

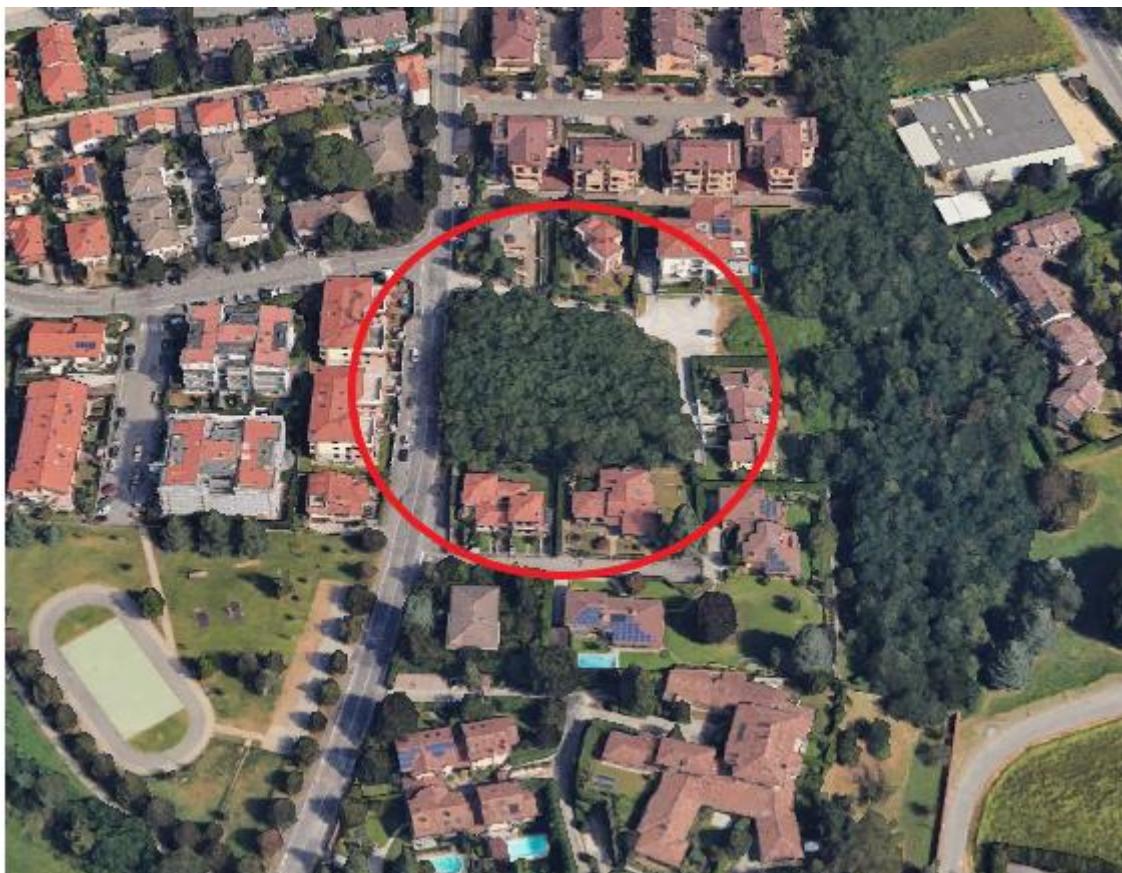


COMUNE DI CARATE BRIANZA

PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

Settore Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica

STIMA DI TERRENO SITO ALL'INTERNO DELL'AMBITO
“EX CEE-CL4” VIA CRISTOFORO COLOMBO CENSITO AL
N.C.T. AL FOGLIO 18 E MAPPALI 1074 – 1076



RELAZIONE DI STIMA

Il Responsabile del Settore
Edilizia Privata e Urbanistica
arch. Cristina Princiotta

1. PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA

L'area oggetto della presente stima appartiene ad una porzione di tessuto urbano interessato dal Piano di Lottizzazione denominato "Piano Attuativo CEE-CL4", per il quale è stata stipulata Convenzione di Lottizzazione in data 04/11/2009 con successiva modifica ed integrazione per variante stipulata in data 3/12/2021 a rogito dott. Luigi Roncoroni rep. 165432/33795 e registrata a Monza TP7 il 03/05/2022 al n. 13829 serie 1T rep. 147702 Notaio dott. Roncoroni.

