

# Comune di Nerviano

Città Metropolitana di Milano



---

**Determinazione del valore delle aree per  
servizi e spazi pubblici da utilizzare in  
sostituzione della cessione gratuita delle  
stesse (monetizzazione) in esecuzione di  
piani attuativi o convenzioni annesse a  
permessi di costruire**

comma 1 lettera a) art. 46, della LR 12/2005

## Individuazione dei valori di mercato minimi di riferimento per la monetizzazione delle aree per servizi pubblici

---

In caso di Piani attuativi, la monetizzazione delle aree per servizi pubblici (in luogo della loro cessione) è prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a), secondo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005.

La norma recita: «[...] qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. [...]».

In riferimento a quanto previsto dal comma 1 lettera a) art. 46 della L.R. 12/2005, l'eventuale perizia redatta dall'attuatore non potrà essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili a quelle non cedute.

Per quantificarla si determinerà il valore medio di trasformazione con la formula  $VTm = Vmer - C$

Dove:

**VTm** = valore medio di trasformazione

**Vmer** = valore di mercato delle aree edificabili

**C** = costo della trasformazione

## Individuazione del valore di mercato delle aree edificabili

---

Nel presente paragrafo si individuano, quindi, i valori di mercato di riferimento applicabili per Nerviano.

Per la determinazione dei valori di riferimento si è proceduto ad una suddivisione del territorio comunale in tre zone principali zone:

- 1) ambiti prevalentemente residenziali
- 2) ambiti produttivi;
- 3) ambiti terziari-commerciali.

Il primo riferimento per la determinazione dei valori del mercato immobiliare sono i valori OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - aggiornati dall'Agenzia delle Entrate ogni sei mesi (ultimi dati disponibili aggiornati al I semestre 2022). Rispetto ai valori rilevati e alle tre macro aree indicate sono state calcolate le medie per i valori minimi e massimi degli immobili ivi presenti, riportati nelle seguenti tabelle:

Residenziali	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	normale	1300,00	1600,00
Abitazioni civili	ottimo	1650,00	1850,00
Ville e Villini	normale	1400,00	1600,00
Ville e Villini	ottimo	1850,00	2100,00
	<b>medie</b>	<b>1550,00</b>	<b>1787,50</b>

Produttivi	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	normale	400,00	700,00
Capannoni tipici	normale	450,00	750,00
Laboratori	normale	500,00	800,00
	<b>medie</b>	<b>450,00</b>	<b>750,00</b>

Terziari/Commerciali	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Magazzini	normale	500,00	650,00
Negozi	normale	1200,00	1700,00
Uffici	ottimo	1300,00	1500,00
	<b>medie</b>	<b>1000,00</b>	<b>1283,00</b>

Si sono infine calcolati i valori medi assoluti dei fabbricati (**Vmer**) per ciascuna macrozona, di seguito riepilogati:

	Valore Mercato (€/mq)		
	Min	Max	Media
Residenziale	1550,00	1787,50	1668,75
Produttivo	450,00	750,00	600,00
Terziario - commerciale	1000,00	1283,00	1141,50

Al fine di avere un quadro completo del mercato residenziale della zona in esame si è proceduto con ricerche di mercato dirette andando ad esaminare i prezzi degli immobili (per le tre categorie indagate) desunti dalle offerte per nuove costruzioni presenti su siti web specializzati, questo al fine di aggiornare alla data odierna i valori di mercato in funzione dell'andamento del prezzo medio di vendita in costante crescita.



Si sono riscontrate le seguenti offerte relative alle tipologie di nuova costruzione residenziale:

Comune	Ubicazione	Prezzo richiesto (€)	Sup. (mq)	Prezzo unitario (€/mq)
Nerviano	Centro	330.000,00	175	1.885,71
Nerviano	Centro	198.000,00	109	1.816,51
Nerviano	Centro	160.000,00	77	2.077,92
Nerviano	Periferica	125.000,00	55	2.272,73
Nerviano	Periferica	75.000,00	36	2.083,33
Nerviano	Periferica	175.000,00	95	1.842,11
Nerviano	Periferica	145.000,00	70	1.933,33

Circa le tipologie di nuova costruzione produttiva a Nerviano non si sono riscontrate inserzioni, pertanto sono state esaminate inserzioni aventi analoghe caratteristiche site nei comuni prossimi:

Comune	Ubicazione	Prezzo richiesto (€)	Sup. (mq)	Prezzo unitario (€/mq)
Villa Cortese	Periferica	329.000,00	386	852,33
Magenta	Periferica	470.000,00	1.027	457,64
Bollate	Zona artigianale	248.000,00	230	1.078,26
Bollate	Zona artigianale	290.000,00	460	630,43
Vanzaghello	Zona industriale	1.530.000,00	2.100	728,57
Legnano	Uscita autostradale	412.500,00	375	1.100,00
Dairago	Zona industriale	3.180.000,00	3.610	880,89
Dairago	Zona industriale	1.780.000,00	2.000	890,00

