

Comune di Novi Ligure

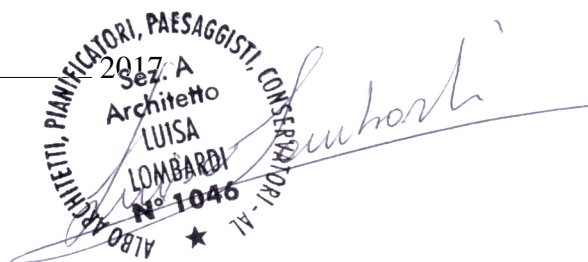
Provincia di Alessandria
Regione Piemonte

Variante Parziale 2017

STIMA PREZZO AREE PRODUTTIVE COMUNALI POLO INDUSTRIALE NORD-OVEST

APPROVATO CON DCC N. _____ DEL _____

Progettista capogruppo:
arch. Luisa Lombardi



15067 Novi Ligure (AL) - via Mazzini, 99
luisa.lombardi1046@gmail.com
(39) 0143 392529

Collaboratori architetti:
Andrea Gamondo, Federico Morchio, Andrea Tagliafico,
Roberto Tognetti

Il Sindaco: _____

Il Segretario comunale: _____

Il Resp. del procedimento: _____

oikosatelier CA Novembre 2017

Indice

| | | |
|-------------------|---|----------|
| TITOLO I | Stima | 1 |
| Capitolo 1 | Stima | 2 |
| 1.1 | Oggetto della stima | 2 |
| 1.2 | Motivazione della stima | 2 |
| 1.3 | I periti | 2 |
| 1.4 | Procedimenti di stima adottati | 2 |
| 1.5 | Sintesi dei valori rilevati | 2 |
| 1.6 | Definizione del Valore più probabile di mercato | 3 |
| 1.7 | Risposta al quesito di stima | 4 |
| A | DCC n. 7/2017 (Allegato D) | 6 |

Elenco delle tabelle

| | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Raffronti dei prezzi rilevati tra i principali operatori di settore | 3 |
| 1.2 | Polo industriale Nord Ovest - Terreni a destinazione produttiva: riepilogo dei valori stimati (€/m ²) | 4 |

TITOLO I

Stima

Capitolo 1

Stima

1.1 OGGETTO DELLA STIMA

Il compendio immobiliare da valutare è composto da terreni di proprietà comunale, edificabili con destinazione produttiva, localizzati in zone dotate di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e più precisamente nel Polo Industriale Nord Ovest.

1.2 MOTIVAZIONE DELLA STIMA

La stima è stata richiesta dal Comune di Novi Ligure allo scopo di valutare e verificare la congruità del valore per le aree produttive contenuto nella D.C.C. n. 7 del 27/02/2017 - *Approvazione della quantificazione e qualificazione delle aree da cedere e relativi prezzi di cessione per l'anno 2017. oneri di urbanizzazione e monetizzazione delle aree per l'anno 2017. Criteri di applicazione delle tariffe.*

1.3 I PERITI

La presente perizia è stata predisposta, nell'Ottobre 2017, dai seguenti periti:

1. arch. *Luisa Lombardi*, iscritta all'ordine degli architetti della provincia di Alessandria al n. 1046 sez. A
2. arch. *Andrea Gamondo*, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Alessandria al n. 392 sez. A
3. arch. *Federico Morchio*, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Alessandria al n. 377 sez. A

1.4 PROCEDIMENTI DI STIMA ADOTTATI

La stima è condotta applicando il procedimento sintetico secondo l'aspetto economico del *valore di mercato* con l'obiettivo di definire quale sia il più probabile prezzo a cui lo si potrebbe rendere oggetto di compravendita.

1.5 SINTESI DEI VALORI RILEVATI

Per l'espletamento della stima è stata avviata una ricognizione presso agenzie localizzate sul territorio che si occupano specificatamente di queste tipologie di immobili.

