

Milano,  07/03/2016

nell'ambito servizi territoriali

Prot. n° 5802/2016 Racc.

Allegati n. 1

Inc. n° 676/2015

Ns. prot. di rif. n° 26853/2015

Rif. nota del 10/07/2015

Prot. n° 20272

AI COMUNE DI LIMBIATE
Provincia di Monza Brianza
Settore Territorio
Servizio Lavori Pubblici
E Patrimonio Immobiliare
Via Monte Bianco,2
20182 Limbiate MB

***OGGETTO: Accordo di Collaborazione tra Agenzia delle Entrate/Comune di Limbiate .
Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un' area sita
in comune di Limbiate ed individuata con i mappali 231-399-414-416-402 del
foglio 31 da destinarsi alla realizzazione di una Struttura socio-sanitaria.***

In conformità alle linee guida definite dall'Accordo di Collaborazione stipulato tra l'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale OMISE e il Comune di Limbiate, si trasmette, a riscontro della nota sopra indicata, la relazione di stima relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato delle aree e fabbricati di cui all'oggetto.

Eventuali osservazioni e/o contestazioni in ordine alle attività espletate potranno essere rappresentate all'Agenzia delle Entrate nel termine di 10 (dieci) giorni dalla consegna dell'incarico ultimato. In assenza, le attività si intenderanno integralmente accettate ed esattamente eseguite secondo le modalità convenute, con rinuncia a sollevare eccezioni di inesatto adempimento e decadenza dalla relativa azione o dall'esperimento di altre azioni in qualsiasi modo connesse ad un eventuale inesatto adempimento. La mancata tempestiva segnalazione di eventuali contestazioni si intenderà, di diritto, come riconoscimento - nei termini e secondo le modalità preventivamente convenute - della posizione debitoria derivante dall'esecuzione delle attività.

Distinti saluti

Comune di Limbiate



Protocollo Generale

Nr.0007602 Data 07/03/2016

Tit. 06.05 Arrivo

IL DIRETTORE
(Antonio Peluso)



Accordo di Collaborazione prot. n. 26853 del 28/10/2015
Richiesta Ns. prot. n. 17845 del 13/07/2015**Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un' area con sovrastanti fabbricati sita in comune di Limbiate ed individuata con i mappali 231-399-414-416-402 del foglio 31 da destinarsi alla realizzazione di una Struttura socio-sanitaria e funzioni accessorie - Via Trieste civ.131.****INDICE**

PREMESSA	2
PARTE PRIMA	2
1. Descrizione generale del bene.....	2
1.1 Notizie di carattere generale.....	2
1.1 Ubicazione e descrizione generale.	4
1.2 Caratteristiche del cespite	5
1.3 Identificazione catastale.....	8
1.4 Consistenza.....	13
2 Descrizione tecnico-legale del bene	14
2.1 Descrizione urbanistica	14
2.1.1 Quadro normativo vigente	14
2.1.1 Destinazione urbanistica.....	18
2.1.2 Prescrizioni urbanistiche.....	23
2.1.3 Vincoli urbanistici	23
2.2 Certificazioni di conformità	24
2.3 Contratti di locazione.....	24
2.4 Provenienza.....	24
2.5 Servitù e altri diritti reali	24
PARTE TERZA.....	24
3 Processo di valutazione.....	24
3.1 Criteri e metodologie estimative.....	24
3.2 Scopo della stima.....	26
3.3 Analisi del mercato immobiliare.	26
3.3.1 Le compravendite in Italia	26
3.3.2 Analisi generale del mercato non residenziale in Italia.....	27
3.3.3 Il settore non residenziale a Monza e provincia.....	29
3.3.4 Indicatori di mercato.....	32
3.4 Metodologie estimative adottate.....	38
3.5 Scelta della metodologia di stima	40
3.5.1 Determinazione del valore venale del compendio effettuato con il criterio del Valore di trasformazione	41
3.6 Conclusioni.....	54

La città, situata a circa quindici km a nord di Milano e circa dodici ad ovest di Monza, è localizzata in una posizione di confine tra la zona pianeggiante della valle del Seveso a sud-est e l'altopiano della fascia delle Groane a nord-ovest. Circa un terzo della superficie comunale fa parte del Parco delle Groane.

Dal punto di vista geologico il suo territorio può essere suddiviso principalmente in tre fasce: ad ovest il lembo orientale delle Groane; al centro il terreno pianeggiante e asciutto; ad est la zona sabbiosa vicina al fiume Seveso.

Il territorio comunale è anch'esso attraversato longitudinalmente da alcuni corsi d'acqua a carattere torrentizio, come il Lombra e il Garbogera.

Considerando la sua posizione geografica e le specificità del territorio della provincia il comune di Limbiate è stato designato come sede di un polo istituzionale provinciale di riferimento per l'area ovest così come lo sono Vimercate per l'area est e Monza per l'area centro. Per la sede operativa del polo istituzionale è stata designata l'area di proprietà provinciale di Mombello.

Oltre all'abitato principale esistono altri due nuclei storici che si sono unite in epoche successive a formare la odierna cittadina: Mombello e Pinzano.

L'urbanizzazione discontinua ha fatto sì che intorno ai principali nuclei storici di Limbiate, di Mombello e di Pinzano sorgessero diversi villaggi diventati poi frazioni del comune:

- villaggio dei Giovi, confinante con l'omonima strada statale;
- villaggio Risorgimento;
- villaggio Fiori;
- villaggio del Sole, il quale è la parte limbiatese del villaggio Brollo di Solaro.

Nei confronti dell'ambito territoriale confinante, Limbiate si colloca fra l'insieme dei centri abitati disposti lungo la vecchia Strada statale dei Giovi, posta a est, ove l'urbanizzazione si presenta molto compatta e la zona delle Groane, ad ovest, contraddistinta invece da un'urbanizzazione molto più discontinua.

Quest'ultima caratteristica è stata mantenuta durante il principale sviluppo urbano avvenuto a cavallo tra gli anni cinquanta e gli anni sessanta del XX secolo con la massiccia immigrazione dal meridione e dal nord-est del paese.

Gli abitanti sono concentrati prevalentemente nel capoluogo comunale, che fa registrare evidenti segni di espansione edilizia; tra le altre località la più popolosa è quella di Villaggio del Sole.

Limbiate è servita sia dal sistema viabilistico (SP-exSS527 Monza-Saronno) sia da diverse linee di trasporto pubblico su gomma e su ferro (Tramvia Milano-Limbiate).

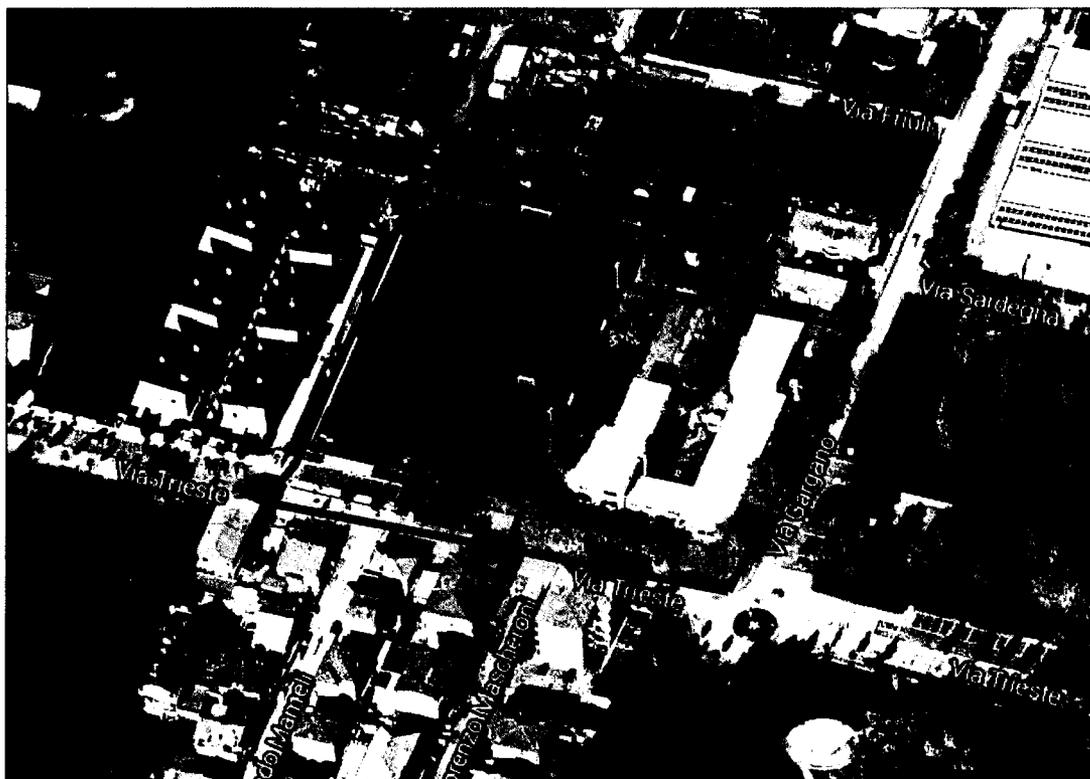
Il territorio comunale si pone in una posizione strategica sia per la Provincia di Monza e della Brianza sia per quella di Milano costituendo di fatto un punto di cerniera tra le due. Vicino alle frazioni di Mombello e Pinzano si trovano rispettivamente le stazioni di Bovisio Masciago-Mombello e quella di Varedo, servite entrambe dalle linee S2 e S4 di Trenord.

Limbiate è una delle più antiche della rete interurbana di Milano infatti insieme a quella che collega Milano con Desio, il "trenino" di Limbiate costituisce un importante patrimonio per la storia dello sviluppo dei trasporti della Provincia di Milano e del comune di Limbiate. A Limbiate il tram effettua 5 fermate: Limbiate Ospedale, Limbiate centro, S. Francesco, Deposito Limbiate/Varedo, Villaggio dei Giovi.

Discreto anche il servizio di bus che consente il congiungimento con Monza, Saronno e altre zone circostanti.

1.1 Ubicazione e descrizione generale.

Il lotto in valutazione, evidenziato in rosso nell'aerofotogrammetria sottostante,



è collocato al confine tra il Villaggio Giovi e San Francesco.

Le aree oggetto della presente relazione, come già enunciato, risultano essere localizzate nel territorio amministrativo del Comune di Limbiate - Provincia di Monza e Brianza in via Trieste all'altezza del civico 131 ad angolo con la Via Gargano, settore comunale posto in zona centrale nei pressi del confine con i comuni di Varedo e Palazzolo Milanese.

Il cespite, direttamente accessibile dalla via Trieste al civico 131, si posiziona nella zona residenziale d'espansione compresa tra il nucleo storico intensamente edificato e la cintura verde che separa l'abitato dai comuni e dalle relative frazioni sopra indicati.

L'intorno risulta caratterizzato da un edificato a destinazione residenziale d'espansione a bassa densità, in genere a tipologia isolata (villette) nel lotto di pertinenza esclusivo mista ad interventi pluripiano più intensivi, in genere di massimo di 3-4 piani fuori terra. L'unica presenza discordante risulta essere quella di un intervento produttivo di medie dimensioni dislocato sul lato opposto della via Gargano e quasi fronteggiante l'area in parola.

Nelle immediate vicinanze sono reperibili servizi di primaria importanza, negozi alimentari, attività commerciali, Ospedale e servizi di secondaria importanza.

La zona è altresì servita da mezzi di trasporto urbano: autobus di linea di collegamento con la città ed i comuni limitrofi.

L'area di ubicazione del lotto oggetto di stima presenta una sostenuta viabilità ordinaria: la via Trieste confluisce infatti con la SS44 -Strada Statale dei Giovi.

1.2 Caratteristiche del cespite

Come già segnalato il compendio in valutazione risulta essere costituito da un lotto di terreno pianeggiante, pressoché regolare composto da più appezzamenti di terreni adiacenti con sovrastanti edifici ad ex scuola ed accessori al servizio del campo di calcio.

Il cespite risulta completamente recintato su tutti i lati e delimitato a nord dalla via Friuli e da aree edificate, a ovest da palazzine ad uso residenziale, a sud lungo la Via Trieste e ad est dalla Via Gargano.



Allo stato attuale le aree risultano edificate con la seguente tipologia:

❖ map. 231 edificio scolastico in disuso, con presenza di amianto nella porzione strutturale, parzialmente in concessione d'uso all'Associazione "Croce d'argento", completamente perimetrata con recinzione in cls prefabbricato e completa di piazzali ed aree a verde pertinenziali.

Il fabbricato a configurazione planimetrica ad L", già adibito ad ex complesso scolastico, si eleva in maggior parte ad un piano fuori terra ed in minor parte a due piani fuori terra; dispone inoltre di un piano seminterrato. Ha struttura semplice, copertura a doppia falda rivestita.

Le strutture orizzontali sono in lamiera grecata con sovrastante getto il tutto su struttura in profilati metallici HEB; le tramezzature sono in laterocemento, i pavimenti in marmette, i controsoffitti in alluminio con sovrastante lana minerale, il manto di copertura in alluminio; le pareti perimetrali in pannelli contenenti amianto per una superficie lorda di facciata di mq. 1600,00.

L'accesso all'edificio è posto sul fronte principale fronteggiante la Via Trieste .

Al piano terreno-rialzato sono ubicati i locali ad ex aule oltre ai blocchi di servizi igienici, palestra, atrio, sale professori ,direzione, segreteria e corridoi.

La porzione al piano secondo comprende anch'essa alcune ex aule , blocchi di servizi igienici, ripostiglio e corridoio.

I piani sono collegati da un unico corpo di scala.

Il piano seminterrato comprende un'aula ed il locale caldaia. Ogni singolo locale dispone di un accesso indipendente posizionato esternamente.

Allo stato attuale l'edificio risulta essere in condizioni di degrado diffuso dovuto sia alla mancanza di adeguati interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria che alla modifica della sua destinazione d'uso, che come sopra detto risulta essere esclusivamente utilizzata dall'Associazione "Croce d'argento".

I terreni, con soprastante edificio a destinazione scolastica e attrezzature sportiva, sono adiacenti a via pubblica e ad immobili residenziali di recente realizzazione.

❖map. 399 si presenta con edifici a destinazione sportiva e con la presenza di un campo di calcio, il tutto completo di impianti e delimitato sul perimetro con recinzioni miste.

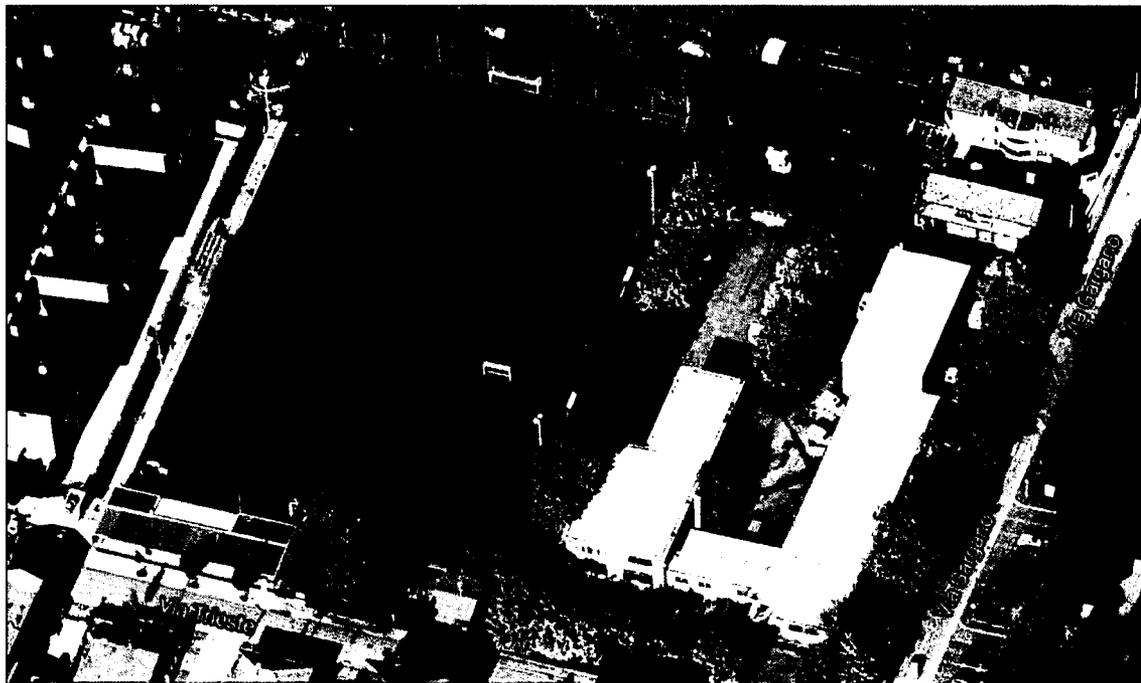
Il campo di calcio e le relative costruzioni ad attrezzature, pur essendo realizzate dalle società sportive che hanno gestito il complesso, sono in possesso dell'Ente a seguito di risoluzione del contratto di concessione d'uso per morosità ed abbandono della struttura (determinazione n°S01/184 del 30.06.2014).

