



UFFICIO TECNICO – SETTORE EDILIZIA PRIVATA

**DETERMINAZIONE CRITERI E VALORI DELLA
MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD NELL'AMBITO
DEI PIANI ATTUATIVI E PER MUTAMENTI DELLE
DESTINAZIONI D'USO DI IMMOBILI**

RELAZIONE TECNICA

APRILE 2018

PREMESSA

Ai sensi della normativa vigente le trasformazioni urbanistiche assoggettate a pianificazione attuativa devono garantire, a supporto delle diverse funzioni insediate, una corrispondente dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 87 del 02/09/2015 si era provveduto ad adeguare i valori per la monetizzazione delle aree per standard urbanistici non reperiti nei piani attuativi, individuando intervalli indicativi di importi in relazione alla suddivisione del territorio secondo la zonizzazione del P.G..T. vigente;

L'art. 46, comma 1 lett. a), della L.R. 12/2005 e s.m.i. dispone che i Piani Attuativi siano subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che preveda, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi del PGT. Qualora l'acquisizione non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna per estensione, conformazione o localizzazione territoriale delle aree, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, è consentita la possibilità di corrispondere al Comune, in alternativa totale o parziale della cessione, una somma commisurata all'utilità economica conseguita dal soggetto obbligato per effetto della mancata cessione e, comunque, non inferiore al costo di acquisizione di altre aree con caratteristiche similari. Tale possibilità è espressamente richiamata all'art. 8.1 delle Norme del Piano dei Servizi del PGT vigente (fermo restando l'impossibilità di monetizzazione degli spazi minimi destinati alle opere di urbanizzazione primaria, tra cui i parcheggi pubblici o ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 9.3.1. Norme del Piano delle Regole), fatta salva la necessaria e preventiva valutazione da parte del Comune in ordine alla funzionalità di tale soluzione per l'interesse pubblico, previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi. In tal caso i proventi delle monetizzazioni sono vincolati, come espressamente previsto dal citato art. 46 della L.R. 12/2005, all'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal Piano dei Servizi o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

L'Ufficio Tecnico Comunale ha elaborato la seguente proposta di determinazione dei criteri e valori della monetizzazione delle aree a standard, che tiene conto dei criteri previsti dall'art. 46, comma 1, della stessa L.R. 12/2005, di cui uno principale ed uno da considerarsi quale condizione di chiusura:

a) *"...i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione"*, inerente all'utilità/valore acquisita dal soggetto attuatore per effetto della mancata cessione, con conseguente necessità di redigere perizia di stima analitica;

b) *"comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree"*, che trova applicazione solo nell'eventualità in cui l'applicazione del primo criterio dia un risultato non sufficiente a soddisfare il secondo.

Nel corso delle valutazioni tese all'elaborazione della presente proposta si è ravvisata, altresì, l'opportunità di estendere l'ambito di applicazione della proposta medesima anche ai casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili, comportanti aumento del carico urbanistico e conseguente necessità di reperimento di parcheggi pubblici o di uso pubblico e privati, per i quali è consentita la monetizzazione alle condizioni e limiti di cui all'art. 20 delle Norme del Piano delle Regole vigente.

1. CRITERI GENERALI

a) Per quanto concerne il criterio di cui al **comma 1 lettera a) dell'art. 46 della L.R. 12/2005 ("una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione")** la monetizzazione alternativa alla cessione di aree deve essere commisurata (quindi pari) all'utilità economica conseguita dal privato attuatore per effetto della mancata cessione, ovvero al valore di mercato delle aree edificabili che, grazie alla monetizzazione, restano nella disponibilità del soggetto attuatore. Tale interpretazione è corretta ove si consideri il tenore letterale dell'art. 46 L.R. 12/2005: *"l'espressione "commisurata" non può che essere intesa come sinonimo di "pari a" in quanto il legislatore regionale, ove avesse voluto attribuire all'espressione il diverso significato di "proporzionata" (e dunque avesse inteso l'utilità come pari ad una quota o percentuale del valore di mercato), avrebbe indicato il criterio per la determinazione della somma (e, dunque, la misura della quota o della percentuale da applicare al valore di mercato)"*. La ratio dell'art. 46 L.R. 12/2005 *"è quella di prevedere il pagamento di una somma di denaro che sia di importo tale da realizzare*

l'equivalenza delle due soluzioni (cessione aree e monetizzazione) sia per l'amministrazione comunale sia per il privato" (cfr. sentenza TAR Lombardia, Milano, sez. II, 30/07/2010 n. 3280).

