



COMUNE DI CARATE BRIANZA

PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

Settore Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica

ALIENAZIONE DI TERRENO SITO ALL'INTERNO DELL'AMBITO "EX CEE-CL4" VIA CRISTOFORO COLOMBO – VIA BRAMANTE CENSITO AL N.C.T. AL FOGLIO 18 E MAPPALI 1074 – 1076 DESTINATO ALLA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

ELEMENTI TECNICI DA INSERIRE NELL'AVVISO DI ASTA PUBBLICA



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

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

Con deliberazione di C.C. n. 26 del 22/07/2025 avente ad oggetto “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari Comunali, anni 2025-2027, ai sensi dell’art. 58 della Legge 133/2008 e s.m.i. Approvazione aggiornamento” è stata prevista l’alienazione della porzione di terreno sita all’intero dell’ambito “EX CEE-CL4” censita al N.C.T. al f.g 18, mappali 1074 e 1076 in quanto facente parte dei beni patrimoniali disponibili, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali proprie dell’ente, ai sensi del comma 1 dell’art. 58 del Decreto legge n. 112/2008 convertito con L. 133/08.

Con la deliberazione di C.C. n. 27 del 22 luglio 2025 è stato approvato lo schema di convenzione per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata nell’ambito “ex CEE-CL4” via Cristoforo Colombo - via Bramante, mappali 1074 e 1076 del foglio 18.

Con determinazione n. 804 del 29/10/2025 è stata approvata la perizia estimativa del bene redatta dall'Arch. Cristina Princiotta, Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica che ha stimato il valore di mercato del bene pari ad euro 756.641,15.

Con deliberazione di C.C. n. 242 del 27/11/2025 avente ad oggetto “Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari comunali ai sensi dell’art. 58 della Legge 133/2008 e s.m.i. Anni 2026-2028 - Aggiornamento” è stata riconfermata l’alienazione della porzione di terreno sita all’interno dell’ambito “EX CEE-CL4” censita al N.C.T. al f.g 18, mappali 1074 e 1076 in quanto facente parte dei beni patrimoniali disponibili, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali proprie dell’ente, ai sensi del comma 1 dell’art. 58 del Decreto legge n. 112/2008 convertito con L. 133/08.

In sede di procedura di gara, il prezzo offerto per l’acquisto dell’area non costituirà l’unico elemento dell’offerta economica, dovendo tale valore essere valutato in relazione al costo di vendita per metro quadrato di superficie commerciale degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata oggetto dell’intervento.

Con la presente relazione si intendono pertanto individuare e definire i criteri e i parametri tecnico-economici da affiancare alla perizia di stima dell’area, al fine di consentire la corretta predisposizione dell’avviso di asta pubblica e la valutazione comparativa delle offerte.

1. COSTO AL MQ DI SUPERFICIE COMMERCIALE

Al fine di garantire il perseguimento dell'interesse pubblico connesso alla realizzazione di alloggi a prezzi calmierati, assicurando ai futuri acquirenti l'accesso ad unità immobiliari a costi ragionevoli e comunque inferiori ai valori di mercato, in coerenza con le finalità proprie dell'edilizia residenziale convenzionata di cui agli articoli 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si ritiene opportuno che, in sede di procedura ad evidenza pubblica, venga previsto non solo il valore dell'area sul quale l'operatore economico è chiamato a formulare un'offerta al rialzo, ma anche la determinazione del valore massimo ammissibile del costo di vendita per metro quadrato di superficie commerciale dell'alloggio.

Su tale valore massimo l'operatore economico dovrà presentare un'offerta al ribasso, corredata da un piano economico-finanziario asseverato, idoneo a dimostrare la sostenibilità dell'intervento nel rispetto dei vincoli economici e convenzionali stabiliti dall'Amministrazione comunale.

Dall'analisi dei valori di mercato relativi ad immobili residenziali di nuova edificazione nel territorio comunale di Carate Brianza, desunti da fonti di settore e da rilevazioni di mercato aggiornate, emerge un valore medio pari a € 3.050,00/mq di superficie commerciale. Considerata la finalità calmieratrice dell'intervento e applicata una riduzione prudenziale pari a circa il 15%, il valore massimo del costo di vendita per metro quadrato di superficie commerciale viene pertanto determinato in **€ 2.600,00/mq**, che costituirà il valore massimo da porre come base di gara al ribasso.

Come contenuto nello schema di convenzione cap 5 punto 5.2 la definizione di superficie commerciale è la seguente:

- a) “la superficie intera dell'alloggio - compresi i muri divisorii 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) 5% della eventuale superficie di giardini privati (non computato nel calcolo del valore dell'area in quanto si è fatto riferimento a quanto indicato nella d.g.r. 5 dicembre 2014 - n. X/2794 che non prevede questo parametro)
- e) la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) valutata come percentuale del 4% sui precedenti punti a, b, c;

Al prezzo di ogni alloggio, come sopra determinato, occorrerà aggiungere il costo del box pertinenziale.

Il valore del box singolo pertinenziale è valutato 10 mq di superficie commerciale, i box di superficie commerciale superiore saranno valutati in proporzione al box singolo pertinenziale e in caso di presenza di box doppio lo stesso non potrà superare il costo pari a 20 mq di superficie commerciale.

1. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE – OFFERTA ECONOMICA

La gara presenta due valori a base di gara che occorre mettere in relazione:

- a)** valore terreno – base di gara € **756.641,15** - offerta al rialzo;
- b)** valore €/mq di superficie commerciale – base di gara € **2.600,00** – offerta al ribasso

Per mettere in relazione le due quantità si ritiene di assegnare ad ogni parametro un punteggio come segue:

offerta	importo a base di asta	modalità di offerta	punteggio massimo
a	€ 756.641,15	al rialzo	40
b	€ 2.600,00	al ribasso	60
		Punteggio massimo tot.	100

A seconda dei ribassi offerti e del valore attribuito a ciascun elemento come sopra indicato si otterranno i punteggi finali.

La congruità dell'offerta deve necessariamente essere sostenuta da idoneo piano finanziario asseverato.