

PROPONENTE

# Comune di Magenta

Piazza Camillo Formenti, 3  
20013 Magenta (MI)

# Tigros Servizi Immobiliari S.r.l.

Piazza Giovine Italia 3  
20123 MILANO (MI)  
C.F. 13136140152

PROGETTO

## Piano Attuativo in Variante al PGT Area "Ex Bruno Romeo"

PROGETTISTI

PROGETTO URBANISTICO, VAS E COORDINAMENTO



ARCHITECTUREOFFICE  
via Morimondo, 26 - 20143 Milano  
t +39 345 153 2649

arch. ANDREA FOSSATI  
Ordine degli Architetti di Milano n. 20004

PROGETTO IDRAULICO

STUDIO COMAZZI  
Corso Giuseppe Garibaldi, 195 - 13045 Gattinara (VC)  
t +39 338 629 4018

ing. junior ALBERTO COMAZZI  
Ordine degli Ingegneri Vercelli n. B15

PROGETTO VIABILISTICO E OPERE PUBBLICHE



KC DESIGN  
Via Felice Matteucci 25/27 - 20862 Arcore (MB)  
t +39 329 1860800 - giccarone@kcdesign.it

ing. GIUSEPPE CICCARONE  
Ordine degli Ingegneri Monza n. A2248

ing. GIOVANNI VESCIA  
Ordine degli Ingegneri Milano n. A23726

CONSULENTI

GEOLOGIA

via Roma 92/6, 21020 Mercurio (VA)  
t +39 338 376 3998

geol. CRISTIANO NERICCIO  
Ordine dei Geologi della Lombardia n. 1261

IMPATTO ACUSTICO

Via Filippo Turati, 4 - 23867 Suello (LC)  
t +39 339 6343476 - claudio.scola@energiacustica.it

arch. CLAUDIO SCOLA  
Ordine degli Architetti di Lecco n. 1061

TITOLO ELABORATO

ELABORATO N.

## Relazione Estimativa

# 003

AGG.	DATA	DESCRIZIONE AGG.	AUTORE	VERIFICA	SCALA
01	25/10/2024	EMISSIONE	AF	AF	
					QUOTA DI RIFERIMENTO
					FORMATO

A4

NOME FILE

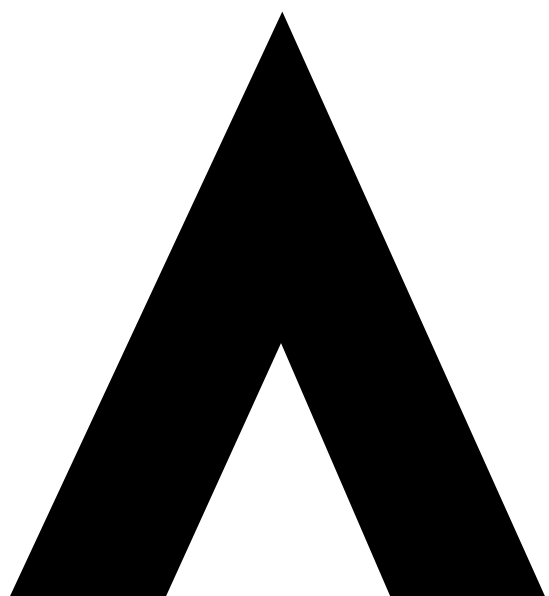
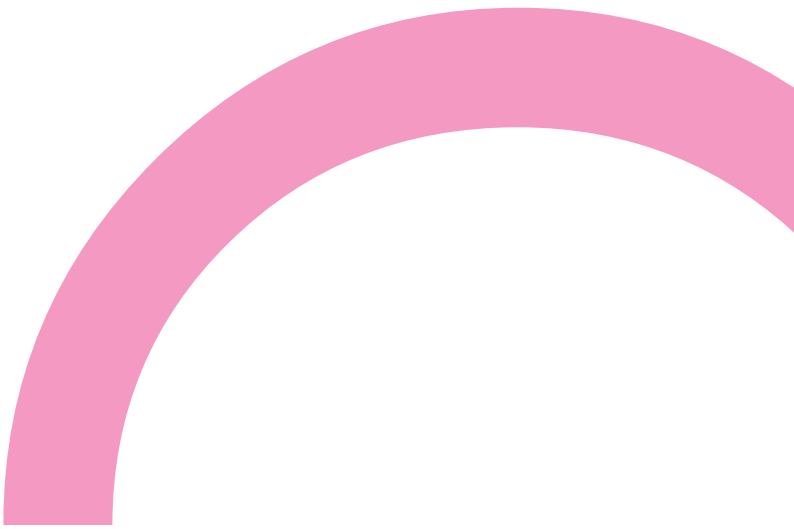
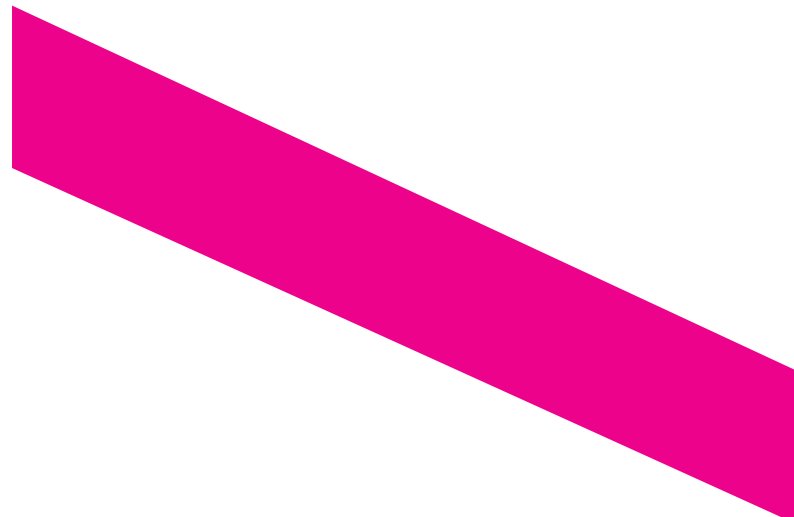
DATA

