

Ex Palazzo Ghislanzoni
STIMA VALORE MONETIZZAZIONE
AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE

art. 46 L.R. n. 12/2005

1. DATI GENERALI

Intervento	Rigenerazione immobile dismesso mediante restauro architettonico ed ampliamento con nuovo corpo di fabbrica, ai sensi dell'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005
Ubicazione	via Roma n. 51
Identificazione catastale	Fg. 3, mappale 412, subalterni 701-709-711-714-715-716, sezione censuaria Lecco

2. RELAZIONE DESCRITTIVA

L'intervento interessato dalla richiesta di monetizzazione di aree a servizi in oggetto riguarda la rigenerazione di un immobile dismesso mediante restauro architettonico ed un ampliamento con nuovo corpo di fabbrica ai sensi dell'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. in via Roma n. 51, identificato catastalmente al Fg. 3, mappale 412, subalterno 701-709-711-714-715-716 sezione censuaria Lecco.

L'intervento, a seguito di deposito di perizia asseverata giurata a firma dell'Arch. Virginia Tentori che ne ha certificato la dismissione e criticità di cui all'art. 40-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. dell'immobile sopra citato, prevede il restauro architettonico e l'ampliamento con nuovo corpo di fabbrica per una Superficie Lorda Pavimento (SLP) esistente totale di 725,06 mq, incrementata del 10% ai sensi dell'art. 40-bis (comma 5) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., per un totale di SLP di 797,50 mq.

Come previsto dal medesimo art. 40-bis (comma 5) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. gli interventi sul patrimonio edilizio dismesso sono assoggettati al reperimento delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, corrispondente al dimostrato incremento del fabbisogno delle stesse, per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori (nel caso specifico per una quota del 10% della SLP esistente, in linea con i contenuti della D.C.C. n. 66/2021) che nel caso qui in esame è pari a 65,00 mq di SLP.

Per l'intervento relativo alla destinazione d'uso U6.1, ai sensi dell'Allegato 1 delle NTACM nonché dell'art. 4 delle NTAPS del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, devono essere reperite aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nella misura di 65,00 mq (65,00 di SLP x 100%).

Ai sensi delle disposizioni normative vigenti ed in particolare della L.R. n. 12/2005 all'art. 46, comma 1 lett. a), è consentito che in alternativa alla cessione delle aree per servizi possa essere corrisposta quale monetizzazione totale o parziale delle aree stesse, la somma commisurata all'utilità economica conseguita dal privato Soggetto attuatore (Società Immobiliare Welfare srl) per effetto della mancata cessione delle aree che, grazie alla monetizzazione, rimangono nella disponibilità del Soggetto attuatore.

L'importo della monetizzazione non potrà comunque essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute.



Comune di Lecco

3. VALUTAZIONE UTILITA' ECONOMICA CONSEGUITA

Stima valore di trasformazione

Per la determinazione del più probabile valore di trasformazione, si procede attraverso il metodo analitico che considera le condizioni oggettive della trasformazione urbanistica, ovvero il più probabile valore di mercato che "il bene" potrà assumere una volta trasformato, al quale dovranno sottrarsi tutti i valori dei fattori della produzione necessari alla trasformazione stessa, isolando il "valore suolo" mediante differenza tra il valore commerciale finale del bene e la somma dei costi complessivi di realizzazione e dell'utile d'impresa, considerando altresì il tempo in anni "n" necessario affinché la trasformazione venga portata a termine, al fine di rendere più verosimile il valore stimato.

A tal fine si utilizza la formula:

$$V_T = [V_{PF} - (K+p)] / q^n$$

Dove:

V_T	Valore complessivo dell'area trasformata
V_{PF}	Valore del bene trasformato prevedibile (fonte OMI Agenzia dell'Entrate)
K	Costo globale della trasformazione (inclusi oneri e spese varie)
p	Profitto d'impresa
q	(1+r); coincide con il costo del denaro ovvero con il tasso d'interesse bancario in caso di esposizione finanziaria
n	Arco temporale della realizzazione
q^n	Fattore di attualizzazione

Nel caso di specie, la superficie che rimane nella disponibilità del Soggetto attuatore avrà destinazione U6.1, ai sensi della classificazione dell'art. 8 delle NTACM del P.G.T. vigente, e pertanto si considera quale valore unitario del bene trasformato l'importo di **563,51 €/mq**. Tale valore corrisponde alla media di quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate per la destinazione d'uso TERZIARIO, stato di conservazione OTTIMO, zona B1/centrale/CENTRO, valori del primo semestre 2023.