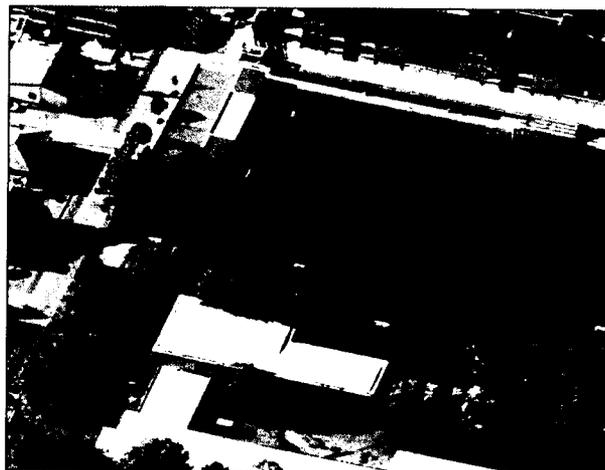
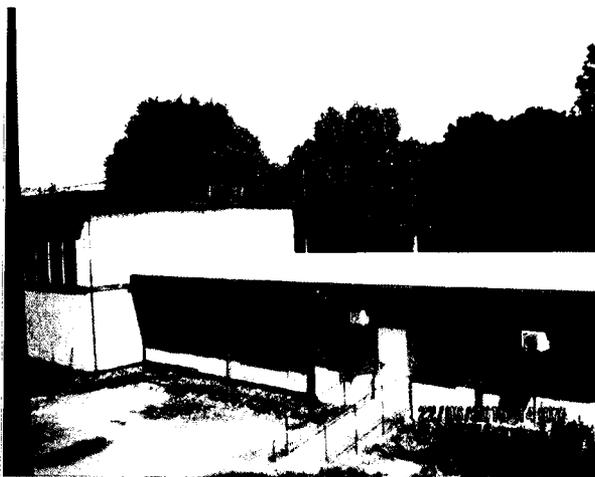
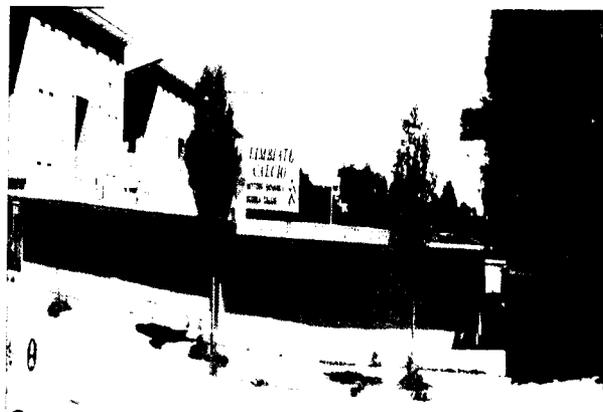
La struttura adibita ad impianti si eleva ad un piano fuori terra ed ha struttura in muratura semplice e copertura piana.

❖mapp 414 e 416 risultano presenti le tribune in struttura metallica e la delimitazione dell'aria con recinzione metallica.

❖mapp.402 (porzione) area libera antistante la via Trieste

L'intero lotto risulta avere una consistenza catastale complessiva di mq.13.758,00, superficie dichiarata direttamente dalla committenza e riscontrata dagli atti presenti nella Banca Dati di questa Agenzia.





Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@aziendaentrate.it

Le aree, di proprietà comunale, sono state oggetto della proposta di variazione al Piano dei Servizi del PGT vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.62 del 10.10.2014; le attuali destinazioni, le destinazioni funzionali e la disciplina urbanistica oggetto della variazione art.9 comma 15 della L.R. n.12/2015.

All'attualità il complesso appare dismesso, come si vince dagli scatti fotografici sopra riprodotti, e verrà completamente demolito per l'edificazione di una Struttura socio-sanitaria per circa 300 posti letto e per complessivi mc.35.000

oltre a mc.5.000 da destinarsi a funzioni accessorie (poliambulatori-nuova sede dell'Associazione Croce d'Argento, farmacia comunale e centro diagnostico .
 Per la precisa individuazione ed identificazione della proprietà in oggetto si prosegue con il successivo punto 1.3 riferito alla ricognizione catastale.

1.3 Identificazione catastale

La porzione di immobile oggetto di stima, all'attualità, risulta identificato al Catasto Terreni ed al Catasto Urbano del comune di Limbiate con gli identificativi di seguito riportati:

Catasto Terreni

Foglio	Mappale	Qualità	Superficie (mq)	Reddito dominicale	Reddito agrario
31	231	Seminativo 1	5.700,00	35,33	32,38
31	399	Seminativo 1	7.857,00	48,69	44,64
31	414	Seminativo 1	155,00	0,96	0,88
31	416	Seminativo 1	6,00	0,04	0,03
31	402 parte	Incolt. Ster	40,00	//	//

Foglio 31 Mappale 231

Visiva per immobile						
Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2015						
Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Assistenza all'utenza e qualità dei servizi - URP - non sono consentiti altri usi						
Comune di LIMBIATE (Codice: E591) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni						
Immobile						
Foglio	Parcella	Sub	Superficie (mq)	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
31	231		5.700,00		35,33	32,38
Posiz	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
	SEMINATIVO	1	5.700,00		35,33	32,38
Dati derivanti da FRAZIONAMENTO n. 180/1000 del 25/09/1981						
Notifica Partita 222						
Intestato						
N. DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1 - COMUNE DI LIMBIATE					1 - Proprietà per 1000/1000	
Dati derivanti da DECRETO DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ del 15/11/1969 Volume n. 58281 in atti del 25/09/1981 Repertorio n. 17640 Regante TRIBUNALE Sede MILANO Registrazione U.P. Sede DESIO Volume 217 n. 4265 del 31/10/1965						
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria						

Foglio 31 Mappale 416
Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2015

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Assistenza all'utenza e qualità dei servizi - URP - non sono consentiti altri usi

Comune di LIMBIATE (Codice: E591) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni
Immobile

Foglio	Particella	Sub	Superficie m ²	Deduz	Reddito
51	416		ha are ca		Dominicale Euro 0,14 Agrario Euro 0,09
-	SEMINATIVO	1	00 00		

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 09/10/2003 n. 6961/1/2003 in atti dal 09/10/2003 protocollo n. 745276

 Notifica Annotazioni: **Patita**
Intestato
N. DATI ANAGRAFICI

1 COMUNE DI LIMBIATE con sede in LIMBIATE

CODICE FISCALE

8800620154*

DIRITTI E ONERI REALI

1 Proprietà per 100

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2004 Volunta n. 61072/2004 in atti dal 21/04/2004 - protocollo n. MI0255644 - Repertorio n. 77863 Pagine: DOTT. RONCORONI G Sede: CESANO MADERNO Registrazione UT Sede: DESIO del 06/04/2004 COMPRAVENDITA E CESSIONE AREE

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Foglio 31 Mappale 402
Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2016

Stampa ad esclusivo uso interno dell'ufficio - Assistenza all'utenza e qualità dei servizi - URP - non sono consentiti altri usi

Comune di LIMBIATE (Codice: E591) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni
Immobile

Foglio	Particella	Sub	Superficie m ²	Deduz	Reddito
51	402		ha are ca		Dominicale Agrario
-	INCULTI STER.		02 06		

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 23/02/2002 n. 1544/1/2002 in atti dal 23/02/2002 protocollo n. 182707

 Notifica: **Patita**
Intestato
N. DATI ANAGRAFICI

1 COMUNE DI LIMBIATE con sede in LIMBIATE

CODICE FISCALE

8800620154*

DIRITTI E ONERI REALI

1 Proprietà per 100

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2004 Volunta n. 61072/2004 in atti dal 21/04/2004 - protocollo n. MI0255644 - Repertorio n. 77863 Pagine: DOTT. RONCORONI G Sede: CESANO MADERNO Registrazione UT Sede: DESIO del 06/04/2004 COMPRAVENDITA E CESSIONE AREE

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Catasto Urbano

Foglio	Mappale	Sub.	Piano	Categoria	Classe	Consistenza DPR 138/98		Rendita
						mc	mq	
31	213	/	T-1-s1	B5	U	3.390	2.103	1.505,67

Indirizzo : VIA Trieste,131

Foglio 31 Mappale 231

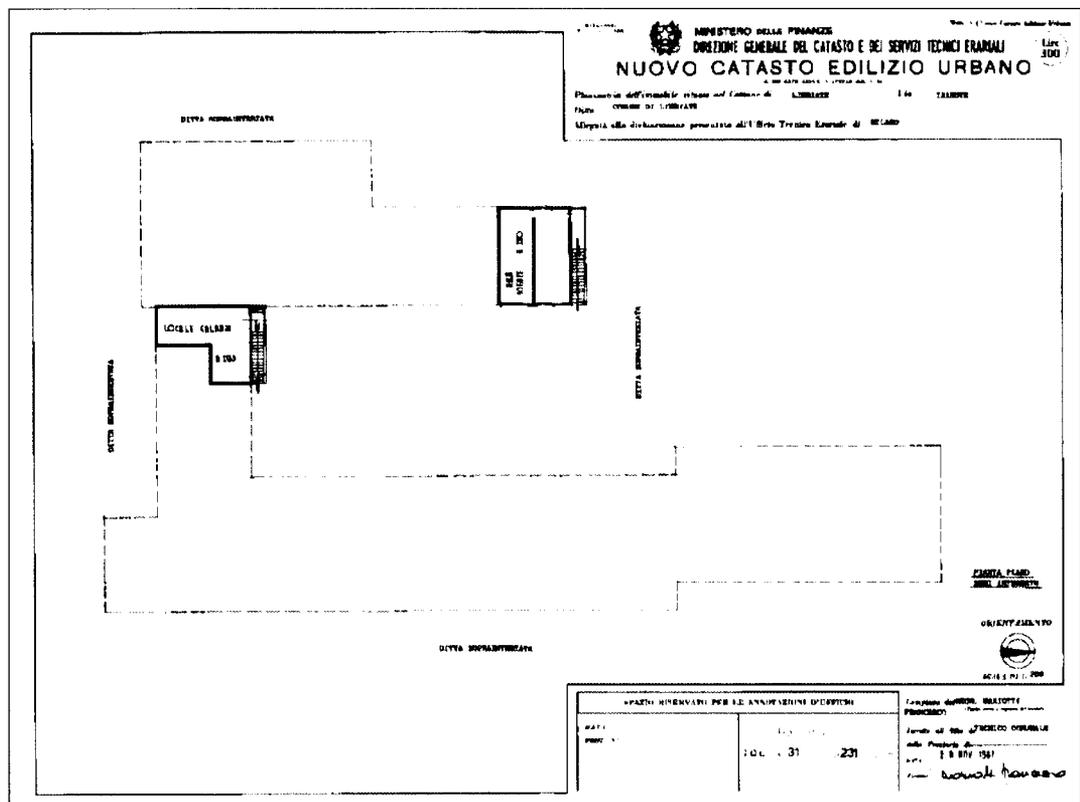
Don della richiesta	Comune di LIMBIATE (Codice: E501)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 31 Particella: 231

ELENCO IMMOBILI INDIVIDUATI

NO	servizio	Foglio	Particella	sub	CC	Categoria	Classe	Consistenza	Pre	Valore Euro/Lite	Località
1		31	231			B5	U	3390 mq		Euro 1505670,00 (1505,67/Lite)	VIA TRIESTE 131/131

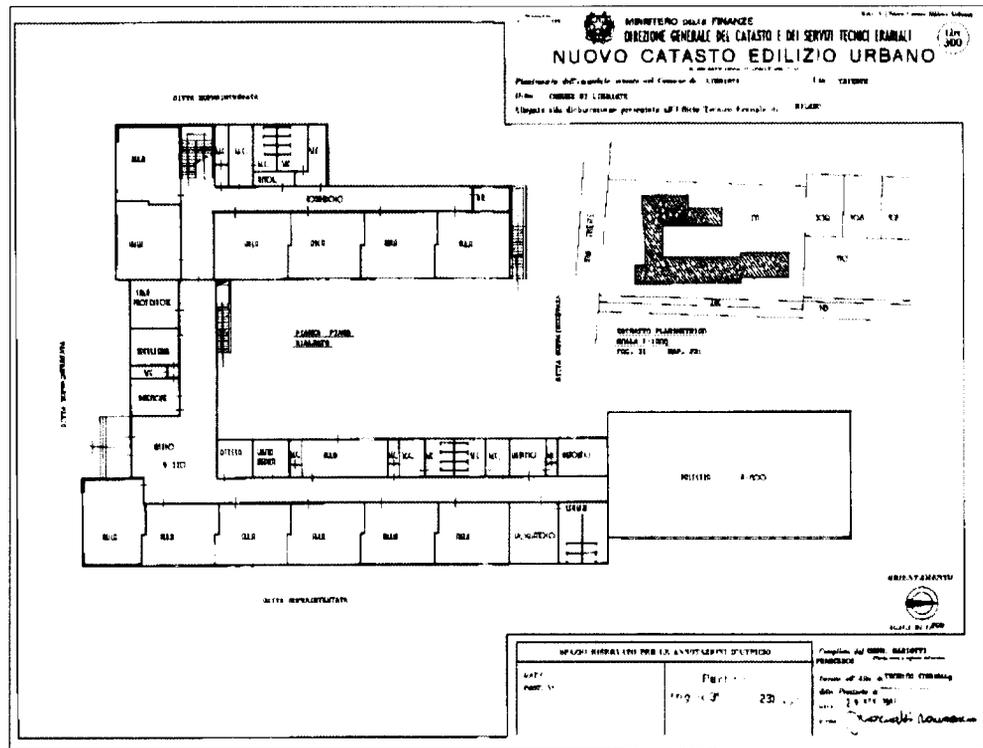
Planimetrie non in scala

Foglio 31 Mappale 231 Piano seminterrato

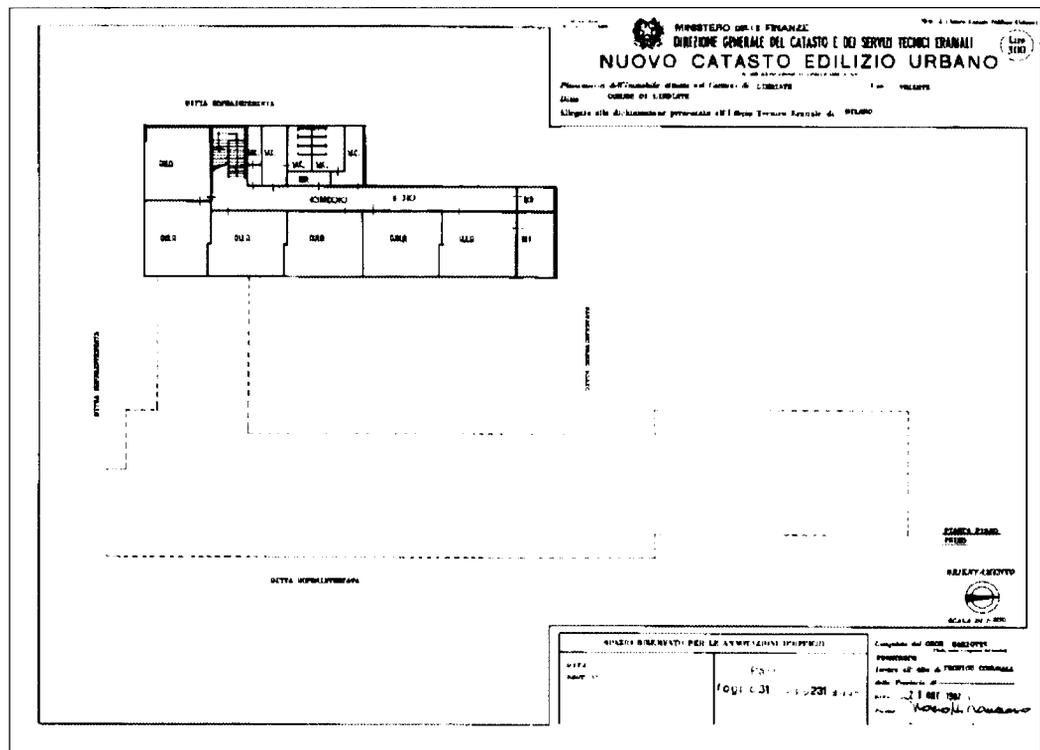


Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrate.it

Foglio 31 Mappale 231 Piano terreno-rialzato

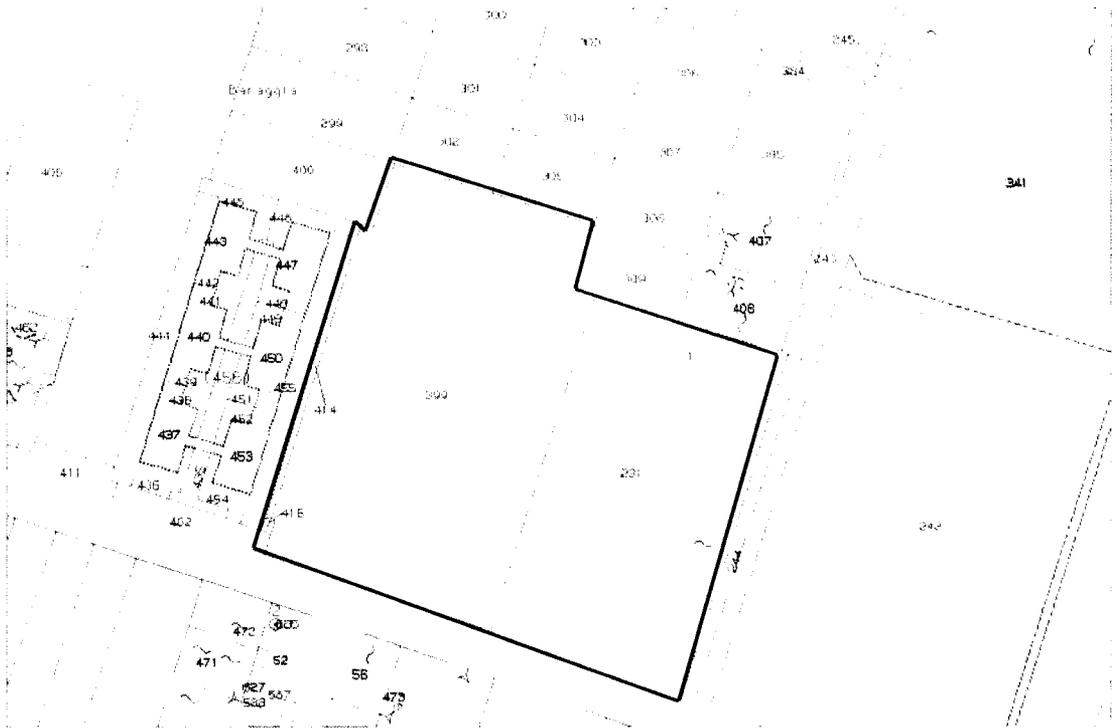


Foglio 31 Mappale 231 Piano primo



Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Manin 27 - Milano tel. +39026369744-1/7431 fax +390263697687 e-mail: up_milano@agenziaentrare.it

Estratto di mappa non in scala - comune di Limbiate - foglio 31 particelle 231-399-414-416-402
 parte



1.4 Consistenza

La consistenza catastale complessiva del lotto oggetto della presente valutazione viene indicata quale superficie catastale desunta dalla Banca Dati di codesto Ufficio e secondo quanto comunicato dal comune di Limbiate. Nello specifico l'area sviluppa una superficie di mq 13.758,00.

Per quanto riguarda le costruzioni esistenti su parte delle aree in valutazione l'unità di consistenza adottata è il metro quadrato di superficie catastale definito dall'Art.3 del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 i cui criteri di determinazione sono descritti nell'Allegato C. La consistenza è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali presenti agli atti di questa Agenzia.