BRM-URB-1-PAV-003 (Relazione Estimativa).dwg - 003

25/10/2024

RELAZIONE ESTIMATIVA

**AREA "EX BRUNO ROMEO"**





## INDICE

1.	<b>Premessa</b>	<b>5</b>
2.	<b>Riferimenti Normativi</b>	<b>7</b>
3.	<b>Criterio di Valutazione</b>	<b>9</b>
4.	<b>Conclusione</b>	<b>26</b>

## 1. Premessa

La presente relazione estimativa è parte integrante della documentazione presentata concernente la trasformazione ed il cambio di destinazione d'uso dell'area ex Bruno Romeo sita in Corso Europa 91/93. Il procedimento di variante puntuale al PGT prevede il cambio da "Aree D1 per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi" ad "Aree D2 per attività commerciali di media e grande distribuzione".

Per quanto riguarda l'inquadramento catastale, urbanistico e territoriale dell'area si rimanda alla più esaustiva Relazione Tecnico Illustrativa.

## 2. Riferimenti Normativi

La determinazione del plusvalore dell'area dovuto al cambio di destinazione d'uso trova una sua specifica disciplina nell'art. 16, comma 4, lett d-ter) DPR 380/2001, con cui si è espressamente previsto che la definizione degli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione: *"alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche"*.

La previsione che - si sottolinea - ha carattere legislativo (e non regolamentare), codifica a livello nazionale un istituto che nella prassi aveva già trovato da tempo un discreto utilizzo: quello del contributo straordinario da applicare al plusvalore generato da un intervento di trasformazione edilizia come uno degli aspetti della negoziazione tra pubblica amministrazione e privati.

E fatto salvo quanto disciplinato al comma 4-bis del medesimo articolo: *"Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali"*.

In particolare Regione Lombardia, per mezzo della L.r. 12/2005, art. 103, comma 1, lett. a) (Disapplicazione di norme statali) disciplina che il contributo straordinario di cui al DPR 380/2001, non ha efficacia sul territorio Lombardo, lasciando per altro la prassi libera nella contrattazione tra amministrazione pubblica e privato.

Pertanto la presente relazione è stata stilata prendendo a parametro non il valore degli oneri di urbanizzazione tutt'oggi vigenti per il Comune di Magenta, ma partendo dal valore di mercato dell'area in caso di compravendita allo stato attuale, produttivo, ed allo stato futuro, commerciale estrapolato dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI).