Infine anche relativamente alle tipologie di nuova costruzione terziario - commerciale a Nerviano non si sono riscontrate inserzioni, pertanto sono state esaminate inserzioni aventi analoghe caratteristiche site nei comuni prossimi:

Comune	Ubicazione	Tipologia	Prezzo richiesto (€)	Sup. (mq)	Prezzo unitario (€/mq)
Parabiago	Centro	Negozi/ufficio	126.000,00	94	1.340,43
Parabiago	Centro	Negozi	300.000,00	365	821,92
San Giorgio su Legnano	Periferica	Negozi	320.000,00	130	2.461,54
Legnano	Centro	Ristorante	55.000,00	70	1.493,33
Legnano	Centro	Negozi	112.000,00	75	882,35
Legnano	Centro	Negozi	150.000,00	170	1.115,38
Rho	Periferica	Negozi/ufficio	58.000,00	52	1.340,43

Si sono quindi calcolati i valori medi assoluti dei fabbricati (**Vmer**) di seguito riepilogati:

	Valore Mercato medio (€/mq)
Residenziale	1.987,38
Produttivo	827,27
Terziario - commerciale	1.352,49

Stante l'andamento del mercato tali valori paiono essere più rappresentativi rispetto ai valori contenuti nella banca dati OMI, pertanto verranno utilizzati per il calcolo del valore di mercato delle aree edificabili (**Vmer**).

### **Individuazione del costo della trasformazione**

---

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area calcolabile con la formula:

#### **Costo della trasformazione (C = ΣK + Ip + P)**

Dove:

- costo delle opere edili (ΣK) comprendente:
  - K1 – costo tecnico di costruzione
  - K2 – oneri professionali (progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, collaudo)
  - K3 – contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - K4 – oneri di allacciamento e di sistemazione esterna
- interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso d'interesse *Prime Rate ABI*;
- profitto del promotore (P).

Nel particolare si analizzano le seguenti categorie di spesa:

#### K1 – costo tecnico di costruzione

Per la definizione del costo di costruzione rimane oggettivamente difficile proporre un modello di fabbricato che riassume in sé tutte le modalità costruttive e le componenti di costo teoricamente rinvenibili nella pratica.

Per la destinazione residenziale il K1 è riferibile alla superficie complessiva di un edificio residenziale e comprende, oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. Si ritiene di poter stimare, per la tipologia esecutiva presente sul territorio comunale, un costo complessivo pari a circa 1.250 €/mq (pari a 416,66 €/mq).

Per la destinazione produttiva/artigianale il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio con funzioni produttive. Si ritiene di poter stimare, per la tipologia esecutiva presente sul territorio comunale, un costo complessivo pari a circa 525 €/mq.

Per la destinazione terziaria commerciale il K1 è riferito alla superficie complessiva di un edificio con tali funzioni. Si ritiene di poter stimare, per la tipologia esecutiva presente sul territorio comunale, un costo complessivo pari a circa 825 €/mq. Il valore tiene conto della media dei costi di realizzazione, più bassi per le tipologie commerciali (simili a quelle produttive, pur con livelli di finitura superiore)

e quelle ad uffici (il cui costo è comunque inferiore a quello abitativo per la minore incidenza unitaria degli impianti e dei servizi).

### K2 – oneri professionali

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione, mediante lo studio geologico, il rilievo, la progettazione in ogni suo livello (preliminare, definitiva, esecutiva, strutturale, impiantistica, ecc.), il coordinamento della sicurezza, la direzioni dei lavori, il collaudo, ecc., che si assumono nella misura media pari al 10% del costo di costruzione K1.

### K3 – contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Per i singoli ambiti di nuova edificazione, il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, entro l'atto di rilascio del titolo abilitativo, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione o del contributo per lo smaltimento rifiuti (per i soli immobili produttivi/artigianali).