Si precisa che:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- I collegamenti verticali in uso esclusivo sono stati calcolati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero dei piani collegati;
- I cavedi e i vani tecnici non sono compresi nel conteggio delle superfici ai fini della determinazione della consistenza.

Secondo i criteri del sopracitato Decreto, i locali posti al piano seminterrato sono computati applicando agli stessi un coefficiente di ragguaglio pari di 0,50.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri su esposti, sarà arrotondata al metro quadrato. La consistenza edificata presente nell'area in esame è stata inserita per completezza espositiva, perché sarà demolita.

CALCOLO CONSISTENZA AI SENSI DEL D.P.R. 138/98				
Piano	Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. di rag.	Superficie Raggiagliata (mq)
Terra-rialzato	Locali principali (scuola)	1.700,00	1,00	1.700,00
	tettoia	17,00	1,00	17,00
Primo	Locali principali (scuola)	517,00	1,00	517,00
	Vano scala	28,00	0,00	0,00
Primo Seminterrato	Locali principali (scuola)	61,00	0,50	30,50
	Locale caldaia	45,00	0,00	0,00
	Vano scala	24,00	0,00	0,00
Terra	Area scoperta a verde	4.127,00	0,10	412,70
Totale metri quadrati				2.677,20
Totale metri quadrati in c.t.				2.677,00

Parte seconda

2 Descrizione tecnico-legale del bene

2.1 Descrizione urbanistica

2.1.1 Quadro normativo vigente

L'area su cui insiste l'immobile oggetto di stima risulta disciplinata dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Limbiate approvato con delibera C.C.N. 62 del 10/10/2014 e pubblicato sul BURL n.53 del 31/12/2014, modificato, per l'area in valutazione dalla delibera di Consiglio Comunale n.100 del 16/12/2015.

Di seguito si riportano sinteticamente le parti più ritenute più rilevanti:

Delibera C.C. n°100 del 16/12/2015

Oggetto: Area di via Trieste di proprietà comunale (foglio 31 mappali 231-399-414-416-402):
indirizzi per la valorizzazione e variazione del piano
dei servizi ai sensi dell'art.9 comma 15 della l.r.12/2005.

Premesso che il Comune di Limbiate è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato ai sensi della L.R.12/2005 con deliberazione di C.C. n. 62 del 10/10/2014; il Piano di Governo si articola nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi;

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 28/12/2011 "Linee Programmatiche relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato - Presentazione - (Art. 42 comma 3 e Art. 46 comma 3 del D. Lgs. 267/2000 - Art. 28 dello Statuto Comunale).", con la quale venivano, appunto, approvate le linee di mandato dell'Amministrazione per il quinquennio 2011-2016;

Considerato che all'interno delle linee programmatiche approvate, nell'ambito delle "Politiche per la Comunità" è stata prevista, fra l'altro, la necessità di favorire la permanenza e il potenziamento sul territorio dei servizi sanitari, diagnostici, ospedalieri, senza trascurare la popolazione anziana per la quale ipotizzare anche la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale, linee programmatiche che di seguito si riprendono per eshaustività del pensiero: "Puntare sulla Casa Della Salute che non è solo un nuovo nome per i poliambulatori ma anche un rilancio della loro missione: luoghi visibili e riconosciuti dai cittadini in cui medici di famiglia e specialisti si integrino con i servizi sanitari e sociali, per assicurare un salto di qualità al sistema dell'accesso, alla presa in carico e alla continuità del percorso di cura e di assistenza. Anche un Centro Dialisi rientra nei servizi urgenti di cui Limbiate deve essere dotata."

Fatto presente che in data 18 febbraio 2015 con prot. N.0004540 perveniva agli uffici dell'Ente lettera a firma del gruppo Multimedica con sede periferica in Limbiate, con la quale veniva presentata una istanza per la costruzione di nuovo edificio ospedaliero, da realizzarsi su terreno di proprietà comunale sita in via Trieste e che tale istanza muoveva le proprie ragioni dalla concreta minaccia di chiusura da parte della competente ASL di Monza dell'edificio attualmente utilizzato a causa della vetustà e degli ingenti interventi di adeguamento al quale l'immobile doveva essere sottoposto, entro il 31.12.2015;

Considerato che:

- a prescindere dalla manifestazione di interesse sopra citata, l'unica formalmente prodotta, essendone pervenute altre per le vie brevi ancorché non formalmente protocollate, l'individuazione di un'area pubblica da destinare alla realizzazione di servizi socio-sanitari, permette all'Amministrazione Comunale, nel solco delle proprie linee di mandato, di perseguire coerentemente quelle azioni tracciate, attuando quel presidio sul territorio di servizi sensibili come quelli appena delineati, in una relazione di sinergia con i vari livelli all'uopo deputati, da un lato gli operatori privati e dall'altra gli enti istituzionali sovraordinati;
- le strutture presenti sul territorio, benché non di proprietà pubblica e benché siano state da sempre destinate a servizi sanitari, non consentono nell'immediato di dare risposte certe e concrete ai bisogni che avanzano e alle istanze che nell'ambito dei servizi sanitari arrivano pressanti al comune, da parte dei soggetti già impegnati sul territorio e non, nel medesimo ambito di azione;

Rilevato che:

- l'area di proprietà comunale sita in via Trieste, e individuata nella manifestazione di interesse della soc. Multimedica, è attualmente azionata CS- Ambiti o immobili disciplinati dal Piano dei Servizi - TAV.12 "Carta della conformazione del regime dei

suoli" del Piano delle Regole del PGT vigente con specifica classificazione nella Tavola n.1 "Carta del sistema dei servizi esistenti" del Piano dei Servizi:

- parte a "servizi e attrezzature sportive e per il tempo libero"
- parte a "servizi e attrezzature sanitarie"
- parte a "servizi scolastici dismessi e/o sottoutilizzati" (ex scuola - Centro di formazione professionale);

•attualmente sulla predetta area insiste un campo di calcio inutilizzato, un edificio dismesso all'epoca destinato a scuola e contenente amianto e una porzione di fabbricato concesso in comodato d'uso con scrittura privata del 15.10.1998 rep. 9088 alla "Associazione Croce d'Argento" sino al 14.10.2018. La stessa associazione ha rilasciato rinuncia condizionata al contratto succitato prima della naturale scadenza. La richiesta espressa nella rinuncia contiene condizioni vincolanti in relazione ad un impegno da parte del futuro soggetto attuatore di interventi, di prevedere la propria sede nella nascente nuova struttura le caratteristiche della suddetta area la fanno ritenere la più idonea, rispetto ad altre di proprietà pubblica, per la sua localizzazione in un ambito urbanizzato posto all'interno del tessuto urbano consolidato, adeguatamente servito in termini infrastrutturali ,adiacente l'ambito strategico di riqualificazione della frattura ASR del Documento di Piano e per la sue dimensioni (mq.13.758) che consentirebbero l'allocazione di più servizi e quindi una maggiore valorizzazione della stessa;

Ritenuto che, al di là delle astratte priorità e vocazioni, anche a fronte di un possibile impoverimento dei servizi disponibili per la comunità limbiatese, occorra tuttavia dare necessaria concretezza alle linee di mandato che sono state sopra richiamate;

Richiamata la deliberazione di di G.C. n.190 del 2/9/2015 nella quale la giunta comunale, per le motivazioni di cui sopra, esprimeva i seguenti indirizzi:

- "di sottoporre al Consiglio Comunale la proposta di variante al Piano dei Servizi del vigente PGT finalizzata a individuare specificatamente diversa destinazione dell'area di proprietà pubblica sita in via Trieste e attualmente destinata a servizi per l'educazione, lo sport e servizi socio-sanitari in servizi socio-sanitari ;

- di proporre quale indice volumetrico sulla suddetta area in considerazione ,dei servizi che potrebbe potenzialmente ospitare (ambulatori, casa di riposo, centro multimedico

- etc.) l'1,5 mc/mq elevabile fino a un massimo di 3 mc/mq, in relazione alle proposte e agli elementi di interesse pubblico ivi contenuti che giustifichino l'incremento dell'indice;

- di attivarsi affinché sia avviata la procedura tendente alla valutazione economica dell'area in considerazione degli indici volumetrici e delle destinazioni indicate in precedenza procedendo alla verifica delle disponibilità di bilancio per gli eventuali incarichi di perizia e alle conseguenti variazioni di PEG ove necessarie;

- di subordinare alla predetta valutazione la scelta rispetto alla modalità con la quale valorizzare il patrimonio pubblico: concessione, projet financing oppure alienazione;

- di prevedere nel DUP 2016 di imminente elaborazione le azioni da concretizzarsi nell'esercizio di pertinenza"

Dato atto che pertanto con il suddetto atto di indirizzo già la giunta comunale individuava come interessante, sotto il profilo localizzativo per l'insediamento di tale tipologia di servizi, l'area di proprietà comunale di via Trieste di cui sopra;

Considerato peraltro che, a rafforzamento dell'indirizzo della Giunta comunale di destinare tale area a servizi diversi, la stessa risulta attualmente sottoutilizzata ed in parte dismessa, relativamente agli ex edifici scolastici del CFP aventi, peraltro, strutture in amianto, con riferimento alle attuali destinazioni a servizi esistenti;

Ritenuto altresì di interesse per il comune perseguire il soddisfacimento delle necessità di cui sopra, attraverso la ricerca di soggetti esperti e competenti nella gestione di servizi di tale natura, in applicazione dei principi di sussidiarietà orizzontale, e che meglio di chiunque altro possano operare, attraverso la proposta di alienazione delle aree di cui sopra, ritenendola la modalità più adeguata per il perseguimento della suddetta finalità;

Rilevato che il procedimento alienativo mira a soddisfare ambedue le finalità dell'azione di cui al presente provvedimento: da un lato funge da catalizzatore delle richieste del mercato nell'ambito dei servizi alla persona e dall'altra consente comunque, con tempi e modi celeri, di assicurare comunque all'ente la necessaria quanto mai opportuna governance grazie allo strumento del permesso convenzionato; Ritenuto altresì, al fine di evitare ipotesi di speculazione immobiliare nella compravendita dell'area, di individuare quali destinatari del bando pubblico alienativo, solo gli operatori /gestori di strutture socio-sanitarie, in quanto l'obiettivo dell'Amministrazione non è meramente riconducibile a fare cassa, ma mantenere e migliorare l'offerta di servizi sul territorio;

Dato atto che il vigente Piano di Governo del Territorio, Piano dei Servizi, classifica le aree di cui sopra come CS - Ambiti o immobili disciplinati dal Piano dei Servizi - TAV.12 "Carta della conformazione del regime dei suoli" del Piano delle Regole del PGT vigente con specifica classificazione nella Tavola n.1 "Carta del sistema dei servizi esistenti" del Piano dei Servizi-parte a "servizi scolastici dismessi e/o sottoutilizzati" (ex scuola - Centro di formazione professionale) (TAV.2 PDS);

Richiamata la Legge Regionale Lombardia n. 12 del 11 marzo 2005 che prevede all'art 9 comma 15 *"La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale"*

Considerato pertanto necessario allo scopo di rendere attuabile la realizzazione di una struttura socio sanitaria avente le caratteristiche sopra descritte procedere alla variazione del Piano dei Servizi prevedendo per i mappali 231-399-414-416-402 del foglio 31 la destinazione "socio sanitaria ed assistenziale" e declinando una specifica disciplina urbanistica, comunque conforme all'attuale Piano dei Servizi, allo scopo di definire puntualmente destinazioni principali e compatibili e capacità edificatorie adeguate al soddisfacimento degli obiettivi che si intendono perseguire con il presente provvedimento, disciplina utile inoltre a determinare in modo inequivocabile elementi e condizioni per l'alienabilità dell'area ed il conseguente valore di stima;

Visto l'allegata Relazione tecnica urbanistica comprensiva degli estratti delle tavole n.4 e tav. n.10 del Piano dei Servizi vigente ed in variante redatta dal Settore Territorio-Servizio Urbanistica, inerente la proposta di variazione della destinazione d'uso urbanistica dell'area sopra descritta;

Richiamato l'art. 6.6 del Piano dei Servizi che riconosce i servizi in previsione quali servizi a sussidiarietà orizzontale, la cui realizzazione è demandata al proprietario previa concertazione e convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, garanzia pertanto del corretto presidio da parte del comune sulla realizzazione degli interventi;

Dato atto inoltre che le specifiche modalità di attuazione dei servizi previsti, ovvero la loro realizzazione da parte di privato operatore che verrà individuato a seguito di Bando di alienazione dell'area comunale, non comportano la costituzione, come per tutte le medesime previsioni del Piano dei Servizi, di vincolo preordinato all'esproprio come

espressamente declinato all'art.6 "Servizi in previsione" comma 6.6 delle Disposizioni attuative del Piano dei Servizi;
 Dato atto che con determinazione S03/129 del 7.10.2015 si affidava all'Agenzia delle Entrate incarico per la redazione di perizia di stima delle aree di via Trieste;
 Richiamato il DUP 2016/2018 approvato con deliberazione di C.C. n.70 del 2.12.2015;
 Dato atto che la Commissione Territorio ha preso atto della presente proposta in data 10/12/2015;

D E L I B E R A

- 1.di riconoscere, per le motivazioni di cui in premessa, l'interesse pubblico alla destinazione a "servizi socio-sanitari" dell'area sita in via Trieste, di cui al foglio 31 mappali 231-399-414-416-402, attualmente di proprietà comunale ed alla ristrutturazione urbanistica dell'intero comparto per la realizzazione della suddetta previsione;
- 2.di esprimere, per tutte le motivazioni di cui in premessa, indirizzo favorevole all'attuazione dei suddetti servizi di interesse generale tramite l'avvio delle procedure di alienazione delle aree di cui sopra alienazione a operatori/gestori di strutture socio-sanitarie e pertanto conseguentemente di procedere al suo inserimento nel Piano delle alienazioni anno 2016, dando contestualmente atto che si procederà alla stima del valore delle aree a cura dell'Agenzia delle entrate;
- 3.dii modificare, conseguentemente, il Piano dei Servizi, mediante l'introduzione con riferimento all'area considerata, della previsione della realizzazione dell'attrezzatura pubblica o di interesse pubblico o generale, infra descritta, diversa da quelle attualmente esistenti e previste dal vigente Piano dei Servizi;
- 4.di approvare l'allegata Relazione tecnica urbanistica comprensiva degli estratti delle tavole n.4 e tav. n.10 del Piano dei Servizi vigente ed in variante redatta dal Settore Territorio-Servizio Urbanistica, inerente la proposta di variazione della destinazione d'uso urbanistica dell'area sopra descritta, che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 5.di dare atto che trattandosi di realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi vigente, non necessita procedere alla procedura di valutazione ambientale strategica, non trattandosi ai sensi dell'art.9 comma 15 della L.R.12/2005 di variante di piano;
- 6.di provvedere alla pubblicazione sul BURL dell'avviso di approvazione del presente atto.

2.1.1 Destinazione urbanistica

Le aree sopra descritte sono classificate nel vigente Piano di Governo del Territorio come segue:

Piano dei Servizi

<i>Mappali</i>	<i>Destinazione urbanistica</i>	<i>Vincoli</i>
231-399-402-414-416	Ambito a destinazione socio sanitaria ed assistenziale. (art.6 bis Disposizioni Attuative)	
399-414-416		Corridoio di permeabilità a livello locale

Piano dei Servizi: Art. 6.bis "Area Via Trieste"

Destinazione principale: Residenza Sanitaria Assistenziale per Anziani, centro di degenza per terapie riabilitative, sede ONLUS di Pubblica Assistenza

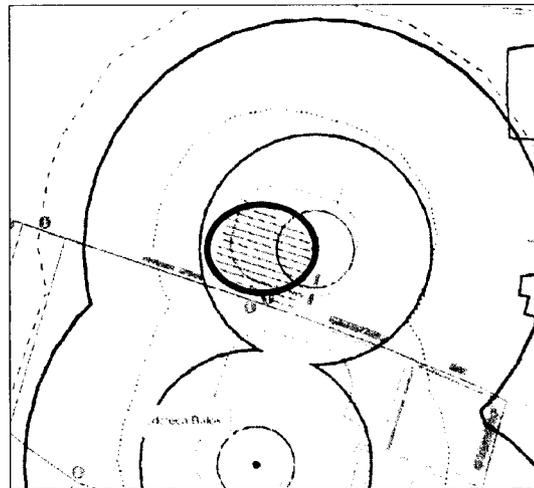
Destinazioni compatibili: Centro Diagnostico e per attività di Day Hospital, ambulatori medici, farmacia comunale, uffici amministrativi di gestione, servizi commerciali connessi (bar, tavola calda, negozio articoli sanitari, rivendita giornali), alloggio custode, parcheggi a servizio dell'insediamento.