Al riguardo si rende, pertanto, necessaria la redazione a cura del soggetto attuatore proponente di una **perizia di stima specifica** per l'ambito d'intervento interessato, riferita al **valore di trasformazione dell'ambito**, in ragione dell'utilità economica acquisita dal soggetto attuatore del Piano attuativo (ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/2005) nel non mettere a disposizione aree destinate all'assolvimento dello standard urbanistico previsto e coincidente, sostanzialmente, con il valore acquisito dal suolo soggetto alla trasformazione in riferimento a tali specifiche aree.

Dall'analisi delle condizioni per le quali, in generale, si configura l'ipotesi di monetizzazione di aree per standard urbanistici non reperibili, appare opportuno procedere, nel giudizio di stima, attraverso metodo analitico che entrerà nel merito delle condizioni oggettive della trasformazione urbanistica, isolando il valore del suolo quale differenza tra il valore commerciale finale del prodotto edilizio e la somma dei costi di produzione aumentata dell'utile di impresa.

In formula generale il valore delle aree in trasformazione è la risultante della seguente espressione:

dove: $V_f = [V_{pf} - (K + P)] / q^n$;

V_{pf} : valore del bene trasformato prevedibile K : costo
globale della trasformazione P : profitto di impresa q
: $(1+r)$

n : arco temporale della realizzazione Il valore di " r " in $(1+r)$ coincide con il costo del denaro, ovvero il tasso di interesse praticato dalla banca in caso di esposizione finanziaria. Il valore " n " coincide con il tempo di realizzazione dell'opera espresso in anni. Generalmente decorre dall'inizio della prima esposizione finanziaria e termina con la conclusione di porzioni vendibili dell'intervento.

Non essendo ipotizzabile il formarsi di legittime aspettative edificatorie al di fuori delle scelte del piano attuativo o programma di intervento si stabilisce la coincidenza tra le due entità. Se così non fosse significherebbe che il progetto opererebbe una sottoutilizzazione delle potenzialità edificatorie dei siti, con grave danno economico per gli operatori immobiliari e per la collettività.

Tale indirizzo esprime pertanto coincidenza tra attese edificatorie e potenzialità del piano di attuazione.

Il valore unitario dell'area sarà quindi dato dal rapporto tra V_t e la superficie territoriale oggetto della trasformazione.

I parametri tecnico-economici su cui si costruirà il procedimento di stima sono, pertanto, i seguenti:

Comparto edificatorio di riferimento M_q Superficie territoriale complessiva soggetta a trasformazione

Capacità insediativa complessiva	M_q	Complesso delle superfici lorde di pavimento articolate secondo le funzioni previste
Indice di sfruttamento territoriale	m_q/m_q	Rapporto tra la capacità insediativa e la superficie territoriale
Prezzo di vendita	€/mq	Prezzo più probabile di vendita, attualizzato, riferito a ciascuna delle funzioni previste
Costo di costruzione unitario	€/mq	Costo di realizzazione, attualizzato, riferito a ciascuna delle funzioni previste, derivante da procedimento analitico o confronto comparativo

Per valore del prodotto finale, di tipo immobiliare, si prenderà il prezzo di vendita dell'edilizia, rintracciabile sul mercato attuale degli immobili nell'ambito di riferimento e secondo le funzioni ed i vincoli d'uso attinenti il programma di intervento, mentre i costi di produzione disaggregati verranno stimati analiticamente in base ai parametri ed alle condizioni stabilite dalle regolamentazioni generale e specifica di intervento (regolamento edilizio, condizioni e vincoli di convenzione).

La perizia di stima all'uopo prodotta sarà oggetto da parte del Responsabile del procedimento di opportuna verifica di conformità ai suindicati criteri generali prefissati, avvalendosi eventualmente al riguardo di un parere di congruità da parte dei competenti Servizi comunali, fatta salva la verifica di congruità con i valori minimi inderogabili previsti per i rispettivi ambiti, come di seguito precisato.

Di seguito si costruirà il procedimento analitico di ricerca del valore unitario del suolo.

a.	Superficie commerciale complessiva	mq	Dato articolato per singole funzioni e definito all'interno del piano o programma
b.	Superficie commerciale accessoria	mq	Quota proporzionale della voce a. ($A \times 0,50 \times 0,60$) o desumibile dal progetto
c.	Superficie commerciale totale	mq	Z delle superfici commerciali per funzione
d.	Ricavo economico	€	$Z (SC_i \times P_{Zi})$
e.	Costo di produzione edilizia	€	$Z (SC_i \times Costo_i)$
f.	Costo di urbanizzazione	€	Dato desumibile dai computi di progetto
g.	Costo standard aggiuntivi	€	Dato desumibile dalla convenzione attuativa
h.	Contributo di costruzione	€	Dato desumibile dal progetto
i.	Spese generali di impresa e prom.	€	$Z_{e-h} \times 20\%$
j.	Oneri finanziari	€	$Z_{e-i} \times 25\% \times [(1 + r)^n - 1]$
l.	Costo totale di produzione	€	Z_{e-j}
m.	Utile di impresa	€	$l \times utile\%$
n.	Valore complessivo del suolo	€	$d - (l + m)$
o.	Superficie territoriale del comparto	mq	Dato di progetto
	Valore unitario del suolo	€/mq	n / o

b) Per quanto riguarda il criterio di chiusura, di cui al **comma 1 lettera b) art. 46 della L.R. 12/2005 ("comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree")**, la suindicata perizia di stima **non potrà essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili a quelle non cedute**, quale valore minimo inderogabile.