Il Piano Attuativo prevede la formazione di lotti privati (comparti CL4), di un lotto di proprietà comunale (comparto CEE), la cessione gratuita al Comune di aree a standard e stradali oltre all'obbligo di realizzazione da parte degli operatori privati di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il Piano attuativo è sito in via Cristoforo Colombo angolo via Bramante.

In seguito alle convenzioni di cui sopra sono state cedute al Comune le seguenti aree della superficie fondiaria di circa mq 2.644 per Lotto A - "CEE" con una volumetria massima di 6.050 mc, di cui ai mappali ex 904, 905, 909 del foglio 18. L'attuale Lotto A, identificato al foglio 18 mappali 1074, 1076, che costituiscono il lotto oggetto della presente stima, ha una superficie fondiaria di mq 2.350 mantenendo una volumetria massima di 6.050 mc.

Lo scopo della presente relazione di stima è la determinazione del valore dell'area di proprietà comunale, oggetto di cessione da parte dell'operatore e attuatore della convenzione urbanistica al Comune di Carate Brianza e destinata ad edilizia residenziale convenzionata.

2. STATO DEI LUOGHI E CARATTERISTICHE GENERALI

L'area sulla quale verrà realizzato l'edificio si presenta libera da cose o fabbricati.

Con delibera di Giunta Comunale n. 26 del 20/02/2025 è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti il piano attuativo "CEE-CL4" di via Cristoforo Colombo – Via Bramante, opere che verranno eseguite direttamente dai lottizzanti.

Con delibera di Giunta Comunale n. 98 del 22/05/2025 è stato autorizzato il deferimento dell'inizio lavori delle opere primarie di n. 45 giorni oltre ai 3 mesi stabiliti nel provvedimento GC n 26 del 20.02.2025.

Le opere di urbanizzazione primaria prevedono la realizzazione della via Bramante con la formazione di parcheggi pubblici, marciapiedi con adeguati accessi per disabili e zone deposito RSU.

Saranno inoltre realizzati dei parcheggi pubblici con accesso direttamente dalla via Cristoforo Colombo in adiacenza al nuovo marciapiede oltre alla risagomatura della semi-sede stradale esistente.

Le opere di urbanizzazione secondaria prevedono la realizzazione di interventi di significativo miglioramento forestale del soprassuolo boschivo presente sul posto oltre che nella realizzazione di adeguata viabilità pedonale con sentiero in materiale naturale per il collegamento dell'area di P.A. al sottostante percorso pedonale, previsto sul lato Est dell'intervento per il proseguimento di quella esistente in via Mantegna fino alla strada Bosco Pascoli. In ottemperanza a quanto previsto nel Piano dei Servizi del P.G.T. verrà inoltre collegata la via Mantegna con l'area posta nell'ambito PAR10.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA

L'area in esame, per quanto concerne i mappali 1074 e 1076 del foglio 48 N.C.T., risulta di proprietà del Comune di Carate Brianza a seguito di cessione di diritti reali a titolo oneroso, atto notaio Roncoroni Luigi sede Desio (MI) stipulato in data 04/11/2009 rep. n. 147702. Nota presentata con Modello Unico n. 98720.1/2009 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 25/11/2009.

Superficie fg.18 map 1074	2.144 mq
Superficie fg.18 map 1076	206 mq
Totale	2.350 mq

4. SITUAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA

L’ente ha approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 22.12.2022 gli atti relativi al Nuovo Documento di Piano, variante al Piano delle regole ed al Piano dei servizi del vigente P.G.T. del Comune di Carate Brianza (B.U.R.L. 17.05.2023) che hanno individuato tale ambito come “PAV-Pianificazione in itinere (art. 14 Norme del PdR)”;

Il PGT vigente è consultabile sul sito istituzionale dell’ente www.comune.caratebrianza.mb.it nella sezione “Ambiente e Territorio” – “Variante Generale PGT 2023”.