L'esito della ricognizione ha fornito valori espressi nella Tabella **1.1 a fronte**

L'apparente omogeneità dei valori rilevati con l'indagine evidenzia comunque una forchetta piuttosto ampia dovuta in gran parte ai seguenti fattori:

- la presenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Tabella 1.1:

Raffronti dei prezzi rilevati tra i principali operatori di settore

| <i>agenzia di riferimento</i> | <i>prezzo min</i> (€) | <i>prezzo max</i> (€) | <i>note</i> |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| Soluzioni casa | 25,00 | 40,00 | incremento 10% se su fronte strada |
| Ag. Lume | 30,00 | 40,00 | |
| A.B. Immobiliare | 25,00 | 50,00 | val. max è per lotti urb.ti, in ottima pos. |
| Altitalia | 25,00 | 35,00 | |
| <i>media</i> | <i>26,25</i> | <i>41,25</i> | |

- l'ubicazione rispetto alla viabilità pubblica, che presuppone visibilità e comodità di accesso
- la dimensione superficiale del lotto da compravendere, ne senso che maggiore è la superficie oggetto di trattativa e inferiore il prezzo unitario di valutazione;
- la potenzialità edificatoria del lotto;
- la rarefazione, consequenziale alla crisi generale che investe il mercato da molti anni, delle trattative e degli accordi con finalizzazioni di acquisto.

Un'ulteriore ricognizione avviata attraverso il web, finalizzata alla ricerca di trattative tra privata ha dato esiti fortemente discordanti e pertanto inattendibili ai fini valutativi.

1.6 DEFINIZIONE DEL VALORE PIÙ PROBABILE DI MERCATO

Assumendo come primo riferimento la media dei valori riscontrabili tra gli operatori di settore (vedi Tabella 1.1), la determinazione del più probabile valore di mercato specificatamente attribuibile ai terreni edificabili a destinazione produttiva localizzati nella zona del Polo Industriale Nord Ovest va eseguita tenendo conto dei seguenti fattori correttivi:

- presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie
- inserimento in un tessuto organizzato e consolidato
- superfici dimensionalmente modeste
- vicinanza al casello autostradale, al centro abitato ed alle principali vie di comunicazione provinciali,

Tutto ciò consente di poter definire i seguenti valori base di mercato come i più probabili:

- 27,00 €/m² per terreni edificabili privi di opere di urbanizzazione;
- 42,00 €/m² per terreni edificabili dotati di opere di urbanizzazione primaria e secondaria in corrispondenza del PIP I1/1;

- 46,00 €/m² per terreni edificabili dotati di opere di urbanizzazione primaria e secondaria in corrispondenza del PIP I1/3;

In relazione al quesito ed alle necessità commisurate alla *Variante Parziale 2017* si ritiene utile definire anche un valore economico quei terreni che, pur mantenendo dal punto di vista urbanistico la destinazione produttiva, non ammettono edificabilità in termini volumetrici. Per essi appare corretto stabilire, discrezionalmente, un importo:

- pari alla metà del costo del terreno edificabile privo di opere di urbanizzazione,
- che corrisponde a 13,50 €/m²

Tabella 1.2:

Polo industriale Nord Ovest - Terreni a destinazione produttiva: riepilogo dei valori stimati (€/m²)

| dest. Produttiva | OO.UU. I e II | | con SUL = 0 |
|------------------|---------------|---------|-------------|
| | presenti | assenti | |
| P.I.P. I1/1 | 42,00 | 27,00 | 13,50 |
| P.I.P. I1/3 | 46,00 | 27,00 | 13,50 |

1.7 RISPOSTA AL QUESITO DI STIMA

Con riferimento al quesito che ha originato l'incarico di valutazione immobiliare di beni comunali, alla luce di quanto precedentemente rilevato, si ritiene che i prezzi definiti dal Comune nella D.C.C. n. 7 del 2017 – con più specifico riferimento ai terreni a destinazione produttiva inseriti nel PIP I1 e I/3 – di principale interesse per la presente stima – *siano congruenti con il valore di mercato* e, come tali, applicabili nell'ambito di trattative di compravendita del diritto di superficie.

La considerazione appena espressa tiene conto del fatto che nella Deliberazione consiliare riportata in Allegato **A a pagina 6** i prezzi di partenza per i terreni non urbanizzati sono leggermente inferiori a quelli inferiori medi (relativi a terreni da urbanizzare e/o in posizione meno pregiata) e ad essi vengono aggiunti gli importi direttamente conseguenti alle spese occorse per la loro urbanizzazione.

L'applicazione dei coefficienti ISTAT, se si mantiene nei termini valoriali applicati ad inizio 2017, incrementa i prezzi in maniera sostanzialmente ininfluyente.