Ortofoto



Viste dell'area di intervento

### 3. Criterio di Valutazione

La valutazione delle aree non sarà effettuata con il metodo MCA – Market Comparison Approach, non applicabile alla stima delle aree edificabili.

Si opta per il sistema di stima sintetica al fine di ottenere un valore attendibile attraverso le banche dati note e certificate, quale la banca dati **Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate**, individuando il valore dei fabbricati finiti, inclusivo del costo delle opere di urbanizzazione e delle progettazioni e di tutti gli altri costi necessari all’intervento.

Partendo dal valore certo editato dalla banca dati sopracitata per sottrazione dei costi e dei margini di guadagno si otterrà il valore del terreno.

- **D1:** ambito con funzione prevalente produttiva.

L’Osservatorio determina un valore massimo di mercato per il prezzo al metro quadro di un nuovo produttivo generico nel rispetto della normativa energetica pari a **€/m<sup>2</sup> 750,00**.

A tale valore si deve sottrarre una percentuale di utile di impresa minimo pari al 15%, equivalente a **€/m<sup>2</sup> 112,5**. Il costo di realizzazione medio per la costruzione di un capannone industriale ex novo, comprensivo di piazzali e recinzioni è pari a **€/m<sup>2</sup> 500,00**, determinato su base esperienziale in base a precedenti commesse svolte dallo scrivente. Ulteriormente andranno sottratti anche il costo delle progettazioni pari al 5% del costo di realizzazione medio, ovvero **€/m<sup>2</sup> 25,00**, e del contributo sul costo di costruzione (oneri di urbanizzazione primari e secondari per **€/m<sup>2</sup> 47,00** ed il costo per lo smaltimento rifiuti pari a **€/m<sup>2</sup> 5,00**) equivalente a **€/m<sup>2</sup> 52,00**.

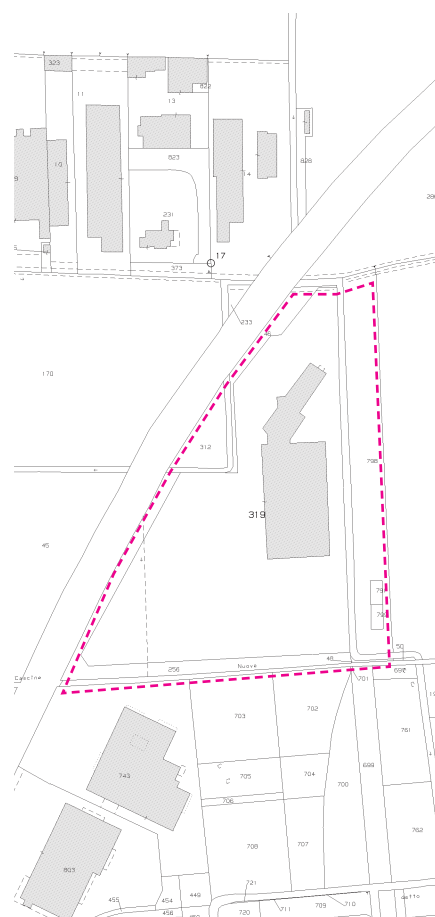
Il valore €/m<sup>2</sup> di superficie territoriale si ottiene con la seguente operazione:  $€/m^2 750,00 - €/m^2 112,50 - €/m^2 500,00 - €/m^2 25,00 - €/m^2 52,00 = €/m^2 60,50$ ; ovvero il **costo della superficie produttiva**.

Il valore della superficie territoriale è determinato in relazione all’indice edificatorio dato dalla normativa del PGT vigente, pari a 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, equivalente al rapporto tra superficie lorda e superficie territoriale di 1,43.