Destinazioni non ammesse: Residenziale, Industriale, Terziario
Indice di sfruttamento "Is": mq/mq 1,00
Altezza "H" : m.16
Rapporto superficie coperta "RC" : 40% del lotto
Superficie permeabile "Sp" : 15% del lotto
Distanze : in ottemperanza all'art.14.3.4 del Piano delle Regole
Vincoli

Individuati dallo studio geologico sono:

classe fattibilità : classe 1 fattibilità senza particolari limitazioni
zona sismica : Zona Z4A
area di vulnerabilità : mappali 616, 402 e parte dei mappali 414-399 e 231 vulnerabilità elevata
 parte dei mappali 414, 399 e 231 vulnerabilità media

Piano dei Servizi: Stralcio Tavola n.4 Carta dei servizi sociali e sanitario assistenziali



Legenda della carta:

Servizi sociali e sanitario assistenziali

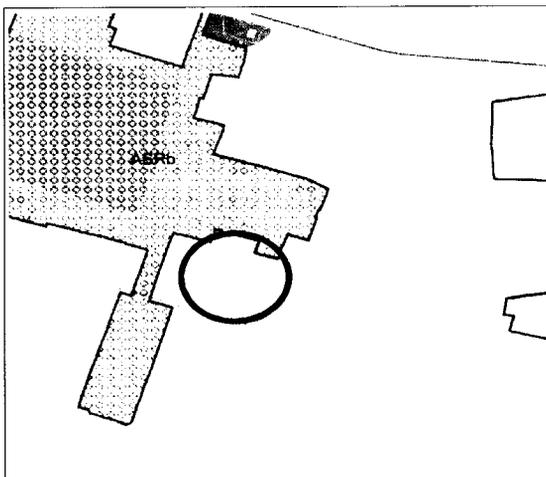
- Servizi sociali
- Servizi sanitari
- Ambulatori medici
- Farmacie
- Ospedali, centri sanitari
- Impianti sportivi
- Caserme, case di cura, strutture di accoglienza
- Servizi di pubblica assistenza

Servizi esistenti e in attuazione

- Servizi in corso
- Servizi pubblici e uso pubblico
- Servizi pubblici e uso privato

Sistema insediativo

- Parti di edifici ad uso pubblico (art. 14.3.3)
- Parti di edifici ad uso privato

Piano dei Servizi: Tavola n.10 Carta delle previsioni di piano


Legenda della carta:

La città dei servizi esistenti e in attuazione

Il Piano dei servizi riconosce e conferma il sistema delle attrezzature e dei servizi esistenti con l'obiettivo prioritario di valorizzare e ottimizzare l'uso e la fruizione delle dotazioni in essere entro una logica di integrazione della rete d'offerta e della struttura policentrica che caratterizza lo sviluppo di Limbiate.

servizi esistenti e in attuazione

Costituiscono i servizi esistenti e in attuazione il complesso degli spazi e delle attrezzature destinati ad accogliere le attività di servizio necessarie alla popolazione residente insediabile e gravitante nonché le attività di servizio alle imprese ed alle attività economiche presenti sul territorio comunale. I servizi esistenti e in attuazione comprendono le aree e le attrezzature previste nell'ambito dei piani attuativi vigenti.

La città dei servizi in previsione

Il Piano dei servizi riconosce quali servizi in previsione le aree ritenute significative nell'ambito delle politiche comunali per la realizzazione di nuovi servizi o per il completamento delle attrezzature esistenti.

servizi di progetto

Costituiscono i servizi di progetto le aree destinate al completamento della rete dei servizi e degli spazi pubblici attrezzati a verde all'interno del tessuto urbano consolidato.

servizi di progetto degli ambiti disciplinati dal Documento di piano

Costituiscono i servizi di progetto degli ambiti disciplinati dal Documento di piano le aree destinate alla creazione di "hub" strategici che consentano la realizzazione del parco tecnologico di alta tecnologia previsto all'interno degli ambiti strategici di qualificazione della struttura.

ambiti di perequazione diretta degli Ambiti strategici di qualificazione

Costituiscono gli ambiti di perequazione diretta (ASR-AP 01, art. 67) le aree riconosciute quali elementi strutturati del sistema di relazioni che la città intrattiene con il patrimonio paesistico e naturale del Parco delle Grovane quali elementi di collegamento e di completamento del sistema dei servizi. Come negli Ambiti Strategici di Qualificazione della Struttura (ASR) gli ambiti di perequazione diretta sono destinati alla realizzazione delle "porte" al Parco Regionale delle Grovane in supporto della rete ecologica comunale al fine di traghettare la realizzazione di spazi graduali tra lo spazio urbano ed extraurbano, al fine di permettere la pianificazione di spazi e luoghi che danno forma alla città policentrica.

Studio geologico:-Classe di fattibilità

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni.

-Zona sismica

Zona Z4A: Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

-Area di vulnerabilità

Mappali 416-402 e parte 414-399 e 231 vulnerabilità elevata; parte dei mappali 414-399 e 231 vulnerabilità media.

Piano di Governo del Territorio comunale 2011/2014**Piano dei Servizi****Disposizioni attuative - integrate dal Regolamento del sottosuolo**

Modificato a seguito di accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni e parere degli enti.

Art. 6.bis "Area Via Trieste"

Destinazione principale: Residenza Sanitaria Assistenziale per Anziani, centro di degenza per terapie riabilitative sede ONLUS di Pubblica Assistenza

Destinazioni compatibili: Centro Diagnostico e per attività di Day Hospital, ambulatori medici, farmacia comunale, uffici amministrativi di gestione, servizi commerciali connessi (bar, tavola calda, negozio articoli sanitari, rivendita giornali), alloggio custode, parcheggi a servizio dell'insediamento

Destinazioni non ammesse: Residenziale, Industriale, Terziario

Indice di sfruttamento "Is" mq/mq 1,00

Altezza "H" m 16

Rapporto superficie coperta "RC" 40% del lotto

Superficie permeabile "Sp" 15% del lotto

Distanze in ottemperanza all'art.14.3.4 del Piano delle Regole

Vincoli - individuati dallo studio geologico sono:

- classe fattibilità: classe 1

- fattibilità senza particolari limitazioni

- zona sismica Zona Z4A

- area di vulnerabilità mappali 416-402 e parte dei mappali 414-399 e 231 vulnerabilità elevata, parte dei mappali 414-399 e 231 vulnerabilità media.

Classe 1 (bianca) - Fattibilità senza particolari limitazioni

La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso delle particelle.

Ricadono tra queste aree le superfici pianeggianti tipiche del Livello fondamentale della pianura e del terrazzo Groane caratterizzate da buone caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione a partire dalla profondità di circa 2,50 m dal piano di campagna ed assenza di fenomeni di dissesto. Non si esclude l'ipotesi che localmente, laddove sono presenti terreni superficiali a predominante frazione limosa, si possano avere ristagni d'acqua. La falda freatica è presente a profondità superiori ai 30 m. Non si evidenziano presenze di falde sospese o fenomeni significativi di idromorfia dei suoli.

In tale classe si dovranno, comunque, per ogni intervento edificatorio, eseguire gli studi previsti e prescritti dalle Norme Tecniche per le costruzioni D.M. 14/01/2008 di cui alla normativa nazionale.

Classe 2 (gialla) - Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Classe 3 (arancione) - Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Il professionista, nel caso, opera

a) qualora disponga di elementi sufficienti:

definendo puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto.

b) non disponendo di elementi sufficienti:

definendo i supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito di territoriale di riferimento e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione. Bollettino Ufficiale Serie Ordinaria n. 50 - Giovedì 15 dicembre 2011 - 15 -

Le norme dette si debbono in tal caso applicare integralmente, salvo per i materiali e i prodotti, le azioni e il collaudo statico, per i quali valgono le prescrizioni riportate nelle presenti norme tecniche.

Le azioni sismiche debbono essere valutate assumendo pari a 5 il grado di sismicità S, quale definito al § B. 4 del D.M. LL. PP. 16/01/1996 ed assumendo le modalità costruttive e di calcolo di cui al D.M. LL. PP. citato, nonché alla Circ. LL. PP. 10/04/97 n. 65/AA GG e relativi allegati.

Nella Carta della Pericolosità Sismica Locale si devono valutare le particolari condizioni geologiche e geomorfologiche delle zone che possono influenzare in occasione di eventi sismici, la pericolosità sismica di base producendo effetti diversi da considerare nella valutazione generale della pericolosità sismica dell'area. In particolare si dovranno considerare gli effetti di sito o di amplificazione sismica locale e quelli dovuti ad instabilità. A tal fine, e secondo gli indirizzi e prescrizioni contenute nella delibera regionale, è stata compilata la Carta della Pericolosità Sismica Locale tavola 5 a scala 1:5000, secondo la seguente tabella

Sigla	SCENARIO PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE	Effetti
Z1a	Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi	Instabilità
Z1b	Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti	
Z1c	Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana	
Z2a	Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, altamente compressibili, ecc)	Cedimenti
Z2b	Zone con depositi granulari fini saturi	Liquefazioni
Z3a	Zona di ciglio H>10 m (scarpata, bordo di cava, nicchia di distacco, orlo di terrazzo fluviale o di natura antropica, ecc)	Amplificazioni topografiche
Z3b	Zona di cresta rocciosa e/o cocuzzolo: appuntite - arrotondate	
Z4a	Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi	Amplificazioni litologiche e geometriche
Z4b	Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre	
Z4c	Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche)	
Z4d	Zona con presenza di argille residuali e terre rosse di origine eluvio-colluviale	
Z5	Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse	Comportamenti differenziali

2.1.2 Prescrizioni urbanistiche

Sull'area in cui insiste il fabbricato oggetto di stima non risultano presenti prescrizioni specifiche oltre a quanto sopra riportato. I mappali 399, 414, 416 e 402 risultano liberi da pesi, vincoli ed ipoteche e disponibili per la loro messa in vendita mediante bando di gara pubblico da parte del Comune di Limbiate.

2.1.3 Vincoli urbanistici

Sull'immobile oggetto di stima e la sua area di sedime risulta *individuata come "Ambito a destinazione socio sanitaria ed assistenziale con vincolo di Corridoio di permeabilità a livello locale"* quindi è presente un vincolo urbanistico all'uso pubblico.

2.2 Certificazioni di conformità

Al momento di redazione della presente relazione di stima non sono pervenute alla scrivente Agenzia certificazioni di conformità inerenti le conformità degli impianti alle normative vigenti, si procede comunque alla valutazione dei cespiti non ritenendo necessarie tali certificazioni trattandosi di fabbricati da demolire.

2.3 Contratti di locazione

L'immobile individuato con il mappale 231 risulta essere in parte concesso in comodato d'uso con scrittura privata del 15.10.1998 rep. 9088 alla Associazione Croce d'Argento sino al 14.10.2018, la stessa associazione ha rilasciato rinuncia condizionata al contratto succitato prima della naturale scadenza; la richiesta espressa nella rinuncia contiene condizioni vincolanti su un impegno della parte acquirente di integrare la propria struttura nella nascente nuova struttura.

2.4 Provenienza

La proprietà, comune di Limbiate risulta essere entrata in possesso delle aree e delle relative costruzioni a mezzo di:

- mapp. 231 Decreto (disposizione delle autorità) del 13.10.1969 voltura n° 058281 in atti dal 25.09.1981
- mapp. 399, 414, 416 e 402 Istrumento (atto pubblico) del 29.03.2004 voltura n° 6157 agli atti dal 21.04.2004.

2.5 Servitù e altri diritti reali

L'Ente Committente non ha fornito documentazione inerente servitù e altri diritti reali insistenti sull'immobile, pertanto il compendio sarà valutato come libero da ogni peso e gravame.

PARTE TERZA

3 Processo di valutazione

3.1 Criteri e metodologie estimative

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità della stima richiesta. Dall'individuazione dell'aspetto economico discende la scelta dell'approccio più

adatto alla soluzione del quesito estimale. In generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio del costo, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione, sia valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria, in regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato, in realtà si tratta di valori diversi.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, dai cui discendono i procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, essenzialmente attraverso il metodo comparativo (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
2. Metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata in assenza dei requisiti necessari all'applicabilità della metodologia diretta, e quindi fondata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Le condizioni al contorno della valutazione inducono alla scelta di una delle metodologie sopra esposte (presenza o meno delle condizioni necessarie a sviluppare la valutazione).

Metodi di stima diretti

Le stime dirette, riconducibili all'approccio del mercato e basate sulla comparazione possono essere distinte come segue:

1. In funzione del numero di parametri del confronto:
 - Stime monoparametriche;
 - Stime pluriparametriche.
2. In funzione della procedura di applicazione:
 - Stime deterministiche;
 - Stime probabilistiche.

Metodi di stima indiretti

La stima del valore di mercato attraverso l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- L'approccio tecnico del costo (*cost approach*), ricercando, ad esempio, il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- L'approccio finanziario (*income approach*), utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene.

Esistono poi, nella tradizione estimale italiana, altri aspetti economici considerabili come derivati da quelli già citati, che possono costituire ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:

- Valore di trasformazione;
- Valore di surrogazione;
- Valore complementare.

3.2 Scopo della stima

La finalità e quindi lo scopo della presente stima è la determinazione, da parte dell'Ufficio scrivente, del più probabile valore di mercato dei terreni e sovrastanti fabbricati di proprietà comunale destinati all'edificazione di una Struttura Socio-sanitaria per circa 300 posti letto per circa mc 35.000 oltre a mc 5.000 da destinarsi a funzioni accessorie (poliambulatori-nuova sede dell'Associazione "Croce d'Argento", farmacia comunale e centro diagnostico) per complessivi mc 40.000.

La vendita avverrà mediante bando di gara pubblico da parte del Comune di Limbiate.

La soluzione del quesito estimale è stata effettuata applicando il procedimento del "valore di trasformazione" che può considerarsi un procedimento derivato, in quanto contiene in sé sia l'approccio del mercato, attraverso il quale si perviene a stimare il valore del bene trasformato, sia l'approccio del costo, mediante il quale vengono definiti i costi della trasformazione.

Per valore di mercato si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)".

3.3 Analisi del mercato immobiliare.

Si richiama la nota trimestrale, relativa all'andamento del mercato immobiliare non residenziale (III trimestre 2015 ultimo disponibile), redatta a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare della Direzione Centrale - Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi e consultabile integralmente dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

I dati delle compravendite pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, per ciascun trimestre, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli archivi di Pubblicità Immobiliare degli Uffici provinciali - territorio dell'Agenzia delle Entrate. I volumi di compravendita, in particolare, sono conteggiati sulla base delle unità immobiliari, oggetto di transazione a titolo oneroso, normalizzate rispetto alla quota di proprietà trasferita

3.3.1 Le compravendite in Italia

Nel III trimestre 2015 il mercato immobiliare italiano, dopo il buon risultato del

precedente trimestre, consolida in modo significativo la ripresa, registrando un tasso di crescita tendenziale, riferito al totale delle compravendite, pari all'8,8%, con un volume complessivo di scambi che raggiunge 225.257 NTN.

Il numero di transazioni dal I trimestre 2014 e le rispettive variazioni tendenziali, mostrano rialzi in tutti i settori, come avvenuto già nel quarto trimestre del 2014, dove però c'è stato l'effetto fiscale che verrà ricordato più avanti.

Il settore residenziale, in particolare, nel III trimestre 2015, con 105.104 NTN fa segnare con il +10,8% il rialzo maggiore: si tratta, in assoluto, di oltre 10 mila abitazioni compravendute in più rispetto al III trimestre del 2014. Analogamente, gli scambi di cantine, box e posti auto, in larga parte pertinenze delle abitazioni, crescono in questo trimestre del 9%, con 80.178 NTN.

Il terziario (1.913 NTN) e il produttivo (2.058 NTN) mostrano le variazioni più contenute, rispettivamente +0,9% e +2,2%, ma tornano a crescere dopo due trimestri di perdite pesanti. Il comparto dei negozi, degli alberghi e degli altri edifici commerciali (5.829 NTN), pur mantenendosi su ritmi di crescita sostenuti (+7,4%), mostra una decelerazione del tasso di incremento rispetto al trimestre precedente. Infine, nella categoria "altro", in cui confluiscono gli immobili non diversamente classificabili, le compravendite (30.175 NTN) sono aumentate di poco più di tre punti percentuali.

I volumi delle compravendite osservati nel IV trimestre del 2013 e nel I trimestre del 2014 hanno subito gli effetti dell'entrata in vigore, a partire dal 1° gennaio 2014, di un nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari (Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23) lasciando invariato il regime degli atti soggetti alla tassazione IVA, rilevanti soprattutto nel settore non abitativo. A partire da tale data, quindi, per la generalità dei trasferimenti immobiliari, la nuova disciplina risulta normalmente più vantaggiosa e, per questa ragione, deve avere indotto gli acquirenti a traslare la stipula degli atti di compravendita al 2014, con l'effetto di far risultare più depresso l'andamento dell'ultimo trimestre del 2013 e, per contro, più positivo l'andamento del I trimestre 2014.

Il settore residenziale negli ultimi due trimestri del 2014, proseguendo al rialzo nel 2015 è sfociata in campo positivo. Analoga lettura può darsi per il settore non residenziale, dove però l'attenuarsi dell'intensità dei cali si è registrata alla fine del 2013 e dove il I trimestre del 2015 ha mostrato ancora un segno negativo, sebbene mitigato dalla neutralizzazione dell'effetto fiscale. Con il II trimestre 2015 gli effetti della nuova normativa possono ritenersi completamente riassorbiti e la serie storica ricostruita evidenzia i tassi tendenziali in progressivo rialzo nel 2015.

3.3.2 *Analisi generale del mercato non residenziale in Italia*

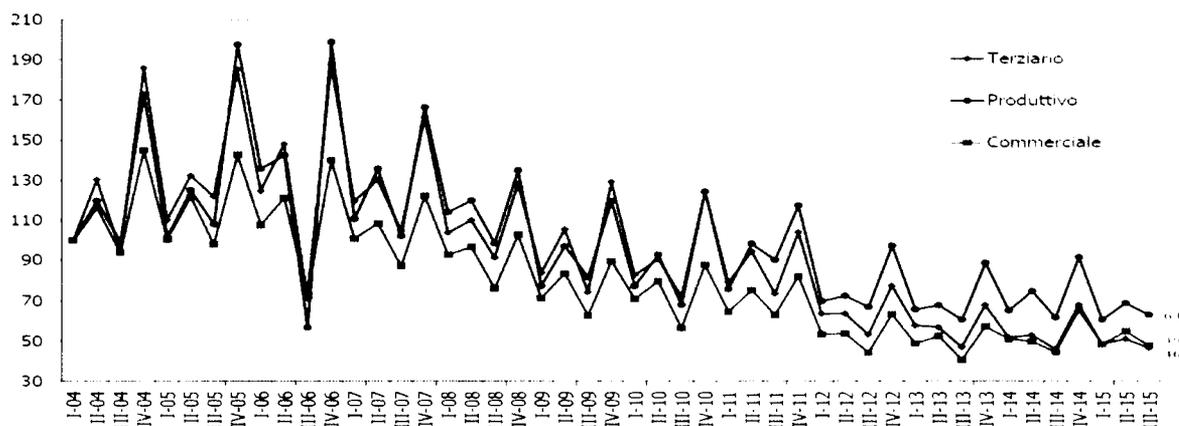
I settori non residenziali

Nel III trimestre del 2015 i settori non residenziali hanno tutti incrementato il numero di compravendite rispetto all'omologo trimestre 2014. Il risultato migliore è del commerciale (7,4%), anche se inferiore di quasi tre punti percentuali rispetto a quello ottenuto nel II trimestre 2015. Più modesti sono i risultati al rialzo degli altri comparti (2,2% il produttivo, 0,9% il terziario), ma ottenuti dopo due trimestri segnati da perdite anche pesanti.