L’area in esame risulta essere soggetta, negli strumenti urbanistici vigenti, alle previsioni e ai, vincoli sotto riportati:

PIANO DELLE REGOLE

- *Art. 14 Norma transitoria*

Gli interventi in esecuzione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, adottati prima dell’entrata in vigore del PGT, possono essere convenzionati e per essi continuano a valere le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi, ivi compresi gli indici e i parametri in vigore alla data di approvazione del piano attuativo. Dette disposizioni potranno essere adottate per le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione.

Gli ambiti individuati nelle tavole di Piano con apposito retino PAV – Pianificazione in itinere potranno usufruire dei parametri e degli indici urbanistici del sottostante azzonamento una volta che saranno stati esperiti tutti gli obblighi convenzionali sottoscritti.

- *Art. 23 CC - Città da Completare: Comparto Terroriale 1*

Inoltre:

- le aree di ambito “CEE-CL4” in argomento non risultano sottoposte a vincolo idrogeologico, sono interessate in parte dalla presenza di pozzi per la captazione di acqua potabile
- le suddette aree non ricadono in zona compresa nelle fasce fluviali o nelle fasce di vincolo di cui ai piani di bacino ex Legge 183/89 (P.A.I. vigente);

COMPONENTE GEOLOGICA E SISMICA

- le suddette aree ricadono nella classe 3 – “Fattibilità Geologica con consistenti limitazioni” così come individuata dallo Studio Geologico comunale facente parte del P.G.T. vigente.
- le aree costituenti l’ambito “CEE-CL4”, ai sensi della vigente componente geologica comunale, presentano un grado molto alto e alto di suscettività al fenomeno degli “occhi pollini”;
- le suddette aree ricadono nello scenario di pericolosità sismica locale “Z4a” – ai sensi del D.G.R. 30.11.2011 n. IX/2616 e nella categoria di suolo “C” in base al medesimo Studio Geologico sopra specificato.

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO

- le aree medesime risultano all’esterno del perimetro del Parco Regionale/Naturale della Valle del Lambro di cui alla L.R. n. 82/83;

5. VALUTAZIONE DEL BENE

Considerazioni generali sui caratteri metodologici

In termini generali, la valutazione del bene consiste nella determinazione del valore venale in libero mercato della porzione di terreno in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta.

In generale i terreni edificabili sono beni immobili particolari il cui valore nel mercato è dato soprattutto dalla potenzialità edificatoria che essi presentano – il più probabile valore di mercato di un'area edificabile si esprime correttamente a mc edificabile o a mq edificabile.

Nel caso specifico la vendita di un'area per la realizzazione di un edificio di edilizia residenziale convenzionata segue criteri che esulano in parte da una normale stima del bene.

Stima del valore dell'area

L'edilizia convenzionata è una forma particolare di edilizia residenziale promossa da soggetti pubblici e privati e attuata da operatori privati, come cooperative, imprese di costruzione, fondi di investimento. È una forma di accordo orientato alla realizzazione di alloggi destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari aventi una determinata capacità economica, che potremmo definire medio o medio-bassa, che non consente loro né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato né di accedere ad un servizio abitativo pubblico.

L'edilizia convenzionata si basa su una convenzione stipulata con l'Amministrazione comunale in cui si stabiliscono:

- le caratteristiche urbanistiche e tipologiche degli interventi
- il prezzo di cessione/affitto degli alloggi
- i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista/affitta questi alloggi.

L'assegnazione o la vendita degli alloggi di edilizia convenzionata sono effettuate direttamente dall'operatore che realizza l'intervento o da soggetti da lui incaricati all'interno dei parametri stabiliti nella convenzione stessa.