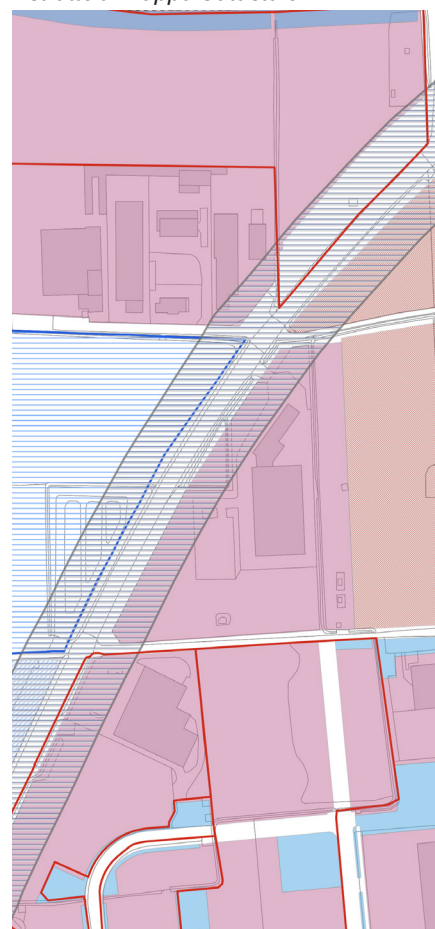
Il valore del terreno sarà così ottenuto dividendo il costo della superficie industriale per il rapporto tra le due superfici:  $€/m^2 60,50 / 1,43 = €/m^2 42,30$ .

Per quanto sopra esposto, l’area in oggetto della presente relazione che ha una superficie territoriale di 23.915,00 m<sup>2</sup> il valore dell’area con destinazione d’uso produttivo è pari a:

$$€/m^2 42,30 \times 23.915,00 \text{ m}^2 = \mathbf{€ 1.011.788,5}$$



Estratto di Mappa Catastale



Estratto Tavola RP.02a - Vigente

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MAGENTA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

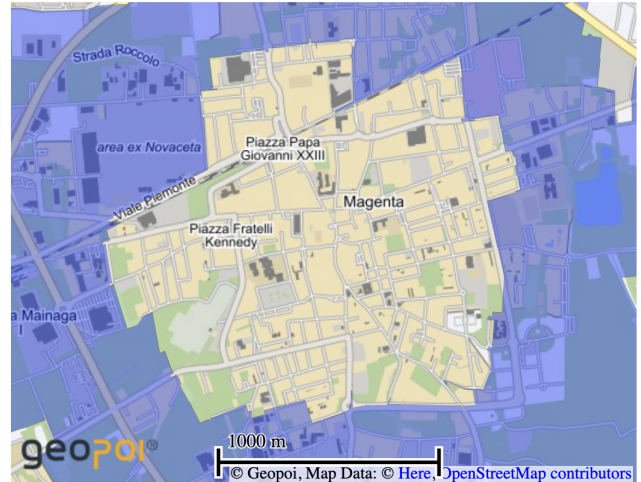
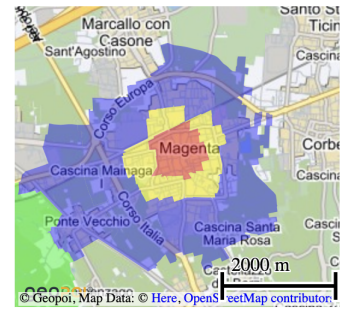
Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	400	700	L	2,5	4,1	L
Capannoni tipici	Normale	400	750	L	2,6	4,5	L
Laboratori	Normale	450	750	L	2,8	4,5	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

- **D2:** ambito con funzione prevalente commerciale.

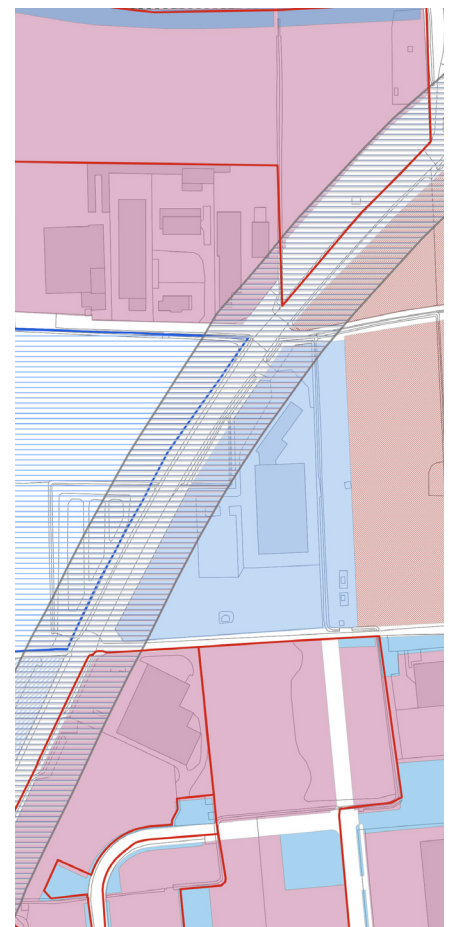
Per la determinazione del valore di mercato per il prezzo al metro quadro di una nuova media struttura di vendita commerciale alimentare e mista si prenderà come parametro di riferimento il più recente intervento, di ugual dimensione, **4.010,00 m<sup>2</sup>**, realizzato in zona dall'Operatore, primario player del settore della GDO del Nord Italia: il nuovo punto vendita Tigros di Arluno.