	O.U. 1^ Rivalutati per nuova costruzione	O.U. 2^ Rivalutati per nuova costruzione	S.R.	Oneri su C.C. (stima)	Totale al mc	Totale al mq
Residenza (€/mc di V)	7,74 €	11,87 €	- €	28,83 €	48,44 €	145,32 €
Produttivo (€/mc di SL)	15,96 €	14,96 €	4,65 €	- €	- €	35,57 €
Terziario - commerciale (€/mc di SL)	53,15 €	21,23 €	- €	28,83 €	- €	103,21 €

### K4 – oneri di allacciamento e di sistemazione esterna

La realizzazione di un immobile, sia esso residenziale, produttivo o commerciale, comporta l'assunzione da parte dell'investitore di una serie di oneri legati all'attuazione del titolo abilitativo edilizio relativamente all'allacciamento delle utenze (fognatura, gas, acqua, energia elettrica, ecc.) necessarie per l'ottenimento del titolo stesso, oltre alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria strettamente legate all'insediamento, quali ad esempio la realizzazione di parcheggi pertinenziali, di aree per la raccolta dei rifiuti e di tutto quanto può essere ritenuto funzionale all'esercizio dell'immobile relativamente alla propria destinazione d'uso.

A tal fine, si ritiene che gli oneri di allacciamento e di sistemazione esterna relativi alla destinazione residenziale e terziaria possano essere quantificati in una percentuale pari al 2% del costo tecnico di costruzione (K1), mentre per la destinazione produttiva/artigianale l'incidenza può essere quantificata nel 4%.

### Ip – interessi passivi

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e dell'ambito territoriale; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 6,5% della somma di K1+K2+K3+K4. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizze fideiussorie.

### PI – Profitto di un ordinario imprenditore

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 8,00% della sommatoria dei costi complessivi, diretti ed indiretti (cioè pari a K1 + K2 + K3 + K4 + Ip).

I parametri determinati nei paragrafi precedenti vengono inseriti in una simulazione di calcolo insieme ai dati generali dei lotti edificabili ritenuti “medi” e per arrivare a definire i parametri tecnici di base si è proceduto come di seguito indicato.

Procedendo con i calcoli come precedentemente esplicitati sono stati stimati i seguenti costi di trasformazione (espressi in €/mq di SL edificata):

	k1	k2	k3	k4	Ip	P	C
<b>Costi residenziali</b>	1.250,00 €	125,00 €	145,32 €	25,00 €	100,45 €	131,66 €	<b>1.777,42 €</b>
<b>Costi produttivi</b>	525,00 €	52,50 €	35,57 €	21,00 €	41,21 €	54,02 €	<b>729,31 €</b>
<b>Costi terziari - commerciali</b>	825,00 €	82,50 €	103,21 €	16,50 €	66,77 €	87,52 €	<b>1.181,50 €</b>

### Individuazione dei valori medi di trasformazione

Applicando la formula  $VTm = Vmer - C$  ne derivano i seguenti valori medi di trasformazione per mq di SL edificata:

	Vmer	C	C
<b>VTm residenziali</b>	1.987,38 €	1.777,42 €	<b>209,95 €/mq di SL edificata</b>
<b>VTm produttivi</b>	827,27 €	729,31 €	<b>97,96 €/mq di SL edificata</b>
<b>VTm terziari - commerciali</b>	1.352,49 €	1.181,50 €	<b>170,99 €/mq di SL edificata</b>

Tali valori medi, essendo espressi in €/mq di SL edificata, vengono poi interfacciati con l’edificabilità (ovvero con l’indice per ogni ambito) prevista dal PGT o con quella esistente, laddove non siano ammessi ulteriori ampliamenti.

Pertanto, prendendo come esempio l’ambito B2, il PGT prevede un indice  $I_f$  proprio pari a 0,35 mq/mq, quindi il valore minimo di monetizzazione sarà pari a:

$V_{min} = VTm * I_f$ , ovvero:  $209,95 * 0,35 = 73,48$  €/mq di area da monetizzare.

La seguente tabella determina, pertanto, il valore minimo inderogabile della monetizzazione per le diverse parti del territorio comunale edificabile od edificato:

Ambito PGT	Indice (mq/mq)	Valore minimo monetizzazione	
Aree A - Nuclei di antica formazione (art. 12)	esistente	esistente * 209,95€	€/mq di area da monetizzare
Aree B - Aree del tessuto urbano consolidato residenziale (art. 13)			
<i>Aree B1 - Tessuto residenziale di impianto storico</i>	esistente	esistente * 209,95€	€/mq di area da monetizzare
<i>Aree B2 - Tessuto residenziale diffuso</i>	0,35	73,48 €	€/mq di area da monetizzare
<i>Aree B3 - Insediamenti di interesse paesistico</i>	0,2	41,99 €	€/mq di area da monetizzare
Aree C - Aree di completamento del tessuto urbano consolidato (art. 14)	0,25	52,49 €	€/mq di area da monetizzare

Aree D - Aree del tessuto urbano consolidato produttivo (art. 15)			
<i>Aree D1 Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi</i>	0,9	88,16 €	€/mq di area da monetizzare
<i>Aree D2 Aree prevalentemente destinate ad attività commerciali</i>	0,65	111,15 €	€/mq di area da monetizzare