Il valore dell'area, così come quello dell'intera operazione immobiliare, è sicuramente influenzato dalle condizioni poste nella convenzione stessa. A parità di convenzione avremmo potuto stimare il bene in esame analizzando gli atti esistenti di compravendita registrati presso la Conservatoria dei Registri di Milano relativi a terreni aventi la stessa destinazione urbanistica ed ubicati nello stesso segmento di mercato.

L'Amministrazione ha voluto approvare una convenzione in modo da assoggettare l'area a regole allo scopo di orientare la vendita o la locazione degli alloggi, anche con patto di futura vendita, verso cittadini con maggiori difficoltà ad acquistare, o a prendere in locazione, abitazioni in regime di libero mercato.

Il D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001, testo unico dell'edilizia, all'art. 18, assegna alle Regioni il compito di approvare una “convenzione-tipo” per l'edilizia abitativa convenzionata alla quale i comuni avrebbero dovuto conformarsi ma, alla data attuale, la Regione Lombardia non ha ancora approvato tale documento, diversamente da quanto accaduto per i Servizi Abitativi a Canone Convenzionato (SACC) per i quali la Regione Lombardia ha approvato, con D.g.r. 5 dicembre 2014 - n. X/2794, la relativa convenzione-tipo.

Anche il Comune di Carate Brianza non ha approvato, a differenza di altri comuni, una convenzione-tipo per interventi di edilizia convenzionata; in assenza pertanto di uno schema di riferimento, con delibera C.C. n. 27 del 22/07/2025, l'Amministrazione ha approvato uno schema di convenzione specifico per il lotto in esame.

Sempre all'art. 18 c. 2 del D.P.R. 380/2001, si legge che "La Regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione..."; da questa indicazione si comprende che il prezzo dell'area assume un valore teorico, che concorre a contenere il prezzo finale di vendita/affitto al mq della singola unità immobiliare.

Per quanto sopra detto, pur in assenza di una convenzione-tipo approvata dalla Regione, si ritiene che il parametro corretto per il calcolo del valore dell'area sita nel Comune di Carate Brianza, sia pari al 16% del costo di costruzione (valore che non supera il 20% del costo di costruzione stabilito all'art. 18 c. 2 del D.P.R. 380/2001)

Un altro elemento da tenere in considerazione è quanto stabilito con l'art. 17 c. 1 che prevede che "Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18".

Il comma 2 dell'art. 18 del D.P.R. 380/2001 citato prosegue dicendo "...costo di costruzione come definito ai sensi dell'art. 16".

Il Costo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 è però di difficile applicazione in quanto presenta, innumerevoli variabili (vedi Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977). Per valutare il costo di costruzione dell'edificio con questo parametro, e conseguentemente il costo dell'area, occorrerebbe già definire, con buona approssimazione, le caratteristiche fisiche del fabbricato.

La stessa Regione Lombardia, d'altra parte, con la D.g.r. 5 dicembre 2014 - n. X/2794 di approvazione del nuovo schema di convenzione tipo per i servizi abitativi a canone convenzionato (SACC), fissa un costo convenzionale di costruzione al mq per l'edilizia residenziale svincolato dal costo di costruzione come definito all'art. 16 D.P.R. 380/2001 che si ritiene possa essere assunto quale valido riferimento per il calcolo del costo teorico di costruzione. All'art. 3 dello schema allegato alla d.g.r. troviamo la seguente indicazione.

« Il costo di realizzazione al metro quadro è definito mediante i seguenti costi convenzionali di realizzazione distinti per classe energetica:

Classe energetica	Costo convenzionale al mq
Classe "D" e Classe "C"	€ 1.300,00
Classe "B"	€ 1.400,00
Classe "A" e superiori	€ 1.500,00

Ai fini della presente convenzione, per la determinazione del valore convenzionale, la superficie dell'alloggio è la superficie commerciale così come di seguito definita:

la superficie intera dell'alloggio - compresi i muri divisori interni ed i muri perimetrali calcolati al 50% se confinanti con altro alloggio e/o con parti comuni e al 100% in ogni altro caso – maggiorata del 50% della superficie di balconi e terrazze e del 25% della superficie della cantina; la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) viene valutata con una maggiorazione della totale superficie commerciale pari al 4%.