A tal fine si è ritenuto opportuno procedere ad una suddivisione del territorio comunale in zone le cui aree potessero avere caratteristiche di omogeneità in termini di costo di acquisizione. Si è stabilito di tenere in considerazione sia l'andamento attuale del mercato immobiliare sia la potenzialità edificatoria della zona prevista dal vigente Piano di Governo del Territorio.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare sono stati presi a riferimento i valori OMI -Osservatorio Mercato Immobiliare - aggiornati dall'Agenzia del Territorio ogni sei mesi (dati disponibili aggiornati al I semestre 2016), in quanto maggiormente attendibili rispetto ad altre quotazioni di riferimento, considerate le fonti di rilevazione (dati archivi della Conservatoria, aste, agenzie immobiliari e stime degli uffici che operano in campo tecnico estimale). Sono state considerate le quattro fasce OMI in cui è suddiviso il territorio di Rezzato (Agricola di Collina, Agricola di Pianura, Centrale, Produttiva Est e Produttiva Sud-Ovest) e sono state calcolate le medie per i valori minimi e massimi degli immobili.

Per le stesse è stato considerato un indice di edificabilità (quale previsto dal PGT vigente) opportunamente ponderato.

Per la zona A Tessuti Storici, si è stabilito di considerare un indice pari ad 1 per favorire il recupero, la ristrutturazione ed il riuso degli edifici esistenti.

TABELLA VALORI O.M.I. DI RIFERIMENTO IN Euro/mq (DEI FABBRICATI)

FASCIA OMI	Extraurbana/ AGRICOLA DI PIANURA		Extraurbana/AGRICOLA DI COLLINA	
	Valori medi minimi	Valori medi max	Valori medi minimi	Valori medi max
residenziale	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Commerciale/ direz.	430,00	650,00	430,00	650,00
produttivo	495,00	705,00	510	810

FASCIA OMI	Centrale/Centro, resid. e di espansione, Virle e Treponti		Periferica/Produttiva EST		Periferica/Produttiva SUD-OVEST	
	Valori medi minimi	Valori medi max	Valori medi minimi	Valori medi max	Valori medi minimi	Valori medi max
residenziale	1.190,00	1.760,00	910,00	1.250,00	495,00	705,00
Commerciale/ direz.	1350,00	2.000,00	1150,00	1400,00	465,00	690,00
produttivo	n.d.	n.d.	495,00	705,00	495,00	705,00

TABELLA RIASSUNTIVA VALORI DI EDIFICABILITA' OMOGENEO

Zona	ZONA O.M.I.	Indice di edificabilità medio	Indice edificabilità utilizzato	Note
1	Extraurbana agricola di pianura Residenza Comm. /Dir. Produttivo	0.03 n.d. 0.50	0.03 n.d. 0.50	Valore per case degli agricoltori interventi produttivi
2	Extra urbana agricola di collina Residenza Comm. /Dir. Produttivo	0.03 0.10 0.50	0.03 0.10 0.50	Come per zona 1
3	CENTRALE e Centrale Sud Residenza Centro Storico Comm. /Dir. Produttivo	1.00 1.00 2.00 0.50	1.00 1.00 2.00 0.50	Indice medio tra lotti e Ambiti Indice valutato ex D.M. 1444/68 Indice medio stimato Indice medio riferito alla s.c./sf e valutazioni di ordine politico per favorire il recupero e riuso del centro storico
4	Periferica/Produttiva EST Residenza Comm. /Dir. Produttivo	1.00 2.00 0.50	1.00 2.00 0.50	Indice medio tra lotti e Ambiti Indice medio stimato Indice medio riferito alla s.c./sf
5	Periferica/Produttiva SUD-OVEST Residenza Comm. /Dir. Produttivo	1.00 2.00 0.50	1.00 2.00 0.50	Indice medio tra lotti e Ambiti Indice medio stimato Indice medio riferito alla s.c./sf

Suddivisione del territorio comunale in zone con indice di edificabilità omogeneo

Ai fini, pertanto, del calcolo della quantificazione dei valori minimi inderogabili assegnati alle rispettive zone di riferimento, si è ritenuto di applicare la seguente formula mediata:

$$\text{Valore OMI} \times \text{Ef} \times 12,5\%$$

dove:

Valore OMI : media per ogni fascia dei valori OMI minimi

Ef: indice di edificabilità ponderato

12,5% : peso dell'area, espresso in percentuale, inteso come valore minimo. Il valore indicato assorbe le variazioni dello stesso rilevabili da una analisi puntuale sulle aree che, tipicamente, restituiscono risultati singolarmente diversi tra loro e dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche peculiari di ognuna.