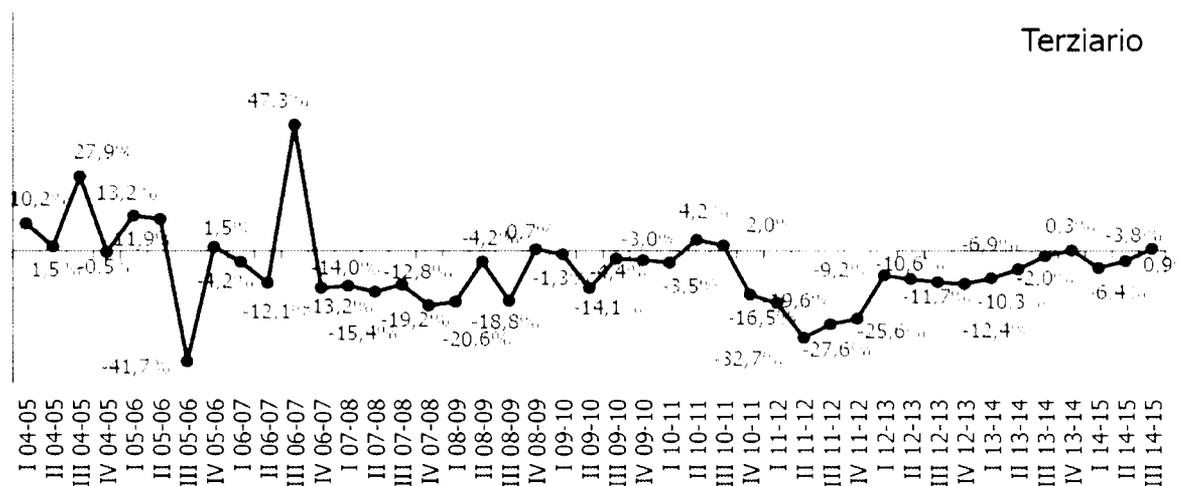
Il grafico in Figura 9 riporta la serie storica trimestrale dei numeri indice NTN per i tre settori ed evidenzia l'elevata contrazione delle vendite dal 2004, calcolata su trimestri omologhi. Sono i settori commerciale e terziario a mostrare le maggiori sofferenze con un mercato degli scambi più che dimezzato rispetto a inizio periodo mentre la perdita subita dal settore produttivo è quantificabile in poco meno del 40%.

Dai grafici emerge come i massimi per tutti e tre settori siano stati raggiunti in corrispondenza del primo semestre 2006 e come a partire dal 2012 il settore produttivo abbia mostrato una maggiore capacità di resistenza non solo rispetto al commerciale ma anche nei confronti del terziario.

Figura 9: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



Nel terzo e quarto trimestre del 2013 si aggravano nuovamente le perdite per tutti i settori. Nel 2014 le perdite si attenuano per il terziario fino a raggiungere il campo positivo nell'ultimo trimestre; per il commerciale si registra un anno positivo interrotto dal calo del II trimestre; infine, per il settore produttivo, dopo un I trimestre stazionario e un II trimestre con una buona ripresa, negli ultimi due trimestri il tasso tendenziale rimane in campo positivo, anche se i rialzi sono contenuti. Dopo la flessione di inizio 2015, è il commerciale a riprende la corsa con tassi elevati di crescita sia nel secondo che nel terzo trimestre, mentre il produttivo e il terziario tornano a segnare valori positivi solo negli ultimi tre mesi.



Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up.milano@arredimilanoentrate.it

Il settore terziario, che comprende le unità immobiliari censite in catasto come uffici e istituti di credito, con un rialzo dello 0,9% (1.913 NTN) fa registrare il miglior risultato dal III trimestre 2011. Da allora, del resto, escluso il +0,3 % di fine 2014, si sono susseguiti soltanto trimestri con segno rosso.

Guardando ai dati territoriali, gli andamenti nelle diverse aree geografiche riportano tuttavia differenze marcate. Sul risultato complessivo ha inciso soprattutto la performance positiva del Nord, +11,6%, che da solo muove quasi il 60% del mercato. Il Centro, annulla di fatto i risultati dei due trimestri precedenti subendo una caduta pari al 18%. Al Sud il settore si conferma in perdita (-6,6%).

Nel I trimestre 2015 torna il segno positivo per le sole aree del Centro e del Sud, come già era avvenuto ma in misura più marcata nel III trimestre 2014, nel II trimestre le perdite del Nord e del Sud trascinano al ribasso il mercato nazionale mentre nel III trimestre le posizioni si invertono e per la prima volta nel periodo considerato è il Nord a fare da traino.

Analizzando le province delle maggiori città italiane, gli andamenti sono molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registrano in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Nel III trimestre 2015 le province delle otto principali città italiane per popolazione evidenziano un maggior dinamismo delle compravendite rispetto alla media nazionale: per il settore terziario si sono avute complessivamente 662 compravendite (NTN) in risalita del 3,8% rispetto al III trimestre del 2014.

Nelle singole città si alternano variazioni di segno decisamente diverso. A trascinare in campo positivo il risultato complessivo delle province italiane più popolate sono state le performance di Palermo, Torino e Milano con quest'ultima che da sola ha realizzato oltre il 40% degli scambi avvenuti nel complesso delle grandi metropoli qui considerate.

3.3.3 *Il settore non residenziale a Monza e provincia*

Figura 21: Macroaree provinciali Monza e Brianza

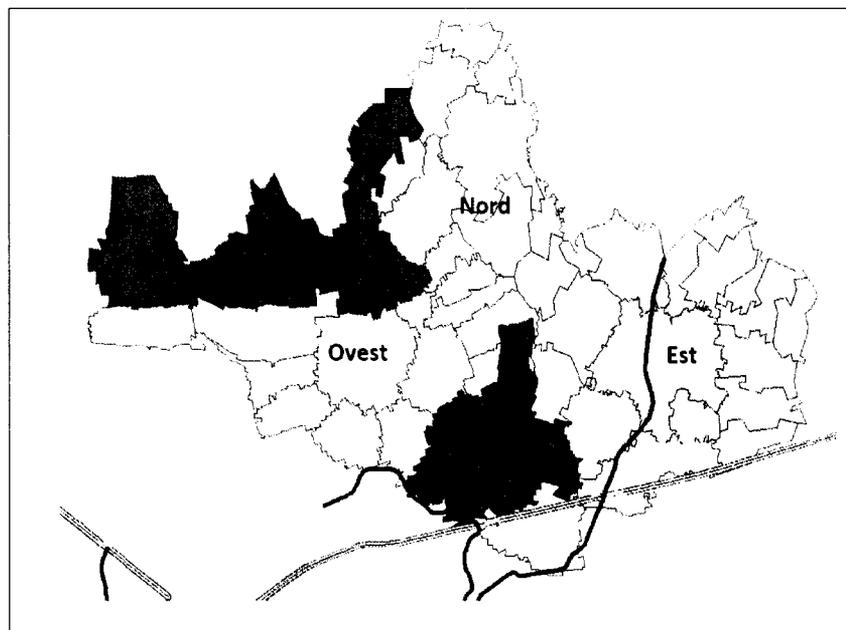


Tabella 20: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	N. indice quotazioni I sem 2015 (base = I sem 2004)
Est Monza	1.057	3,4%	26,90%	1.572	-	110,6
Monza	642	24,2%	16,35%	2.266	-	108,5
Nord Monza	707	14,6%	17,98%	1.592	-	114,0
Nord Ovest Monza	696	10,8%	17,70%	1.621	0,2%	113,6
Ovest Monza	828	11,0%	21,08%	1.603	0,6%	111,9
Monza e Brianza	3.930	11,3%	100,00%	1.691	0,2%	111,5

Comune	NTN I sem 2015	Var % NTN I sem 2015 / I sem 2014	Quota % NTN Provincia	Quotazione I sem 2015 €/m ²	Var % quotazione I sem 2015 / II sem 2014	Differenziale quotazioni I sem 2015 rispetto alla media di provincia
BOVISIO MASCIAGO	51	8,9%	1,30%	1.446	0,0%	0,85
CERIANO LAGHETTO	19	7,6%	0,48%	1.327	0,0%	0,78
CESANO MADERNO	138	-	3,52%	1.606	0,0%	0,95
DESIO	207	9,2%	5,27%	1.635	2,5%	0,97
LIMBIATE	136	11,0%	3,47%	1.650	0,0%	0,98
MUGGIO	113	29,1%	2,89%	1.544	0,3%	0,91
NOVA MILANESE	95	21,9%	2,41%	1.719	0,0%	1,02
VAREDO	68	9,2%	1,73%	1.622	0,0%	0,96
OVEST MONZA	828	11,0%	21,08%	1.603	0,6%	0,95

Ad integrazione di quanto riportato nella nota territoriale redatta dalla scrivente Agenzia, si segnala che da quanto riportato dagli operatori immobiliari il mercato immobiliare nel 2015, in termini di numero di compravendite, è migliorato rispetto al 2014 mostrando segnali di consolidamento dei volumi.

Sul fronte dei prezzi, si registra un miglioramento che, sebbene non contempli a breve la crescita dei valori, si traduce in un assottigliamento della percentuale di sconto praticato.

Per quanto riguarda i volumi, l'andamento complessivo è stato discontinuo alternando mesi di incremento e contrazione. Tali trend sono da considerarsi fisiologici in quanto il mercato, ancora fragile, è influenzato da molteplici fattori esogeni allo stesso e spesso poco prevedibili.

Trend del 2016 -Il nuovo ciclo immobiliare

Il mercato diventerà sempre più sofisticato, selettivo e segmentato.

Non si tratta infatti di un mercato di necessità (chi ha bisogno di acquistare spesso non ha le caratteristiche per accedere al sistema creditizio) ma di sostituzione, ossia per coloro che vogliono migliorare la propria condizione.

La dinamicità registrata da alcuni semestri sul fronte residenziale si sta estendendo anche al mercato 'corporate' infatti il mercato immobiliare si sta lentamente normalizzando.

In termini quantitativi, nel 2015 gli investimenti immobiliari "business" sono aumentati rispetto a quelli del 2014. Inoltre, pur permanendo le criticità del comparto immobiliare che tutti conosciamo, nel corso dell'ultimo anno si è

assistito a un ritorno di interesse degli investitori verso il mercato immobiliare nazionale. In particolare Milano, grazie alla presenza di un buon numero di iniziative e prodotti in grado di soddisfare gli standard qualitativi richiesti da questa tipologia di domanda estremamente selettiva.

Le **previsioni immobiliari 2016 per il mercato italiano** si giovano di una moderata ma costante crescita di fiducia dei consumatori e dall'accresciuto desiderio di acquistare casa da parte dei nostri connazionali.

Per i prezzi immobiliari, continua la responsabile dell'Ufficio Studi Tecnocasa, ci aspettiamo una contrazione per il 2016 compresa tra -2% e 0% mentre le compravendite potrebbero attestarsi intorno a 460-470 mila (500mila per l'associazione nazionale dei costruttori edili).

Sulla stessa lunghezza d'onda anche **i costruttori dell'ANCE** che per il 2016 prevedono un incremento delle compravendite immobiliare del 13,5%. La previsione è stata fatta sulla base del buon risultato registrato nel 2015, quando la crescita delle transazioni si è fermata a un +5,3% grazie anche all'ottima performance del mercato durante il trimestre luglio-settembre che ha mostrato un +10,8% su base annua.

La ripresa è sostenuta anche dall'atteggiamento meno rigido delle banche: "Le prospettive del settore mutui per il 2016 si mantengono quanto mai positive

Dai dati sopra riportati si evince chiaramente il trend negativo delle compravendite ad uso terziario nell'ultimo anno, in particolare, per la zona in esame viene rilevato un trend leggermente in crescita.

La **Camera di Commercio di Monza e Brianza** ha reso pubblica un'analisi del mercato immobiliare a Monza e nelle macroaree -II semestre 2015

 Direzione Regionale Lombardia – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio
 Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up.milano@aquilazientrate.it

CAMERA di COMMERCIO MONZA BRIANZA				
Rilevazione dei prezzi degli Immobili				
CESANESE-DESIANO Prezzi medi di appartamenti e variazioni %				
<i>(media ponderata nuovi, recenti e vecchi; C/mq; val. %)</i>				
Comune	Prezzo medio II 15 €/mq	Var. % 6 mesi	Var. % 12 mesi	Var. % 60 mesi
NOVA MILANESE	1.360	-2,5	-4,1	-14,3
MUGGIO	1.354	0,0	0,0	-5,9
SEREGNO	1.347		0,2	-9,4
DESIO	1.345		0,0	-13,4
VAREDO	1.333	0,0	0,0	-4,0
MEDA	1.314	-1,0	-2,1	-9,2
SEVESO	1.276	0,0	0,0	-6,6
BARLASSINA	1.259	0,0	0,0	-7,6
LIMBIATE	1.244	0,0	0,0	-9,8
CESANO MADERNO	1.204	-1,6	-1,6	-12,9
LENTATE SUL SEVESO	1.194	0,0	0,0	-8,1
BOVISIO MASCIAGO	1.191	0,0	0,0	-6,8
LAZZATE	1.149	0,0	0,0	-11,8
MISINTO	1.132	0,0	0,0	-9,6
COGLIATE	1.097	0,0	0,0	-11,7
CERIANO LAGHETTO	1.091	0,0	0,0	-9,8

CAMERA di COMMERCIO
MONZA BRIANZA

Rilevazione dei prezzi degli Immobili

CESANESE-DESIANO **Prezzi medi e variazioni %**
(Euro al mq², valori %)

Tipologia	Prezzo medio Il sem. 15 (€/mq)	Var. %		
		6 mesi	12 mesi	60 mesi
App. nel complesso **	1.243		-0,5	-9,5
Appartamenti nuovi	1.838	0,0	0,1	-2,0
Appartamenti recenti	1.243		-0,6	-10,0
Appartamenti vecchi	903		-1,1	-16,1
Boxes (€ a corpo)***	14.348		-2,3	-7,6
Negozi	1.385		-0,3	-3,9
Uffici nuovi	1.721		-0,2	n.d.
Uffici recenti	1.231		0,8	17,1
Capannoni nuovi	847	1,1	-1,5	-10,9
Capannoni usati	530		-0,9	-13,5

* Salvo dove diversamente specificato
 ** Media ponderata nuovi, recenti e vecchi
 *** Nuova metodologia di calcolo dei valori medi rispetto alla precedente rilevazione

3.3.4 Indicatori di mercato

Ai fini dell'assunzione dei valori unitari a base della stima, o comunque al fine di elaborare un più attendibile giudizio estimativo, si sono prese in considerazione le rilevazioni dei più accreditati indicatori di mercato presenti in provincia di Monza e Brianza, le cui risultanze sono riportate di seguito:

✓ Si fa riferimento all'OMI, redatto da quest'Ufficio mediante rilevazione diretta degli elementi economici, da cui si rileva, per il comune di Limbiate, relativamente al periodo identificato con il 2° semestre 2015 nella zona OMI **-centro urbano - Zona B1** riporta:

Comune		LIMBIATE		Semestre		2015 2							
Fascia Centrale		Zona B1		Microzona 1									
Descrizione: CENTRO URBANO													
Valori dei Fabbricati - de mercato di zona - Residenziale													
Tipologia edilizia	Stato	Prez.	Valori di mercato - €/mq ²		N.L.	Valori di rilevazione - €/mq ² e		N.L.	R1	R2	C.F.	% I.A.	
			Min.	Max.		Min.	Max.					Min.	Max.
Ville e Villini	O	P	1750	2150	L	1750	2150	L	4	57	F	2	26
Ville e Villini	N		1450	1750	L	47	74	L	39	37	F	2	26
Box	N	P	850	1200	L	850	4	L	44	47	F		
Abitazioni civili	O	P	1600	2000	L	1600	2000	L	41	36	F	23	24
Abitazioni civili	N		1400	1800	L	44	40	L	33	37	F	23	24
Valori dei Fabbricati - de mercato di zona - Commerciale													
Tipologia edilizia	Stato	Prez.	Valori di mercato - €/mq ²		N.L.	Valori di rilevazione - €/mq ² e		N.L.	R1	R2	C.F.	% I.A.	
			Min.	Max.		Min.	Max.					Min.	Max.
Negozi	N	P	1700	2100	L		6	L	4	17	F		
Magazzini	N	P	700	850	L		10	L	12	12	F		
Valori dei Fabbricati - de mercato di zona - Terziaria													
Tipologia edilizia	Stato	Prez.	Valori di mercato - €/mq ²		N.L.	Valori di rilevazione - €/mq ² e		N.L.	R1	R2	C.F.	% I.A.	
			Min.	Max.		Min.	Max.					Min.	Max.
Uffici	O	P	1800	1900	L	1800	1900	L	12	12	F	20	21

Comune LIMBIATE		Semestre II 2014											
Valori di Fabbricati, de nazione d'uso, Prodotto													
Tipologia edilizia	Stat.	Prez.	Valori di mercato * mq		NL	Valori di locazione * mq/mese		NL	Et.	PL	CF	RTA	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Labirintici	N	P	70	800	L	4	45	L	1	1	F		

La "Rilevazione dei prezzi degli immobili", - anno 2014 II semestre, redatta dalla Camera di Commercio Monza Brianza in collaborazione con TEMA S.C.P.A. Territori, Mercati e Ambiente, nel Comune di Limbiate, Ambito Territoriale Brianza Ovest - riporta i seguenti valori:

Area	Appartamenti mono / Classe energetica 4 B 6 mq	Appartamenti mono/bi 30 anni e ristrutturati 6 mq	Appartamenti mono/bi, impianti obsoleto o di metratura 6 mq	Box 6 mq	Terzo residenziale 6 mq
Centro	1500/2100	1750/1900	1000/1200	1400/1700	1100/1200
Periferia	1600/1900	1800/1900	900/1000	1100/1300	1100/1300

Area	Neogo 6 mq	Officine 6 mq	Officine 6 mq	Capannone 1000 600 mq	Capannone 6000
Centro	1750/2100	1700/1900	1700/1900		
Periferia	1750/1900	1500/1800	1000/1200	800/1000	500/600

I prezzi indicati sono riferiti alle quotazioni di mercato possono essere incrementati o diminuiti fino al 20% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile.

