzago si ritiene di poter confermare i coefficienti di riduzioni previsti dall'arch. Scaravaggi:

⁶⁸ $\approx 0.85 \times 3.000 \text{ mq} \times 0.35 \times 1.20 \times 0.25 \times 1.800 \text{ €/mq} / 3.000 \text{ mq} \times 1.11^{1.5}$ - 0.85 tiene conto della condizione di aree di completamento - 1.11 coefficiente equivalente di anticipazione per tener conto della necessità di convenzionamento del permesso di costruire.

⁶⁹ $\approx 0.85 \times 7.200 \text{ mq} \times 0.35 \times 1.20 \times 0.25 \times 1.900 \text{ €/mq} / 7.200 \text{ mq} \times 1.11^{1.5}$.

- *Conformazione fisica irregolare*..... - **5%**
- *Conformazione fisica irregolare accentuata* - **5%**
- *Accesso inadeguato al lotto* - **10%**
- *Servitù passive di vario tipo*..... - **10%**
- *Conformazione fisica irregolare molto accentuata che non consente una corretta edificabilità del lotto oppure rende necessaria l'acquisizione di aree confinanti* - **15%**

Tali coefficienti andranno applicati caso per caso sulla base delle scelte effettuate dal Comune di Inzago.

I casi particolari che si dovessero presentare andranno assimilati per analogia, ove possibile, ai casi analizzati. In caso contrario occorrerà eseguire un esame oggettivo della singola situazione anche sulla scorta della documentazione fornita dal contribuente.

A conclusione dell'incarico e per quanto di competenza si rassegna, in duplice copia, la presente relazione di stima.

Milano, li

(ing. Salvatore FURNO')

Si allega la tabella riepilogativa

Ambito secondo nuovo PGT		denominazione	modalità di attuazione	Stato del piano attuativo	rif.	Valore per Sf (€/mq)	Valore per St (€/mq)	Valore per Slp (€/mq)	Valore per cubatura (€/mc)	
Città consolidata	prevalentemente residenziale a bassa densità		PdC o DIA	approvato	art.19 PdR	€ 180				
	prevalentemente residenziale a media densità		PdC o DIA	approvato	art.20 PdR	€ 290				
	prevalentemente a indice definito		PdC o DIA	approvato	art.21 PdR	€ 180				
	a verde privato		PdC o DIA	approvato	art.22 PdR	€ 32				
	dei beni e dei servizi (produttivo)		PdC convenzionato	approvato	art.24 PdR	€ 110				
	dei beni e dei servizi (commerciale/terziario)		PdC convenzionato	approvato	art.24 PdR	€ 160				
Città da consolidare	Ambiti prevalentemente residenziali	1a - ex PL via Gobetti	piano attuativo	approvato	art.26 PdR		€ 140	€ 608		
	Ambiti prevalentemente residenziali	5a - ex PEEP	piano attuativo	approvato	art.26 PdR		€ 103	€ 240		
	Ambiti prevalentemente residenziali	6a - ex PL 3a, 3b, 3c, 3d	piano attuativo	approvato	art.26 PdR		€ 195	€ 594		
	Ambiti prevalentemente residenziali	7a - ex PL 4a, 4b, 4c	piano attuativo	approvato	art.26 PdR		€ 113	€ 600		
	Ambiti prevalentemente residenziali	7a - ex PL 5	piano attuativo	approvato	art.26 PdR		€ 122	€ 602		
	Ambiti prevalentemente residenziali	8a - ex PL 7	piano attuativo	approvato	art.26 PdR		€ 235	€ 590		
	Ambiti prevalentemente residenziali	10a - ex PL 6 e 6a	piano attuativo	approvato	art.26 PdR		€ 122	€ 602		
	Ambiti prevalentemente residenziali	14a - ex PL 8	piano attuativo	approvato	art.26 PdR		€ 103	€ 600		
	Ambiti prevalentemente residenziali	15a - ex PL 9	piano attuativo	approvato	art.26 PdR		€ 242	€ 600		
	Ambiti prevalentemente residenziali	16a - ex PL 10	piano attuativo	approvato	art.26 PdR		€ 156	€ 600		
	Ambiti prevalentemente residenziali	17a	piano attuativo	approvato	art.26 PdR		€ 116	€ 602		
	Ambiti prevalentemente residenziali	23a - ex PL 11	piano attuativo	approvato	art.26 PdR		€ 180	€ 582		
	Ambiti prevalentemente residenziali	24a - ex PL 13 via Turati	piano attuativo	approvato	art.26 PdR		€ 225	€ 600		
	Ambiti prevalentemente residenziali	5a - ex PEEP	piano attuativo	approvato	art.26 PdR		€ 133	€ 240		
	Ambiti soggetti a piani di recupero	2a-18a-19a-20a-21a	piano attuativo	approvato	art.26 PdR				€ 180	
	Ambiti produttivi/commerciali	3a - ex zona D1	piano attuativo	approvato	art.26 PdR		€ 74	€ 110		
	Ambiti produttivi/commerciali	11a - ex zona D2	piano attuativo	approvato	art.26 PdR		€ 65	€ 107		
	Ambiti produttivi/commerciali	12a - ex zona D2	piano attuativo	approvato	art.26 PdR		€ 50	€ 107		
	Città da trasformare	Ambito di trasformazione per la residenza sociale	N.01	piano attuativo	non adottato			€ 73	€ 208	
					adottato	DdP-art.27 PdR		€ 90	€ 257	
				approvato			€ 100	€ 286		
Ambito di trasformazione residenziale compensativo		N.02	piano attuativo	non adottato			€ 38	€ 380		
				adottato	DdP-art.27 PdR		€ 47	€ 470		
				approvato			€ 52	€ 520		
Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale		N.03	piano attuativo	non adottato			€ 128	€ 365		
				adottato	DdP art.27 PdR		€ 158	€ 450		
				approvato			€ 176	€ 500		
Ambito di trasformazione per la residenza sociale (edilizia residenziale economico popolare)		N.04	piano attuativo	non adottato			€ 80	€ 178		
				adottato	DdP art.27 PdR		€ 98	€ 218		
				approvato			€ 109	€ 242		
Ambito di trasformazione funzioni artigianali e industriali		N.05	piano attuativo	non adottato			€ 40	€ 89		
				adottato	DdP art.27 PdR		€ 115	€ 192		
				approvato			€ 142	€ 235		
Ambito di trasformazione per la rilocalizzazione delle funzioni esistenti		N.06	piano attuativo	non adottato			€ 158	€ 265		
				adottato	DdP art.27 PdR		€ 11	€ 92		
Ambito di trasformazione per funzioni di eccellenza		N.07	piano attuativo	non adottato						
				adottato	DdP art.27 PdR					
				approvato						
Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale	N.08	piano attuativo	non adottato			€ 258	€ 430			
			adottato	DdP art.27 PdR		€ 318	€ 530			
			approvato			€ 353	€ 588			
Ambito di trasformazione per la rilocalizzazione delle funzioni esistenti	N.09	piano attuativo	non adottato			€ 35	€ 58			
			adottato	DdP art.27 PdR		€ 43	€ 72			
			approvato			€ 47	€ 78			
Ambiti di completamento della città esistente prevalentemente residenziali (a, b, c, d)	N.11 (a, b, c, d)	PdC convenzionato	non adottato			€ 135	€ 385			
Ambiti di completamento della città esistente prevalentemente residenziali (e)	N.11(e)	PdC convenzionato	non adottato			€ 145	€ 415			