Quindi:

Superficie area da monetizzare			mq 65,00
zona OMI			B1/centrale/CENTRO
valore MIN - TERZIARIO stato conservazione OTTIMO			€ 2.050,00
valore MAX - TERZIARIO stato conservazione OTTIMO			€ 2.550,00
valore medio considerato			€ 2.300,00
Valore del bene trasformato prevedibile	V_{PF}		€ 149.500,00



Comune di Lecco

costo realizzazione		35%	
spese varie		14%	
Costo globale della trasformazione	K	49%	€ 73.255,00
Profitto d'impresa	p	25%	€ 37.375,00
tasso interesse bancario medio		2,00%	
	q	1,02	
	n	3	
Valore area trasformata	V_T		€ 36.628,07
Valore area trasformata UNITARIO			€ 563,51

4. VALUTAZIONE COSTO ACQUISIZIONE AREE ANALOGHE

Tale criterio di stima intende determinare il costo di acquisizione dell'area oggetto d'intervento, che coincide sostanzialmente con il costo che l'Amministrazione Comunale sosterebbe per acquistare nel territorio comunale aree da destinare ad attrezzature di interesse collettivo, al fine di equilibrare la dotazione delle aree per Servizi in relazione all'intervento in oggetto.

Premettendo che tali aree, essendo destinate a Servizi, sono prive di effettiva possibilità edificatoria e che possono essere reperite sia all'interno del Tessuto Urbano Consolidato che al suo esterno, per procedere con la stima si è considerato l'importo di **€/mq 607,26** quale valore venale medio delle aree fabbricabili definite dall'Amministrazione a far data dall'anno 2022 (D.G.C. n. 149 del 26.05.2023).

Il costo di acquisizione dell'area, di 65,00 mq, ammonterebbe quindi a **€ 39.471,90**.

5. CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce di quanto sopra evidenziato, in relazione al valore dell'area oggetto di monetizzazione, si è proceduto a determinare gli importi inerenti sia all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione (determinata analiticamente mediante formula del più probabile valore di trasformazione) sia alla valutazione del costo di acquisizione di aree simili da parte dell'Amministrazione.

Gli importi determinati, di seguito riassunti, sono:

Utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione:

Valore di trasformazione **€ 36.628,07**

Costo di acquisizione di aree simili da parte dell'Amministrazione:

€ 39.471,90



Comune di Lecco

Considerato quanto sopra e tenuto conto delle condizioni oggettive dell'intervento proposto, dalle quali si evince l'assenza di aree libere di interesse pubblico rimaste nella disponibilità del Soggetto attuatore e appurato che le opere edilizie previste vengono realizzate per la maggior parte all'interno dell'edificio esistente, a parte l'ampliamento, appurato nel contempo l'estensione delle aree a servizi dovute (pari a soli 65,00 mq) è stata valutata l'applicazione della monetizzazione maggiormente utile al fine del perseguimento degli obiettivi pubblici.

Richiamato l'art. 46 della L.R. n. 12/2005 che prevede che l'importo della monetizzazione, da corrispondere all'Amministrazione Comunale dai soggetti obbligati, sia pari ad una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e non deve essere inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili.

Appare congruo stabilire che il valore dell'utilità economica conseguita dal Soggetto attuatore per effetto della mancata cessione per l'intervento di rigenerazione in via Roma n. 51, sia definito dal costo di acquisizione di aree simili da parte dell'Amministrazione Comunale appurato che il valore di trasformazione come sopra determinato risulta inferiore.

L'importo che dovrà essere versato risulta pertanto pari a **€ 39.471,90**.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Leonardo Visco Gilardi

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. n. 82/2005