Mobili/abitazioni arredati caratteristici 6 mq	Appartamenti oltre 70 mq non arredati caratteristici 6 mq	Neogo caratteristici 6 mq	Officine caratteristici 6 mq	Boxes caratteristici 6 mq	Capannone caratteristici 6000
100/1400	500/700	80/100	100/100	700/900	500/700

Per i canoni di locazione si precisa che gli appartamenti, in prevalenza mono/bilocali non arredati, si scontano sino al 10% in meno.

Indagini dirette Il mercato delle RSA

Il mercato immobiliare italiano è storicamente formato dal comparto residenziale e delle pertinenze (box, posti auto, cantine, depositi, soffitte, ecc...), dal segmento direzionale, destinato ad offrire soluzioni per accogliere il settore terziario, senza la possibilità di svolgere attività produttive, dall'industriale, che si divide nelle strutture destinate alla logistica, ai capannoni dotati di impianti standard e ai capannoni che richiedono specifiche dotazioni impiantistiche, dal commerciale, nel quale sono riconducibili tutti gli immobili a vocazione commerciale.

Negli ultimi anni a questi settori tipicamente noti si sono affiancati gli immobili creati per assolvere una determinata funzione, fra tutti le case per gli studenti e le RSA. Si tratta di un mercato ancora di nicchia ma, tra le varie tipologie di residenze specializzate, è certamente quello di maggior interesse e crescita.

Il continuo invecchiamento della popolazione e il conseguente aumento della domanda, la crescente costruzione di nuovi edifici e l'ingresso sul mercato di nuovi investitori interessati al mercato delle Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA), sono gli elementi che sostengono l'interesse e la crescita del comparto,

seppur continuando a rappresentare un nicchia ristretta (circa l'1% dei fondi immobiliari italiani).

E' prevedibile anche uno sviluppo in tempi medio-brevi, considerando i dati statistici disponibili: attualmente una persona su cinque ha più di 65 anni, ma già nel 2030 le persone over 65 rappresenteranno il 30% della popolazione. Dati di confronto europeo, elaborati dalla Caritas, mostrano che gli ultrasessantacinquenni ricoverati in strutture per anziani in Olanda rappresentano il 12% del totale, in Paesi come Danimarca, Belgio, Francia e Germania sono tra il 5 e il 7%, in Italia sono solo l'1,5%.

Problemi di cultura (come la forte coesione familiare) rallentano, soprattutto nel centrosud, la fuoriuscita di anziani dalle abitazioni familiari. Ma sono in aumento le strutture dedicate ad anziani con particolari patologie dove la persona necessita di cure particolari e specializzate. Si tratta di strutture dove la componente ospedaliera è significativa.

Le consistenze delle Case di riposo variano a seconda delle fonti ufficiali e informali che si occupano delle strutture residenziali.

La ricostruzione degli elenchi regionali (parziali) restituisce un valore pari 3.374 strutture, che riguarda in modo particolare le residenze sanitarie assistenziali (RSA) e le residenze assistenziali (RA). In linea generale, questi elenchi si riferiscono a strutture pubbliche e private che operano in regime di convenzione. Nella tipologia delle residenze assistenziali (RA) rientrano le case di riposo e le altre strutture residenziali a carattere socio-assistenziale (Comunità alloggio, Alloggi con servizi), che ospitano in genere anziani autosufficienti e non autosufficiente di grado lieve.

L'ultimo censimento delle "strutture residenziali di accoglienza per anziani" (che riguarda RSA e RA) preparato dal Ministero dell'Interno (anche sulla base di dati Istat), invece, parla di 5.858 strutture - pubbliche e private - al 31 dicembre 2008, di cui 3.409 strutture che "accettano anziani non autosufficienti". I posti letto complessivi ammontano a circa 287.532, di cui 100.282 garantiti dalla gestione pubblica e 171.445 gestiti privatamente.

In base alle statistiche elaborate da Agenas (su dati del Ministero della Salute), nel 2007 il numero delle RSA era pari 2.475, dotate di 152.745 posti letto, con un numero di utenti pari a 220.720 di cui circa il 34% concentrati nella sola Lombardia.

Infine, la Prima Ricerca Nazionale Auser sulle Case di Riposo ha individuato, 6.389 strutture (al 28 febbraio 2011).

Il dato sulla distribuzione geografica delle strutture residenziali per anziani è alquanto interessante: a ospitarne di più è la Sicilia, con circa 900, di cui il 94% risulta "privato".

In questa regione, in sostanza, il numero delle strutture residenziali "ufficiali" censite dal Ministero dell'Interno (499 al 31 dicembre 2008), cresce in modo considerevole fino ad avvicinarsi al raddoppio, se si ragiona con fonti informali e locali.

La Lombardia conta complessivamente 876 strutture, 140 delle quali si trovano nella provincia di Milano. Per quanto riguarda invece la territorialità di tali strutture, sempre il Primo Rapporto Auser, rileva che meno del 30% delle case di riposo è ubicata nei comuni capoluogo, percentuale che scende al di sotto del 14% se si considerano solamente i quartieri centrali dei comuni presi in esame.

Tutto ciò a fronte del 53% di anziani (ultrasessantacinquenni) residenti mediamente nei comuni capoluogo.

Nell'area metropolitana milanese solo il 29% delle residenze per anziani autorizzate si trova nel territorio comunale.

Il fenomeno può essere messo in relazione con il "costo dei servizi", che nelle aree periferiche risulta inferiore rispetto ai quartieri centrali e alla prima cintura delle città.

In città come Milano o Roma, dove il fenomeno appare particolarmente critico, il soggiorno in una casa di cura privata di un anziano autosufficiente può costare mediamente fino a 20/30 euro in più al giorno rispetto ad un analogo servizio fornito in provincia.

L'attività edificatoria risulta dunque in crescita e riguarda strutture nuove di elevata qualità sia in termini strutturali sia impiantistici.

Nonostante ciò anche questo segmento sta subendo l'impatto della crisi finanziaria internazionale e, come le altre categorie di immobili, risente dell'aspettativa di discesa del valore di mercato degli edifici e dell'aumento della redditività attesa in relazione ad un aumento della percezione del rischio da parte degli investitori.

Attualmente i tassi di occupazione sono stabili e superano il 90 per cento.

Il calo dei valori riguarda principalmente le strutture di bassa qualità e non convenzionate, mentre gli immobili di buon livello qualitativo e con ottima localizzazione, convenzionate e gestite da primari operatori riescono a mantenere, con lievi flessioni, i valori di riferimento.

L'impegno economico richiesto alle famiglie per la permanenza degli anziani autosufficienti in una Casa di riposo è, tuttavia, sempre molto elevato. Le tariffe massime, seppur mediamente si attestino attorno ai 1.400-1.500 euro, possono spesso oltrepassare la soglia dei 2.500-3.000, rilevati a Roma e Milano fino ad arrivare ad oltre 4.000 euro. Molto dipende dalla tipologia di casa di riposo, più spesso dalla presenza o meno di convenzioni con la Regione e altri enti pubblici.

Nel Sud Italia e nelle Isole le tariffe mensili si attestano mediamente attorno ai 1.300 euro, valore più contenuto rispetto alla media nazionale (1.500 euro), che risulta principalmente influenzata dai valori registrati nel Nord Italia (Nord-Est 1.600 euro e Nord-Ovest 1.700 euro). Anche nel Centro, infatti, i "prezzi" medi, seppur in taluni casi sfiorino i 2.500 euro mensili, appaiono più contenuti.

Per quanto riguarda le locazioni, i canoni rimangono pressoché invariati in quanto i gestori delle strutture al momento risentono in modo limitato delle tensioni della crisi economica internazionale. Fondamentale per questo comparto è l'esistenza di convenzioni pubbliche che calmierano il costo a carico dell'utilizzatore finale.

Molti ed importanti operatori sia italiani che stranieri stanno recentemente intervenendo nel settore delle RSA in Italia, considerandolo evidentemente meritevole di interesse ed attenzione e di fatto spingendolo a compiere quel importante ed inesorabile evoluzione già avvenuta in altri paesi europei, ossia portando il settore in questione a svilupparsi da uno stato attuale molto parcellizzato, frammentato quasi artigianale verso un settore più industrializzato, organizzato e strutturato.

Per ciascun nuovo progetto che viene sviluppato sia attraverso l'acquisizione di un'area esistente che la progettazione e sviluppo di un sito "nuovo", si

prevede che il finanziamento dell'investitore concorra per circa il 25%, ricercando il rimanente 75% sul mercato italiano e locale del credito, con l'intervento di operatori e partner creditizi e finanziari, sia attraverso operazioni di mutuo o leasing immobiliare che attraverso operazioni di credito strutturato, articolate ad hoc sul progetto specifico.

Il valore della area, destinata alla realizzazione di una RSA, viene determinato attraverso il Procedimento del Valore di Trasformazione e nello specifico vengono presi a riferimento i valori unitari di vendita di diverse strutture residenziali assistite della provincia di Milano e Monza delle quali si conoscono le caratteristiche principali (superficie lorda e numero dei posti letto) e il valore di mercato nonché il costo di un posto letto.

La tabella qui di seguito sintetizza i valori di mercato di sette strutture assistenziali per anziani con caratteristiche simili alla RSA oggetto della presente stima.

Comune	Indirizzo	N. posti letto	Prezzo €/ mq	Prezzo a posto letto €/ mq
Opera	Via Borsellino	215	1.250	73.500
Bollate	Via Uboldi	147	2.050	87.500
Milano	Via S.Faustino	150	1.700	98.00
Milano	Via Ippocrate	276	1.950	106.000
Monza	Via Crescitelli	150	1.750	124.000
Melzo	Via Germania	100	1.338	84.000
Milano	Via Parenzo	120	1.714	79.000
Milano	Via Ornato	120	1.722	82.000
Milano	Via Quarenghi	140	1.440	86.831
Busto Garolfo	Via A. Di Dio	67	1.742	66.700
Milano	via Luigi Ornato	120	1.708	94.170
Milano	Via Parenzo	120	1.744	98.300

Dalla tabella si ricava un valore al metro quadrato delle strutture compreso tra i 1.250 e i 2.050 euro/mq circa e a posto letto tra i 66.700 e i 124.000 euro.

Al fine della presente valutazione, quale valore a posto letto, si è individuato il valore di € 70.000 appartenente alla fascia minima dei valori sopra riportati i per tenere conto:

- Dell'ubicazione periferica in ambito provinciale rispetto a Milano e Monza;
- Dell'indice superficie per camera appartenente agli standard minimi richiesti per la tipologia.

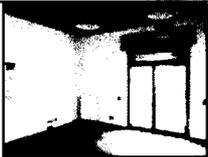
Ad integrazione di quanto sopra riportato ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile in valutazione le ricerche di mercato legate all'individuazione di atti di compravendita aventi per oggetto "Residenze socio-sanitarie", nell'ultimo periodo, non hanno dato alcun esito. Pertanto per consentire la determinazione del valore si sono svolte all'attualità opportune indagini dirette di mercato rilevando le offerte formulate principalmente da agenzie e operatori di mercato per immobili a destinazione "Residenze socio-sanitarie" ad uso privato.

Si riporta per completezza di indagine quanto individuato.

Immobili ad uso Residenze socio-sanitarie

Ubicazione	Richiesta (€)	Consistenza (mq)	Valore unitario (€/mq)	Note
Peschiera Borromeo Via G. di Vittorio 56-60	32.000.000	22.000	1.454	Fronte ss paullese via giovanni di vittoria incrocio con rotonda di primaria importanza fronte centro commerciale complesso polifunzionale per casa di cura per mq8000 con centro riabilitativo e specifiche sanitarie da concordare con il gestore/oppure costruiamo sede direzionale con eventuali capannoni info di contatto/centro benessere fitness 
Fonte: Immobiliare Alpina Srl				
Verbania	9.000.000	4.500	2.000	Poniamo in vendita una struttura da adibire ad RSA per autosufficienti con una capienza di 80 posti letto su un lotto di terreno urbanizzato di circa 7.000 mq. Il corpo di fabbrica si sviluppa su tre piani fuori terra per un totale di circa 4.500 mq.
Fonte: Immobiliare .it				

Immobili ad uso commerciale

Ubicazione	Richiesta (€)	Consistenza (mq)	Valore unitario (€/mq)	Note
Limbiate Via Matteotti	100.000	53	1.886	Limbiate, posizione centrale, locale commerciale open-space in ordine ad uso negozio e/o ufficio-studio professionale, di mq. 43 con bagno di servizio oltre a mq. 31 di cantina. Termoautonomo 
Fonte: MedioCasa Immobiliare				
Limbiate Centro	200.000	105	1.900	In zona centralissima vendesi per investimento recente negozio locato ad Euro 1.200,00 mensili. Piano terra di mq. 70 piu' seminterrato di mq. 35 . 
Fonte: Immobiliare .it				

I valori, per le tipologie indicate, corrispondono all'offerta esistente sul mercato immobiliare, apprezzati dal mercato immobiliare, in uno stato normale, da leggere con la precisazione che si tratta di offerte e non di prezzi spuntati e che in sede di trattativa possono registrare ribassi anche importanti.

Le indagini di mercato compiute s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati. Si sono riportate anche indagini fuori provincia a causa della scarsità delle offerte.

3.4 Metodologie estimative adottate

Esposizione del procedimento

Si tratta di valutare l'area di sedime e di pertinenza di una costruzione non ancora realizzata. È pertanto necessario formulare delle ipotesi cui la valutazione è soggetta e che assumono la rilevanza di condizioni essenziali di validità della stessa e precisamente:

1) la struttura edilizia dovrà essere realizzata conformemente alle tavole progettuali che – rispondono agli standard richiesti dalla normativa vigente ai fini dell'accreditamento/convenzionamento con l'A.S.L. regionale. Quest'ultimo si presume in concreto conseguito a ultimazione delle opere;

2) l'immobile dovrà possedere caratteristiche, impiantistica, attrezzaggi tali da consentire l'erogazione di un servizio di assistenza medio-alta, in modo da poter praticare tariffe (o rette) allineate, a quelle delle predette residenze.

Il complesso immobiliare che verrà eretto sul terreno oggetto di valutazione ha destinazione ben precisa a Centro Integrato Sanitario e Assistenziale per anziani totalmente o parzialmente non autosufficienti per circa 300 posti letto e per circa mc 35.000 oltre a mc 5.000 da destinarsi a funzioni accessorie (poliambulatori - nuova sede dell'Associazione "Croce d'Argento", farmacia comunale e centro diagnostico per complessivi mc 40.000.

Si tratta di una destinazione che assimila il complesso immobiliare – dal punto di vista estimale – alle case di cura, ai convitti, ai collegi, agli alberghi, ai centri sportivi privati, cioè a categorie di immobili che hanno caratteristiche gestionali completamente dissimili rispetto agli edifici residenziali, industriali e terziari.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

Innanzitutto si può osservare che si tratta di un immobile non fungibile ossia destinabile ad altre utilizzazioni solo a condizione di procedere a interventi di redistribuzione dei locali e nell'impiantistica.

In altri termini la relativa utilizzazione è strettamente connessa (integrata) con l'attività aziendale e non può essere mutata, se non procedendo lavori di ristrutturazione e riconversione.

In proposito si deve tener conto che la norma del PGT assoggetta generalmente il promotore edilizio, che assume un preciso impegno anche con successiva convenzione, a non mutare la destinazione del compendio.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- **l'approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **l'approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

- l'**approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il **valore di mercato** rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Posto che ogni stima si basa sempre sulla comparazione, le metodologie utilizzate, come già enunciato al punto 3.1-criteri e metodologie estimative- per determinare il valore di mercato di un bene immobile, sono essenzialmente di due tipi:

- la **metodologia diretta**, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

- Le **metodologie indirette**, attuate attraverso **procedimenti analitici**, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, effettuata ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc), visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il **valore di costo** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il **valore di capitalizzazione**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- il **valore di trasformazione**, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;

- il **valore di surrogazione**, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **costo di riproduzione deprezzato**;
- il **valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione, nella fattispecie si sceglie di operare secondo il valore di trasformazione.

3.5 Scelta della metodologia di stima

L'obiettivo di un processo di valutazione varia in relazione al contesto in cui si rende necessario definire un valore e quindi la misurazione del valore assume una particolare rilevanza. Una premessa valida per l'utilizzo di un qualunque metodo riguarda la necessità di garantire razionalità e trasparenza all'intero processo valutativo, motivando adeguatamente le principali scelte compiute.

Nel caso in esame va considerato pertanto che il compendio in valutazione, oggetto di una trasformazione urbanistico-edilizia, fa parte di un comparto edificatorio con caratteristiche ad uso pubblico.

Nel caso specifico, ai fini dell'apprezzamento del valore unitario dell'area edificabile, si dovrà tenere conto del vincolo all'uso pubblico.

La caratteristica principale da tenere in conto per la valutazione di un'area comunque edificabile è la circostanza oggettiva che i terreni edificabili hanno un valore di mercato nella misura in cui sono destinati a diventare fabbricati commerciabili; tale trasformazione dipende da numerosi parametri (localizzazione, volumetria assentita, tempistica, costi, valore dei fabbricati, tempi di assorbimento del mercato... etc) che rendono ciascun ambito tipico e non replicabile. In questi casi, non risulta possibile ricorrere ad un concetto di valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo ed i valori di zona fondati su parametri generici quali €/mc, €/mq ecc. non riescono a dare il grado di apprezzamento del mercato su ambiti specifici. Pertanto è necessario ricorrere ad uno dei metodi indiretti di stima quali il Procedimento del Valore di Trasformazione o a metodi finanziari (Discount Cash Flow).

Nel caso in esame si ritiene di utilizzare la metodologia sopra indicata (Valore di trasformazione).

Secondo tale criterio estimale il valore di mercato di un'area edificabile si basa sull'effettiva possibilità edificatoria sfruttabile a seguito della trasformazione; tale procedimento di tipo tecnico è legato alla valorizzazione degli immobili e alla determinazione del loro valore secondo il principio dell' "highest and best use"

ossia in modo da realizzare la massima volumetria o superficie consentita dai regolamenti specifici secondo un congruo tempo di attuazione del processo di sviluppo.

3.5.1 Determinazione del valore venale del compendio effettuato con il criterio del Valore di trasformazione

Per quanto riguarda la determinazione del valore del compendio in esame, trattandosi di un'area edificabile, sulla base delle considerazioni sopra menzionate, si utilizza il criterio del valore di trasformazione, relativo alla determinazione del valore dell'area sulla base dell'effettiva possibilità edificatoria sfruttabile a seguito della trasformazione.