ALLEGATI

ALLEGATO A
DCC n. 7/2017 (Allegato D)



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

ALLEGATO D

DETERMINAZIONE DELLA QUANTITÀ E QUALITÀ DI AREE DA CEDERE IN PROPRIETÀ E IN DIRITTO DI SUPERFICIE E RELATIVI PREZZI DI CESSIONE PER L'ANNO 2017

AREE PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Le aree incluse nei Piani per l'Edilizia Economico-Popolare G4, G5, G6 previsti dal vigente P.R.G., ormai scaduti per decorrenza dei termini di validità, sono state interamente acquisite dal Comune ed assegnate in proprietà o diritto di superficie agli operatori aventi titolo.

I lotti inclusi nell'area G 3/5, localizzata con la variante di PRG 1/2004 (modificata con la variante parziale di PRG n. 1/2009) e sita in prossimità della zona G3 in fregio a via Romita - str. del Turchino, sono stati concessi in diritto di superficie all'A.T.C. di Alessandria per la realizzazione di tre interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui uno finanziato con il progetto "Contratto di Quartiere II" e gli altri con i fondi previsti dal primo e secondo biennio del "Programma Casa" regionale.

Il P.R.G. localizza ulteriori quote di edilizia residenziale pubblica allo scopo di raggiungere la quota percentuale prevista all'art. 3 della l. 167/62 come modificato dall'art. 2 della L. 10/77 s.m., anche nelle aree di ristrutturazione urbanistica in centro storico, in area PE1, in area Z 1-2.

Riguardo al centro storico, è stato realizzato un intervento in area CR6, su un lotto di proprietà comunale concessa in diritto di superficie (via Solferino):

Non sono al momento individuabili altri immobili o complessi edilizi da destinare allo scopo; il valore degli immobili può comunque essere definito solo in relazione ai singoli interventi, allo stato di conservazione dell'immobile e alla tipologia di intervento ammissibile.

L'area PE1 è disciplinata da piano esecutivo di iniziativa privata, che ha individuato un lotto nell'ambito del quale è stato realizzato un intervento di edilizia convenzionata (ai sensi dell'ex art. 7 legge 10/77) con 8 unità a schiera.

Nell'area Z 1-2, la quota parte per l'edilizia residenziale pubblica è stata individuata dal Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (P.I.R.U.) approvato in data 22.04.04, in due lotti posti in fregio alla via Ovada, uno dei quali per edilizia sovvenzionata già ceduto alla Cooperativa edilizia UNI Capi per la realizzazione di un intervento finanziato con il Contratto di Quartiere, ed uno per edilizia convenzionata ceduto ad un'impresa di costruzione la quale ha realizzato un intervento a prezzi convenzionati.

Nella variante n. 2 al suddetto P.I.R.U. (adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 113 del 28/04/2015) è stata prevista la possibilità di destinare il comparto edificatorio n. 5/C alla Residenza Convenzionata.

I prezzi di cessione delle aree, comprensivi di tutti i costi di urbanizzazione, sono stati stabiliti con la convenzione urbanistica del P.I.R.U. sottoscritta in data 3.08.2004.

PIANI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Nei tre P.I.P. vigenti, localizzati nella zona I 1 - polo industriale nord ovest (subaree 1/1, 1/3, 1/5) la situazione delle aree è la seguente:

P.I.P. I 1/1 (approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 19/2008)

| | |
|---|--|
| Superficie fondiaria acquisita dal Comune | mq. 292.851 |
| Superficie fondiaria assegnata | mq. 286.255 |
| Superficie fondiaria libera da assegnare | mq. 6.596 (f. 23 mappale 516 - mq. 3530 mappale 514 - mq. 3066) |

P.I.P. I 1/3 (approvato con deliberazione G.R. 20-497 /2005)

| | |
|---|--|
| Superficie fondiaria acquisita dal Comune | mq. 197.050 |
| Superficie fondiaria assegnata | mq. 188.550 |
| Superficie fondiaria libera da assegnare | mq. 8.500 (f. 21 mappale 219 - 221 - mq. 5500 mappale 220 - 222 - mq. 3000) |