... (omissis) ...

Nel caso l'intervento comprenda la realizzazione di box e posti auto coperti pertinenziali agli alloggi, in relazione ai costi aggiuntivi da sostenere, potrà essere addizionato alla superficie commerciale un bonus di superficie pari a mq 10 per ogni singola unità abitativa. »

1° parametro: prezzo al mq di superficie commerciale

La tabella della convenzione-tipo citata fissa in €.1.500,00/mq di superficie commerciale il costo convenzionale per edifici di classe A e superiori che sarà un requisito richiesto in sede di gara.

Occorre quindi rivalutare il valore del 2014 alla data odierna.

Da una interrogazione ISTAT allegata alla presente relazione, sui dati del costo di costruzione riparametrati con base 2021=100 si trovano i seguenti dati:

aliquota settembre 2014 = 93

aliquota luglio 2025 = 116,4

In base ai dati sopra riportati la percentuale di aumento dei costi risulta la seguente:

€.1.500,00 * 1,218 = € 1.827 costo al mq di superficie commerciale

2° parametro: individuazione superfici

Il costo di costruzione, come indicato all'art. 3 della "convenzione – tipo" allegata alla già citata D.g.r. 5 dicembre 2014 - n. X/2794, è da applicare sulla superficie commerciale composta dalla somma delle seguenti superfici:

- a) "la superficie intera dell'alloggio - compresi i muri divisori interni ed i muri perimetrali calcolati al 50% se confinanti con altro alloggio e/o con parti comuni e al 100% in ogni altro caso"
- b) 50% della superficie di balconi e terrazze
- c) 25% della superficie della cantina
- d) 4% della comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.);
- e) 10 mq per ogni box pertinenziale agli alloggi

a) corrisponde alla SL = mq. 2.016,00

Per calcolare i parametri b) c) e d) è stata utilizzata la media dei resoconti finali degli edifici già realizzati negli ultimi Piani Attuativi:

- Superficie balconi e terrazzi: 20 % SL
- Superficie cantine: 4 % SL

Prendendo come riferimento i dati sopra esposti si ottengono i seguenti valori:

a) 50% della superficie di balconi e terrazze

mq (2.016,00*20%)*50% = mq 201,60

b) 25% della superficie della cantina

mq (2.016,00*4%)*25% = mq 20,16

c) 4% delle comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.)

mq 90,38

d) 10 mq per ogni box pertinenziale agli alloggi

Per individuare questa variabile si po' prendere in considerazione un valore medio di 80 mq di SL per alloggio

mq SL 2.016,00 / mq 80 = n. appartamenti 25,20 circa n. box pertinenziali 25

$$n. \text{ box} * 10 \text{ mq} = \mathbf{250 \text{ mq}}$$

Stima ex d.g.r. 5 dicembre 2014 – n. X/2794

Calcolo superficie commerciale

superficie lorda	mq	2.016,00
quota parte per balconi e terrazze	mq	201,60
quota parte per cantine	mq	20,16
quota parte per parti comuni	mq	90,38
quota parte box	mq	250,00

Sommano – superficie totale mq 2.578,14

Costo costruzione immobile ipotizzato € 4.710.257,20

Valore dell'area 16% costo costruzione € 753.641,15

Da quanto sopra evidenziato risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia ammonta a complessivi **€ 753.641,15**

Allegati: elaborato "STIMA Fg 18 mapp 1074 1076 ALLEGATI"

Carate Brianza 28/10/2025

Il Responsabile del Settore
Edilizia Privata e Urbanistica
arch. Cristina Princiotta

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n.82/2005