Pertanto, sulla base delle indicazioni delle Norme Tecniche dettate dal vigente Piano di Governo del Territorio, esplicitate al punto 2.1.1, è possibile illustrare il seguente schema planivolumetrico di previsione ai fini di un'eventuale ipotetica trasformazione dell'intero compendio in valutazione, delineandone le possibilità edificatorie:

- Ambito di Trasformazione a destinazione Socio Sanitaria ed assistenziale.

Lotto particelle	Sup. Catast. mq	Indice IS mq/mq	Destinazioni	Superficie Metri cubi	Posti letto
231-399-414-416-402 parte	13.758	1,00	RSA	35.000*	300
			Funzioni accessorie	5.000*	
complessivamente				40.000	

* Volumetrie comunicate dal Comune di Limbiate

Il criterio del valore di trasformazione, utilizzato come metodo per la determinazione del valore dell'area, si basa sull'effettiva possibilità edificatoria sfruttabile a seguito della trasformazione. Tale procedimento di tipo tecnico è legato alla valorizzazione degli immobili e alla determinazione del loro valore secondo il principio dell' "highest and best use" ossia in modo da realizzare la massima volumetria o superficie consentita dai regolamenti specifici che vincolano l'immobile da trasformare secondo l'assunto "la trasformazione più probabile è quella che consentirà il massimo sfruttamento giuridicamente e tecnicamente consentito".

Nell'ambito di tali indicazioni si sono sviluppati i modelli di determinazione del valore di trasformazione sulla base della massima capacità edificatoria concessa dalle NTA oltre che dei relativi standard di competenza ed in relazione alla tempistica ipotizzata consentita dagli strumenti attuativi.

Secondo questo particolare aspetto economico, il compendio da trasformare è un bene di produzione nel processo di edificazione ed il suo Valore viene quindi a dipendere dal prodotto finito e dal costo che si dovrà sostenere per ottenerlo.

In sintesi, il valore di Trasformazione di un'area è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato dei fabbricati nuovi su di essa realizzabili, comprensivi del valore dell'area su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo Costo di Produzione.

Affinché il Valore di Trasformazione di un immobile si identifichi con il suo Valore di Mercato occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sullo stesso.

Presupposti generali

Si procederà eseguendo una valutazione secondo un approccio "tecnico" all'attualità, determinando il più probabile valore di mercato del compendio in esame sulla base della destinazione definita dallo strumento urbanistico sopra indicata ed in base alla rispettiva massima slp trasformabile e commercializzabile.

Inoltre, trattandosi di un procedimento indiretto di stima di aree edificabili, sarà necessario ipotizzare la tipologia del prodotto finito sulla base di quella prevalente riscontrata da indagini di mercato riferite al periodo di valutazione (all'attualità).

Il tutto meglio dettagliato al punto inerente l'assunzione dei costi di costruzione.

I principi che regolano il criterio del valore di trasformazione risultano essere i seguenti:

- "highest and best use" ossia la realizzazione della massima volumetria o superficie consentita dai regolamenti specifici che vincolano l'immobile da trasformare.

- "ordinarietà" nello specifico particolarmente importante, infatti con la presente relazione si perverrà ad un valore **ordinario**. Inoltre, sempre per tale principio in base al quale viene comunemente definito il cosiddetto "valore di mercato di un bene"¹ non possono essere considerati eventuali giudizi di convenienza dettati da condizioni "extra ordinarie" quali monopoli, assenza di concorrenzialità, utilità marginale, stretta tempistica.

E' "**ordinario**" l'imprenditore di capacità tecniche e organizzative adeguate alla proposta di sviluppo, ossia quello che produce un dato bene ad un costo identico o molto vicino al costo che la maggioranza degli imprenditori sosterebbe per produrlo

- "permanenza delle condizioni". Il principio della "permanenza delle condizioni" in generale ammette che ogni operazione economica si svolge in base alle condizioni note nel momento della stima. Nello specifico, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello di riferimento, agli immobili da realizzare ed ai costi da sostenere vengono attribuiti i valori di mercato correnti all'epoca della valutazione, assicurando la omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione).

¹ **Valore di Mercato:** È il prezzo di un bene di investimento, che ha origine da contrattazioni efficienti fra soggetti informati in un **mercato concorrenziale**, che è quello in cui esiste **una pluralità** di soggetti ognuno dei quali non può influenzare il prezzo di equilibrio, che si forma unicamente per effetto **dell'incontro tra domanda e offerta**. Per quanto riguarda le contrattazioni in titoli, il prezzo di mercato è quello a cui si effettuano le compravendite in un preciso istante.

Di seguito si ripercorre l'intero procedimento analizzando i fattori che rientrano nel processo di sviluppo trattato nel foglio di calcolo allegato alla relazione. Come premesso, il Valore di Trasformazione di un'area edificabile, nel caso in esame del compendio della cascina, è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato delle unità commerciabili su di essa realizzabili a seguito della trasformazione, comprensivo del valore dell'area stessa su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo Costo di Produzione.

Con tale criterio si attribuisce un valore a tutti i fattori che intervengono nella produzione edilizia, sulla base del loro costo all'attualità in condizioni ordinarie.

Come già indicato, in questo procedimento è necessario tenere conto di due principi: il principio dell'ordinarietà e della permanenza delle condizioni.

Il procedimento di stima si articola sui seguenti elementi:

1. Valore finale del fabbricato da realizzare (Ricavi dell'operazione) V_{ff} ;
2. Costo di costruzione medio di edifici ordinari C_c ;
3. Spese tecniche e di progettazione O_p ;
4. Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione O_u ;
5. Oneri finanziari O_f ;
6. Utile imprenditore - promotore U_p .

Il più probabile valore unitario di mercato dell'area, in base al costo di trasformazione, sarà dato da:

$$V_{area} = V_{ff} - (C_c + O_p + O_u + O_f + U_p)$$

Occorre però tenere conto che i ricavi e i costi, così come sopra definiti, assumono la forma di flussi di entrata e di uscita, pertanto, non possono essere sommati o dedotti gli uni agli altri se prima non sono stati resi equivalenti rispetto al tempo.

Nella formula "atemporale" sopra riportata occorre, quindi, inserire il coefficiente di attualizzazione dei flussi di cassa ($1/q^n$) ricollocando così nel tempo i costi e i ricavi al momento attuale di valutazione del bene.

$$V_T = V_{ff}/q^n - (C_c + O_p + O_u + O_f + U_p) / q^n$$

Dove con $q^n = (1+r)$ si indica il montante attuale, con r il saggio di attualizzazione di tipo prettamente finanziario, con n il numero degli anni di durata della trasformazione.

Ricavi

V_{ff} = Valore finale di mercato

Il valore di mercato dell'immobile trasformato, identifica l'ipotetico prezzo di mercato cui potrà essere venduto l'immobile a seguito della trasformazione; tale valore, almeno in teoria, dovrebbe essere futuro, cioè riferito all'epoca in cui l'immobile sarà trasformato e potenzialmente vendibile (in realtà viene stimato all'attualità sulla base della permanenza delle condizioni).

L'assunto è che dalla vendita dell'immobile trasformato sia possibile trarre un ricavo pari proprio al suo valore di mercato.

Data la consistenza del lotto di circa 13.758 mq, si ipotizza la trasformazione del compendio in una "Residenza Sanitaria Assistita RSA "assimilabile ad un complesso alberghiero a 4 stelle mentre le Funzioni accessorie si equiparano ad un centro commerciale.

Dall'analisi di mercato elaborata nei paragrafi precedenti, tenuto conto della riqualificazione generale che subirà il compendio a seguito della trasformazione complessiva, delle caratteristiche posizionali delle aree e della tipologia delle nuove costruzioni in progetto, sulla base delle funzioni ipotizzate, si prevedono i seguenti valori unitari di vendita anche sulla base del trend di mercato e delle indagini di cui al punto 3.3:

IPOTESI funzionale e di RICAVI	UM	RICAVI UNITARI in c.t.
Nuova Costruzione RSA	€/posto letto	70.000,00
Nuova costruzione Funzioni compatibili	€/mq	1.700,00

Date le caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle unità immobiliari con destinazione funzioni accessorie si è ritenuto di adottare il valore minimo ricavato dalla banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare per il territorio di Limbiate nel II semestre 2015, redatto da questa Agenzia, trattandosi di beni non commercializzabili singolarmente ma legati ad una determinata destinazione si ritiene pertanto di definire in €/m²1.700,00, valore minimo riportato dall'OMI, il prezzo a nuovo di un fabbricato ad uso commerciale(negozi).

Tenuto conto che i posti letto realizzabili saranno 300, che i mc assentibili 35.000 e che l'altezza virtuale 3 mt, il valore di €.70.000/posto letto coincide con un valore unitario di €.1800/mq, in linea con le rilevazioni OMI di zona.

Ai ricavi complessivi, determinati sulla base dei valori unitari sopra indicati moltiplicati per le relative consistenze, si ritiene di dedurre le spese di commercializzazione nella percentuale del 3% dei ricavi.

Costi diretti ed indiretti

C_c = Costo di costruzione

I costi di costruzione delle superfici coperte e di sistemazione delle aree esterne si deducono dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie - 2014" redatto dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile. Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali, attualizzati al momento della stima. Gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile di impresa. Dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie - 2014" si rileva:

-Tipologia DEI D23 - complesso alberghiero a 4 stelle;

D23 Complesso alberghiero a 4 stelle		
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA		
Descrizione	Costo in Euro	% sul D23
1 Scavi e stradamenti	4.869,00	3,04%
2 Sottofondi e rinterni	3.970,00	2,48%
3 Coltivo e formazione prato	27.114,00	16,91%
4 Piantumazione	41.869,00	26,11%
5 Pavimento in porfido opus incertum più sottofondo in calcestruzzo	26.316,00	15,79%
6 Irrigazione a pioggia	26.216,00	16,35%
7 Fognature acque bianche	16.804,00	9,86%
8 Impianto illuminazione pubblica	16.203,00	9,48%
Costo Totale	160.361,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI		
Parametro	Valore	Unità
Area coperta	314,75	m ² B.C.
Costo di costruzione	45,00	Euro/m ²
Costo dell'opera al m ²	45,00	Euro

-Tipologia DEI L3 - Opere esterne:

I3 Giardino condominiale		
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA		
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e stradamenti	4.869,00	3,04%
2 Sottofondi e rinterni	3.970,00	2,48%
3 Coltivo e formazione prato	27.114,00	16,91%
4 Piantumazione	41.869,00	26,11%
5 Pavimento in porfido opus incertum più sottofondo in calcestruzzo	26.316,00	15,79%
6 Irrigazione a pioggia	26.216,00	16,35%
7 Fognature acque bianche	16.804,00	9,86%
8 Impianto illuminazione pubblica	16.203,00	9,48%
Costo Totale	160.361,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI		
Parametro	Valore	Unità
Area coperta	314,75	m ² B.C.
Costo di costruzione	45,00	Euro
Costo dell'opera al m ²	45,00	Euro

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
 Via Manin 27 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: op.milano@aquilina.ntrate.it

-Tipologia DEI D5- centro commerciale

D5 Centro commerciale		
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA		
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
Mano d'opera	4.513.481,00	7,1%
Materiali	3.100.577,00	5,0%
Impianti elettrici e idraulici	14.051.627,00	22,3%
Impianti termici	1.563.857,00	2,5%
Manutenzione ordinaria	1.917.629,00	3,0%
Impianti di illuminazione pubblica	1.816.115,00	2,9%
Impianti di irrigazione	1.412.501,00	2,2%
Impianti di riscaldamento	3.682.635,00	5,8%
Impianti di ventilazione	1.997.472,00	3,1%
Impianti di condizionamento	3.834.038,00	6,0%
Impianti di trattamento acque	4.843.002,00	7,6%
Impianti di depurazione acque	1.614.110,00	2,5%
Impianti di depurazione fognaria	5.186.691,00	8,1%
Impianti di depurazione acque meteoriche	2.374.011,00	3,7%
Manutenzione straordinaria	1.563.857,00	2,5%
Costo Totale	60.447.644,00	100,00%
TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI		
Costo di demolizione	1.000,00 €/m ³	Costo dell'opera al m ³ ripulimento
Costo di smaltimento	1.302,00 €/m ³	Costo dell'opera al m ³ Galleria
Costo di trasporto	474,00 €/m ³	Costo dell'opera al m ³ Internato
Costo di urbanizzazione	132,00 €/m ³	Costo dell'opera al m ³ Urbanizzazione

Costo di demolizione

Per la demolizione completa dei fabbricati insistenti sul lotto, il trasporto in discarica del materiale e il conseguente smaltimento dell'amianto si sono assunti i seguenti costi :

-Demolizione fabbricati ad uso scuola e fabbricati accessori del campo di calcio

€/mc 50,00 vuoto per pieno e compresi i seguenti oneri: eventuale scomposizione del manto di tegole, della piccola e grossa orditura, smuratura di infissi e di opere in pietra da taglio, di apparecchi relativi a qualsiasi impianto, trasporto con mezzi idonei dei materiali utilizzabili, accatastamento degli stessi nei siti che verranno indicati dalla Direzione Lavori nell'ambito del cantiere, puntellature, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, impiego di mezzi d'opera adeguati alla mole delle strutture da demolire, adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, segnalazioni diurne e notturne ed il personale per avvisare i passanti, opere di recinzione provvisoria ecc., riparazione dei danni arrecati a terzi, introduzione e ripristino di condutture pubbliche e private (fogne, gas, elettricità, telecomunicazioni ecc.)

-Smaltimento amianto €/mq 26,00

- Individuato in m³ 6.200 circa il volume dei fabbricati da demolire ed in €/m³ 50,00 il costo per le operazioni di cui sopra si ha:

$$m^3 6.000,00 \times \text{€}/m^3 50,00 = \text{€}. 300.000,00.$$

- Individuato in m^2 1.600 circa la superficie coperta da amianto ed in $\text{€}/m^3$ 26,00 il costo per le operazioni di cui sopra si ha:

$$m^2 1.600 \times \text{€}/m^2 26,00 = \text{€}. 41.600,00.$$

Pertanto si ha quale valore complessivo per la demolizione e smaltimento amianto € 341.600,00

O_p = Oneri professionali

Comprende le spese tecniche e di progettazione, il costo complessivo dell'attività del promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, gli oneri per la sicurezza, le varie e gli imprevisti. Si assume una spesa media pari al 8% del costo di costruzione per definire l'incidenza di tale voce di costo.

O_u = Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione

Nel caso in esame, per tali oneri – distinti in Oneri di Urbanizzazione Primaria, Secondaria- l'attuale tabella, vigente in Comune di Limbiate, non riporta indicazioni in merito alla tipologia di intervento.

Gli oneri di urbanizzazione, secondo quanto comunicato dall'amministrazione comunale, saranno comunque rideterminati dal Comune di Limbiate a breve nel rispetto delle nuove modalità definite dalla legge regionale 12/2005, avendo approvato il PGT circa 1 anno fa.

Pertanto, non essendo riportate, dalle tabelle degli oneri di urbanizzazione attualmente in vigore, le indicazioni in merito alla tipologia di intervento con destinazione Socio Sanitaria si ritiene di applicare il valore per le destinazioni "Attrezzature culturali".

Si precisa inoltre che in relazione al disposto dell'art. 17 comma 3 lett.c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione di edifici esistenti relativi alle R.S.A. (residenze sanitarie assistenziali) sono qualificabili come opere di urbanizzazione secondaria, anche quando realizzate da soggetti privati, e conseguentemente, usufruiscono dell'esenzione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 dello stesso D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Tale agevolazione è riconosciuta fintanto che la costruzione di nuova realizzazione o ristrutturata mantenga la destinazione d'uso di residenza sanitaria assistenziale; nel caso di sua successiva trasformazione e cambio di destinazione d'uso, il richiedente è tenuto a reintegrare all'Amministrazione Comunale gli oneri di urbanizzazione non versati.

Al fine di permettere l'accesso al servizio offerto dalla realizzazione delle R.S.A. prima del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività dovrà essere convenzionata con il Comune una quota minima di posti letto da destinare in via prioritaria ai cittadini anziani residenti più bisognosi.

Pertanto si applica il solo onere di urbanizzazione primaria :

Per gli edifici a destinazione funzionale: Attrezzature Culturali
-primaria = **€/mq 15,61;**

TABELLA ONERI IN VIGORE dal 01/01/2007

UNTA DI MISURA	NUOVA COSTRUZIONE			TOTALE	RESTAURI E RISTRUTTURAZIONI			TOTALE
	IMBANTO	IMBANTO SPAZIALE	IMBANTO		PERIODE	CONSERVAZIONE	RENOVAZIONE	
6	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
15	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
27,50	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
35,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
45,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
55,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
65,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
75,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
85,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
95,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
105,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
115,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
125,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
135,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
145,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
155,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
165,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
175,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
185,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
195,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
205,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
215,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
225,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
235,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
245,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
255,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
265,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
275,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
285,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
295,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
305,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
315,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
325,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
335,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
345,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
355,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
365,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
375,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
385,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
395,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
405,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
415,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
425,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
435,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
445,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
455,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
465,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
475,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
485,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
495,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
505,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
515,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
525,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
535,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
545,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
555,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
565,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
575,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
585,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
595,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
605,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
615,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
625,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
635,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
645,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
655,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
665,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
675,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
685,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
695,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
705,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
715,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
725,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
735,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
745,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
755,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
765,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
775,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
785,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
795,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
805,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
815,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
825,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
835,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
845,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
855,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
865,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
875,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
885,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
895,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
905,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
915,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
925,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
935,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
945,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
955,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
965,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
975,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
985,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
995,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61
1005,00	15,61	0,00	0,00	15,61	0,00	0,00	0,00	15,61

IL COSTO DI COSTRUZIONE PER EDIFICI RESIDENZIALI (DALL' 01/01/2010) È DI EURO 190,07/mq.
(DIRETTORIO - 8/2002 - 09/27/12/2013)

Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione, tale onere , come sopra evidenziato non viene calcolato. Presumibilmente l'aspetto verrà trattato nella convenzione da predisporre nel bando di gara.

Al livello attuale, senza una precisa indicazione dell'ufficio Tecnico competente su un'ipotesi progettuale precisa, si ritiene di considerare una tempistica propedeutica media (12 mesi) trattandosi di intervento soggetto a convenzione.