I valori dedotti dall'O.M.I. vengono considerati in funzione dell'andamento del mercato attuale, applicando un valore non derivante unicamente da una media matematica pura, al fine di rendere il valore più possibile reale o quantomeno ponderato.

Analogamente detto ragionamento è stato applicato al valore Ef in ciascuna zona, tenendo conto delle effettive possibilità edificatorie previste dal P.G.T. e comparando gli interventi realizzati e quelli che si possono ancora realizzare. Le aree periferiche agricole sono quelle che hanno una capacità di sviluppo meno accentuata; gli interventi possibili sono limitati anche dalla normativa regionale che attualmente limita il consumo di suolo.

La tabella che si allega di seguito pertanto tiene conto di queste valutazioni ed è finalizzata all'individuazione dei valori minimi inderogabili per la monetizzazione delle aree a standard non reperite nell'ambito dei Piani Attuativi permessi di costruire convenzionati e SUAP diversificati per le diverse zone del territorio individuate nell'allegato B.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Ing. Luciano Zanelli

TABELLA DETERMINAZIONE VALORI MINIMI INDEROGABILI (allegato A)

ZONA	Fascia OMI	Destinazione d'uso	Indice Edificabilità ponderato	Media valori minimi di mercato (I semestre 2016)	Valori minimi inderogabili per monetizzazione aree a standard
			mq/mq	€/mq	€/mq
1	Extra urbana agricola di pianura	Residenza	1	495,00	62,00
1	Extra urbana agricola di pianura	commerciale	1,20	540,00	97,50
1	Extra urbana agricola di pianura	produttivo	0.80	660,00	66,00
2	Extra urbana agricola di collina	Residenza	1	495,00	62,00
2	Extra urbana agricola di collina	commerciale	1.2	650,00	97,50
2	Extra urbana agricola di collina	produttivo	0.80	550,00	55,00
3	Centrale	Residenza	1	1.475,00	184,00
3	Centrale	Zona A	1	1.190,00	148,00
3	Centrale	Comm/dir.	1	1.675,00	209,00
3	Centrale	Produttivo	1	845,00	106,00
4	Periferica produttiva est	Residenza	1	910,00	113,75
4	Periferica produttiva est	Comm/dir.	1.2	1200,00	180,00
4	Periferica produttiva est	produttivo	1	600,00	75,00
5	Periferica produttiva sud/ovest	Residenza	0.80	600,00	60,00
5	Periferica produttiva sud/ovest	Comm/dir.	1.50	580,00	108,75
5	Periferica produttiva sud/ovest	produttivo	1	600,00	75,00
6	Centrale sud	Residenza	1	1.475,00	184,00
6	Centrale sud	Comm/dir	1.2	1.675,00	251,25
6	Centrale sud	produttivo	1.15	845,00	121,45

2. CONCLUSIONI

Premesse tutte le riflessioni descritte al punto precedente, la procedura di determinazione della monetizzazione delle aree a standard non reperite nei Piani Attuativi, Permessi di costruire convenzionati, SUAP è la seguente:

- > il valore della monetizzazione è determinato di volta in volta, con atto di cognizione tecnica a cura del soggetto attuatore, su base peritale, secondo il criterio principale enunciato del valore di trasformazione dell'ambito d'intervento e sintetizzato in base alla seguente formula: $V_f = [V_{pf} - (K + P)] / q^n$;
- > la perizia di stima prodotta sarà oggetto da parte del Responsabile del procedimento di opportuna verifica di conformità ai suindicati criteri generali prefissati, avvalendosi eventualmente al riguardo, di un parere di congruità da parte dei competenti Servizi;
- > Non si procederà alla verifica di conformità di cui al punto precedente nel caso in cui il valore della monetizzazione proposta sia uguale o superiore, ai valori minimi inderogabili individuati nella TABELLA DETERMINAZIONE VALORI MINIMI INDEROGABILI (allegato A) per le rispettive zone di riferimento individuate nella planimetria allegata alla presente relazione (allegato B).

ALLEGATO B – PLANIMETRIA ZONE DI RIFERIMENTO