Città di Novi Ligure
Settore 3° - Urbanistica
Ufficio Gestione Territorio

P.I.P. I 1/5 (approvato con deliberazione consiliare 68/2006)
Superficie fondiaria mq. 38.193 ancora da acquisire

I lotti ancora liberi inclusi nel PIP I 1/1 ed I 1/3 potranno essere concessi in diritto di superficie, come previsto dalla vigente normativa dei PIP approvati

Considerato che a partire dal 2010 sono stati pubblicati bandi per la concessione delle aree libere incluse nei PIP I 1/1 - I 1/3, andati deserti, si potrà procedere alla cessione diretta, dietro singola richiesta di aventi titolo, nel rispetto delle disposizioni normative dei P.P.- P.I.P. e delle disposizioni contenute nei Regolamenti comunali, applicando il corrispettivo indicato di seguito **(aggiornato con le nuove tariffe adeguate ISTAT)**.

| | | |
|-----------------------------------|------|--|
| P.I.P. I 1/1 | | |
| diritto di superficie per 99 anni | €/mq | 24,00 |
| oneri di urbanizzazione 1^ - 2^ | €/mq | 9,96 9,80 |
| monetizzazione standard | €/mq | 7,21 (€/mq 14,42 nel caso di attività commerciali) |
| rimborso spese tecniche | €/mq | 0,35 |
| TOTALE | €/mq | 41,52 41,36 (€/mq 48,73 48,57 nel caso di attività commerciali) |

| | | |
|-----------------------------------|------|--|
| P.I.P. I 1/3 | | |
| diritto di superficie per 99 anni | €/mq | 24,00 |
| oneri di urbanizzazione 1^ - 2^ | €/mq | 14,22 14,00 |
| monetizzazione standard | €/mq | 7,30 (€/mq 14,60 nel caso di attività commerciali) |
| rimborso spese tecniche | €/mq | 0,35 |
| TOTALE | €/mq | 45,87 45,65 (€/mq 53,17 52,95 nel caso di attività commerciali) |

Il PIP I 1/5, approvato a novembre 2006 con validità decennale, deve essere ancora interamente acquisito ed urbanizzato; il prezzo di cessione del diritto di superficie sui lotti fondiari previsti sarà stabilito in relazione all'indennità di esproprio che sarà pagata dal Comune, cui andranno aggiunti i costi per oneri di urbanizzazione e monetizzazione aree secondo le tariffe vigenti al momento della concessione ed eventuali spese tecniche.

CESSIONE IN PROPRIETA' DI AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Zone PEEP

Per tutti i lotti concessi in diritto di superficie nelle zone PEEP già attuate (G1 - G2 - G3 - G4 - G6), è ammessa la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà ai sensi dell'art. 31 della legge 448/98 s.m., dietro richiesta dei singoli concessionari e previo pagamento del corrispettivo stabilito dalla legge stessa, calcolato al momento della richiesta.

Il corrispettivo di trasformazione del D.S. sarà definito dagli uffici comunali, di volta in volta in relazione alle richieste dei singoli concessionari, in misura pari al 60% del valore dell'area calcolato in applicazione delle norme vigenti al momento, al netto degli importi versati per la concessione del diritto di superficie, rivalutato sulla base della variazione ISTAT tra la data del versamento e la data dell'atto di cessione.

Zone PIP

Per i lotti concessi in diritto di superficie in area P.I.P. (zona I 1/1) è ammessa la trasformazione in piena proprietà ai sensi dell'art. 11 della legge 273/02 s.m.i., dietro richiesta dei singoli concessionari e previo pagamento del corrispettivo stabilito dalla legge stessa.

Il corrispettivo dovuto per la trasformazione in piena proprietà è stabilito dalla citata legge " ... in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere in piena proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione...".

Il corrispettivo per la trasformazione in piena proprietà, è stabilito in 3,00 €/mq. secondo le disposizioni dell'art. 11 citato, prendendo come valori di riferimento quelli stabiliti con deliberazione consiliare n. 47/2011

- valore dell'area in piena proprietà € /mq 27,00
- valore dell'area in diritto di superficie € /mq 24,00
- corrispettivo per trasformazione D.S. in piena proprietà € /mq 3,00

Via A. Gramsci 11 -15067 Novi Ligure (AL)
tel. 0143772364- fax 0143772370
e-mail territorio@comune.noviligure.al.it