Durata dell'operazione:

Si ipotizza una durata complessiva di un eventuale operazione in fasi distinte così articolate²:

² All'interno della durata complessiva del processo di trasformazione, si possono distinguere verosimilmente tre periodi principali o fasi scandite da altrettante date salienti:

- n1= fase preliminare; è il periodo di tempo, intercorrente tra la data di acquisto dell'immobile da trasformare (coincidente in generale con la data di effettuazione della stima) e la data di inizio dei lavori di trasformazione;
- n2= fase di costruzione; è il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori di trasformazione;
- n3= fase di commercializzazione; è il periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e la data finale del processo di vendita del bene trasformato.

• Area edificabile

- n1: analisi fattibilità progettazione esecutiva dell'opera, procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, fino all'affidamento dei lavori all'impresa mesi 12 (intervento soggetto a convenzione);
- n2: durata dei lavori mesi 24
- n3: mesi 9 (data la consistenza complessiva);
- Complessivamente mesi max 45.

Si precisa inoltre che si ipotizza per tutte le operazioni in valutazione un "ordinario" ricorso al debito pari ad una percentuale di indebitamento del 50% dei costi sostenuti.

O_f = Oneri finanziari.

Gli oneri finanziari si quantificano, di conseguenza per la sola percentuale di ricorso al debito, ad un saggio del 3,00 % in c.t. come segue³:

❖ Sul costo di acquisto dell'area

Per mancati interessi attivi per il periodo complessivo indicato.

❖ Sul costo di costruzione ed oneri professionali

Si ipotizzano esborsi progressivi a favore dell'impresa di costruzione in base a stati di avanzamento durante la fase di costruzione a parte di un anticipo iniziale (30%). La residua percentuale del costo di costruzione (70%) si

³ Gli oneri verranno calcolati sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito applicando la nota formula dell'interesse composto:

$$I = C \times (q^t - 1) \text{ dove } q = (1 + i), C \text{ è il capitale, } t \text{ gli anni o frazioni di anni di debito.}$$

Gli interessi passivi sono calcolati con riferimento al numero "t" di anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso dal momento in cui si ipotizza l'esborso di denaro al momento in cui viene conclusa l'operazione immobiliare (vendita dell'ultima frazione di immobile realizzato).

Il tasso "i" rappresenta il saggio di interesse unitario annuo richiesto dall'ente erogante il prestito a favore del promotore immobiliare. In definitiva, con tale operazione si intendono remunerare gli interessi bancari che il trasformatore deve corrispondere all'istituto di credito a cui ricorre per poter pagare tutti gli attori del processo edilizio che intervengono nella trasformazione per la sola quota di debito dei costi tecnici della trasformazione stessa.

Trattandosi di una operazione di stima, si deve considerare il saggio di interesse bancario unitario annuo mediamente riscontrabile nel settore per un operatore ordinario, cioè dotato di medie capacità imprenditoriali, nell'ambito di applicazione del principio di ordinarietà si assumerà pertanto il saggio di mercato del credito compatibile con l'entità dell'operazione basato su dati rilevati per il credito fondiario-edilizio per operazioni di durata superiore ai 18 mesi, opportunamente incrementato per tenere conto del costo reale del denaro. Dall'esame del sistema di credito si può ragionevolmente ipotizzare che per il capitale di ricorso al credito (debit) che il tasso sia pari a quello dell'Eurirs della durata pari a quello dell'operazione o 5 anni (al 16.02.16 pari allo 0,11% per 3 anni), più uno spread variabile ormai intorno al 3-4%.

Eurirs				
Nome tasso	Ultimo prezzo	direzione	Var%	data
Eurirs 3m	0,157	▲	3,474	15/02/2016
Eurirs 6m	0,156	▲	2,841	15/02/2016
Eurirs 9m	0,153	▲	4,087	15/02/2016
Eurirs 12m	0,028	▼	-22,058	15/02/2016
Eurirs 18m	0,071	▲	22,827	15/02/2016
Eurirs 24m	0,139	▲	18,847	15/02/2016
Eurirs 36m	0,212	▲	7,848	15/02/2016
Eurirs 48m	0,431	▲	8,508	15/02/2016
Eurirs 60m	0,847	▲	8,967	15/02/2016

considera concentrata verso la fase finale dei lavori, periodo nel quale vengono realizzate le opere più costose (finiture ed impianti), e pertanto, in via semplificata, si procede al calcolo considerando tale importo mediamente addensato, anziché a metà periodo, a 2/3 dall'inizio dei lavori e quindi anticipato di 1/3 dal termine del fine lavori.

❖ Sugli oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione, in considerazione degli effettivi tempi di erogazione in condizioni di ordinarietà per metà all'atto del rilascio della concessione e la parte rimanente durante il corso dei lavori, vengono in via semplificata considerati concentrati interamente ad 1/3 dall'inizio dei lavori.

U_p = Utile imprenditore

Tale costo indiretto remunera, oltre alla capacità organizzativa del promotore, anche il rischio imprenditoriale cui si espone.

Il profitto deve essere dedotto dal mercato e varia quindi in funzione di molteplici parametri legati all'operazione di trasformazione:

- condizioni economiche generali
- andamento del mercato
- destinazioni d'uso (residenziale, produttivo, terziario, misto, ecc.),
- modalità, localizzazione e dimensioni dell'intervento
- attendibilità delle previsioni di tempi e costi e ricavi,
- eventuali analisi di scenari alternativi.

Pertanto, ogni differente operazione di trasformazione avrà uno specifico tasso di rischio e quindi di profitto, correlato al settore e all'insieme delle caratteristiche dello sviluppo immobiliare.

Ovviamente l'intervento ipotizzato di trasformazione è fattibile finanziariamente se produce un profitto per il promotore immobiliare che gestisce l'operazione. In tal caso il valore di trasformazione (più probabile prezzo di mercato dell'immobile nel suo stato attuale) rappresenta il massimo prezzo di acquisto che l'acquirente è disposto a pagare (massimo prezzo di offerta); un'offerta di vendita maggiore, infatti, andrebbe a discapito del tornaconto atteso.

L'ordinaria redditività dell'operazione per l'operatore immobiliare va calcolata in rapporto al capitale proprio investito, essendo sufficiente per il capitale di terzi la pura remunerazione del servizio del debito di detto ultimo fattore, si è tenuto conto computando gli interessi passivi su costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione al tasso "ordinario" medio per il settore immobiliare.

Detto utile dell'operatore U_p - dovendo risultare pagante, in relazione alle attese di redditività, in termini tali da giustificare l'intervento - va commisurato ad un tasso sufficientemente remunerativo del capitale proprio investito, cioè del prezzo di acquisto degli immobili (incognito) che si presuppone erogato all'avvio (tempo $t_0=0$) oltre che del rischio di impresa per ciascuno degli n anni dell'operazione al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati investimenti di normale riposo.

Con riferimento al testo "La valutazione immobiliare" a cura di C. Ferrero (pagg.188 e segg.) cui anche l'Ufficio ha collaborato nell'ambito di un rapporto istituzionale con l'Università Commerciale L. Bocconi, il tasso di profitto del capitale imprenditoriale è definito dal "build up approach" (letteralmente teoria di costruzione del tasso) con l'espressione:

$K = \text{Risk free rate} + \text{Infl. attesa} + Pr_{\text{bus}} + Pr_{\text{fin}} + Pr_{\text{sis}}$
Componendo tali fattori si ottiene nel caso in esame:

$$K^4 = 12,00\%$$

In letteratura il profitto in genere è espresso in percentuale sui costi o sui ricavi e si tratta evidentemente di percentuali differenti, profitto che viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, coincidente con l'epoca della stima ovvero $n_1+n_2+n_3$.

In questa sede si ritiene di definire l'utile del promotore come una percentuale (solo sulla parte di ricorso al debito) sui costi complessivi sostenuti, che operativamente potrà essere distinto in due componenti:

- una quota U_{pa} calcolata sui costi diretti ed indiretti dell'Area (costo di acquisto, oneri di trasferimento) e relativi oneri finanziari;
- una quota U_{pc} calcolata sui costi diretti e indiretti di Costruzione (costo tecnico di costruzione, costi di gestione) e relativi oneri finanziari.

Si effettua pertanto per ogni quota (U_{pa} e U_{pc}), l'accumulazione di tali annualità per la durata dell'operazione sulla percentuale di capitale proprio investita in relazione al costo complessivo dell'operazione, secondo la seguente formula:

$$U_p = U_{pc} + U_{pa}$$

Dove $U_{pc} = [K (q^n - 1)/r] \times E \times Cc$
 $U_{pa} = [K (q^n - 1)/r] \times E \times Va(1 + O_{fa})$

Dove:

$q = 1 + r$;

r = saggio di rendimento atteso che si ritiene essere pari uguale al tasso di attualizzazione;

n = n anni di durata dell'operazione;

E = % di capitale proprio investito;

Cc = costi totali dell'operazione ($Ctc + Ou + Of$);

Va = Valore Area (incognita);

O_{fa} = Oneri finanziari sul capitale area.

Il tutto di seguito attualizzato secondo il fattore di attualizzazione $1/q^n$.

Saggio di attualizzazione

L'attualizzazione si rende necessaria in quanto il quesito estimale riguarda il valore di un bene all'attualità (momento "zero" dell'operazione); pertanto

⁴ Secondo tale teoria vi vanno ricompresi il Risk free rate, corrispondente al saggio di rendimento reale (al netto dell'inflazione) dei titoli di stato a media-lunga scadenza, ed il saggio di inflazione attesa. Il premio al rischio specifico di business Pr_{bus} (composto di commerciale, produttivo, operativo, di destinazione e assicurabile) si assume almeno in linea con la differenza tra l'attuale costo del capitale proprio (ottenuto a mezzo dell'analisi economica i cui conteggi non si riportano per non appesantire troppo l'elaborato) ed il saggio di rendimento dei titoli a rischio nullo.

Il premio per i cosiddetti rischi "finanziari" Pr_{fin} (di leva finanziaria, di liquidità e di inflazione) si adotta pari alla già citata differenza tra il rendimento medio di mercato ed il tasso Risk free.

Il premio Pr_{sis} per il rischio di "sistema" (politico ed ambientale) che si assume pari al differenziale del tasso di rendimento degli investitori a rischio nullo tra Italia e ad es. la Germania.

"... è anche opportuno sottolineare che, a meno di casi eccezionali, il tasso annuo di profitto complessivo sperato non viene di solito accettato dall'investitore ordinario se inferiore al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati investimenti di normale riposo (attualmente compresi tra il 10% ed il 15%). Ed è appunto entro tali limiti che andrà a nostro giudizio stabilita la percentuale del profitto ordinario in condizioni, si ripete, non eccezionali ed in assenza di rischi notevolmente elevati".

l'attualizzazione permette di riallineare dal punto di vista monetario gli esborsi futuri (costi e ricavi) rispetto all'epoca della stima.

Il tasso di attualizzazione "r", assume funzione di tasso di sconto. Per questo non va confuso con il saggio che esprime il costo opportunità del capitale investito nell'operazione. Il tasso di sconto infatti non esprime, la redditività di impieghi alternativi del capitale e non va perciò identificato nel saggio da rischio d'impresa del settore edilizio.

Il saggio r ha quindi l'unica funzione della omogeneizzazione temporale dei diversi esborsi, caratterizzati da date di esborso differenti nell'arco del periodo di trasformazione di durata "n". Può pertanto essere commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo.

I rendimenti a rischio nullo sono generalmente assunti pari ai rendimenti dei titoli di Stato a medio-lungo termine. In Italia uno dei riferimenti più comunemente adottati è il rendimento netto dei BTP decennali.

Solitamente si fa riferimento al tasso offerto dai BTP o CCT di scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento a cui si aggiunge un adeguato spread.

Quale saggio di attualizzazione per una prospezione di breve-medio periodo come quelle oggetto della presente analisi, in linea con i tassi di rendimento dei BTP (rif BTP 2 anni scadenza 2018 ricerca febbraio 2016), risulta applicabile un 1,5% in c.t..

Pertanto, per quanto sopra esposto, dopo aver attualizzati i seguenti termini:

V_{ff} = Valore finale dell'immobile (ricavi netti di vendita)

C_c+O_p= Costo di costruzione + Oneri professionali

O_u = Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione

O_f = Oneri finanziari

U_p = Utile del promotore

è possibile ora determinare il valore di mercato dell'area con il criterio del valore di trasformazione dato dall'uguaglianza:

$$V_a = V_{ff} - (C_r + O_p + O_u + O_f + U_p).$$

Oneri accessori

Trattasi di oneri relativi al trasferimento del bene che in regime ordinario di tassazione comprendono le imposte di registro e quelle ipocatastali, oltre che gli oneri notarili, valutabili complessivamente al 13% del valore dell'area.

Sulla base delle indicazioni di stima sopra riportate si è sviluppato il foglio di calcolo excel relativo all'ipotesi di trasformazione sopra indicata nella quale si ipotizza:

Destinazione Pubblica – Si prevede la realizzazione di una struttura socio-sanitaria con funzioni accessorie secondo la slp massima indicata dalle Norme Tecniche. In base alla suddetta slp di calcolo, si utilizza la consistenza indicata nella documentazione trasmessa dal Comune di Limbiate.

L'importo che ne risulta rappresenta, in condizioni di "ordinarietà" nelle quali deve doverosamente porsi l'estimatore, il valore dell'area già al netto di oneri fiscali, costi di mediazione e di consulenze.

Sulla base delle considerazioni tecnico-economiche fin qui descritte, tenuto conto delle indicazioni di stima sopra riportate, si è sviluppato il foglio di calcolo Excel

3.6 Conclusioni

La presente valutazione è stata effettuata a seguito dell'Accordo di Collaborazione prot. n.26853 del 28/10/2015 stipulato tra l'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale OMISE e il Comune di Limbiate. Nella fattispecie, la richiesta di prestazione (Ns. prot. n. 17845/2015) consiste nella stima *full valuation* finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato, ai fini dell'alienazione dell'area, di un'area con sovrastanti fabbricati ubicata nel comune di Limbiate in Via Trieste civ.131 individuata con i mappali 231-399-414-416-402 (parte) del foglio 31. La vendita avverrà mediante asta pubblica.

Si riassumono di seguito le assunzioni prese a base della presente relazione:

- ❖ trattandosi di un area edificabile con sovrastanti fabbricati da demolire, per la conoscenza dello stato dei luoghi, si è proceduto al solo sopralluogo esterno virtuale (Google maps) e ci si è avvalsi degli scatti fotografici prodotti dalla proprietà;
- ❖ il cespite in oggetto è catastalmente censito nel comune di Limbiate, identificato catastalmente con foglio 31 particella 231-399-414-416-402 parte ed è ubicato in via Trieste, civ. 131;
- ❖ l'area con i sovrastanti fabbricati si sono considerati liberi da affittanze;
- ❖ le costruzioni a destinazione scolastica e attrezzature sportive sono in disuso e oggetto di demolizione e di smaltimento di amianto;
- ❖ Il comparto, secondo quanto riportato dal vigente PGT, è considerato d'interesse pubblico con la destinazione a "servizi socio-sanitari";
- ❖ la valutazione è stata effettuata sulla base della documentazione trasmessa dal committente e sulla base degli atti disponibili presso la Banca Dati Informatizzata di quest'Ufficio;
- ❖ per delineare le caratteristiche e la tipologia del bene, si sono effettuate altresì ricerche di tipo informatico (banca dati e aerofotogrammetrici) oltre alle opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.
- ❖ Il valore determinato risulta di €2.500.000,00 che corrisponde, sulla base della superficie complessiva calcolata al capitolo 1 paragrafo 4, ad un valore unitario pari a €/mq 187,18 ed in c.t €/mq 187,00 di Slp.

Tenuto altresì conto dei seguenti limiti:

- ❖ non è stata effettuata una ricerca inerente eventuali servitù, vincoli, ipoteche e altro. Il cespite è stato valutato libero da ogni gravame/vincolo legale;
- ❖ le consistenze considerate ai fini estimali, SLP esistente e superficie complessiva, sono quelle indicate nella richiesta di stima del comune di Limbiate;
- ❖ le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione per la zona interessata. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati;
- ❖ lo scopo valutativo della stima risulta essere la determinazione del valore venale all'attualità del compendio costituito da aree e fabbricati avente

destinazione urbanistica come Servizi pubblici, ai fini di una possibile vendita, escludendo quindi ogni altro utilizzo della presente relazione tecnico-estimativa;

❖ In base alla documentazione fornita dalla committenza, a quanto evidenziato nella Premessa, ed alle informazioni e agli elementi in possesso, si è svolto il compito estimativo applicando per la consistenza complessiva dell'ambito, il *criterio del più probabile valore venale*, attraverso l'adozione del *Criterio del Valore di Trasformazione* vale a dire un *procedimento di stima indiretto* effettuato sulla base di una ipotesi di trasformazione urbanistico-edilizia riferita alle indicazioni delle Norme Tecniche del Piano di Governo del Territorio.

Tale trasformazione ipotizzata è stata effettuata assumendo come valore base dei ricavi finali della destinazione sanitaria - assistenziale con funzioni accessorie quali poliambulatori, nuova Sede Associazione Croce d'Argento, farmacia e centro diagnostico, un valore unitario determinato sulla base delle ricerche di mercato immobiliare attuale riportate al paragrafo 3.3.

Alla luce delle premesse e dei limiti sopra indicati, della valutazione e conteggi eseguiti, è possibile affermare che sulla base della valutazione eseguita e delle considerazioni estimative, oltre che dei parametri di costi sopra esposti, con riferimento agli schemi di calcolo allegati in cui vengono sviluppati i conteggi relativi alla determinazione del valore venale sulla base della possibile trasformazione edilizia ipotizzata, la scrivente Agenzia ritiene che il più probabile valore venale del compendio in parola, nell'ambito dell'ordinaria fascia di tolleranza estimativa, risulta di **€ 2.500.000,00** che corrisponde, sulla base della superficie complessiva calcolata al capitolo 1 paragrafo 4, ad un valore unitario pari a €/mq 187,18 ed in c.t. **€/mq 187,00 di Slp Milano**,

0 - 1522 2198

IL RESPONSABILE TECNICO
(Ing. Giuseppina Vigna)

IL DIRETTORE
(Ing. Antonio Peluso)