Per tale intervento il valore di mercato è pari a **€/m<sup>2</sup> 2.300,00** comprensivo di impianti, i quali hanno un'incidenza pari a **€/m<sup>2</sup> 500,00**, che andranno scomputati dal valore di mercato in quanto sono un elemento specifico per l'attività e non qualificante ai fini del valore di mercato che pertanto risulta pari a **€/m<sup>2</sup> 1.800,00**.

A tale valore si deve escludere una percentuale di utile di impresa, che prendendo come parametro l'intervento di Arluno è stato pari al 11,15%, equivalente a **€/m<sup>2</sup> 200,70**.

Il costo di realizzazione medio per una costruzione di un edificio commerciale ex novo è desunto dalle ultime operazioni effettuate dall'Operatore, pari a **€/m<sup>2</sup> 825,00**.

Ulteriormente andranno sottratti anche il costo delle progettazioni pari al 5% del costo di realizzazione medio, ovvero **€/m<sup>2</sup> 41,25**, e del contributo sul costo di costruzione (oneri di urbanizzazione primari e secondari per **€/m<sup>2</sup> 196,20**, ed il costo di costruzione riferito al costo medio desunto da computo metrico estimativo al 10%, ovvero 82,50) equivalente a **€/m<sup>2</sup> 278,70**.



Estratto Tavola RP.02a - Variante

Il valore €/m<sup>2</sup> di superficie territoriale si ottiene con la seguente operazione:

$$\text{€/m}^2 1.800,00 - \text{€/m}^2 200,70 - \text{€/m}^2 825,00 - \text{€/m}^2 41,25 - \text{€/m}^2 278,70 = \text{€/m}^2 \mathbf{454,35}; \text{ ovvero il costo della superficie commerciale.}$$

Il valore della superficie territoriale è determinato in relazione all'edificio da realizzare nell'ambito, e di ugual dimensione a quello di Arluno, il quale è equivalente al rapporto tra superficie lorda dell'edificio proposto e la superficie territoriale dell'ambito ovvero di **5,96**.

Il valore del terreno sarà così ottenuto dividendo il costo della superficie residenziale per il rapporto tra le due superfici:  $\text{€/m}^2 454,35 / 5,96 = \text{€/m}^2 \mathbf{76,23}$ .

Per quanto sopra esposto, l'area in oggetto della presente relazione che ha una superficie territoriale di 23.915,00 m<sup>2</sup> il valore dell'area con destinazione d'uso commerciale è pari a:

$$\text{€/m}^2 76,23 \times 23.915,00 \text{ m}^2 = \mathbf{€ 1.823.117,49}$$

#### 4. Conclusioni

L'area interessata dalla variante puntuale al PGT del Comune di Magenta, è stata valutata per mezzo di valori determinati dalle banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dall'ultimo intervento realizzato dall'Operatore in zona nonché per mezzo della tabella degli oneri di urbanizzazione del Comune di Magenta.

Ne risulta che il valore dell'area con la destinazione produttiva abbia valore di € 1.011.788,50, mentre successivamente al cambio di destinazione d'uso in commerciale il valore aumenta ad € 1.823.117,49.

Il plusvalore dell'area in oggetto è dato quindi dalla differenza tra il valore originario, produttivo, ed il valore finale, commerciale, ovvero:

$$\mathbf{€ 1.823.117,49 - € 1.011.788,50 = € 811.329,03}$$

Di cui né richiesto il versamento del 50 % a favore dell'Amministrazione Comunale di Magenta pari a:  $\mathbf{€ 811.329,03 \times 50 \% = € 405.664,52}$ .

Le valutazioni espresse con la presente relazione sono riferite e limitate alla data in cui sono state eseguite ed i valori indicati non rappresentano il prezzo ottenibile in sede di compravendita poiché questo deriva sempre da una trattativa condizionata da situazioni soggettive, contingenti e particolari delle parti.