

# Comune di Grumo Nevano

Provincia di Napoli

## VIII Settore Tecnico

Via Giotto, 4 - 80028 Grumo Nevano (NA) - tel. 081 8327220-19 - fax 0818327210

[utc.grumo@asmepec.it](mailto:utc.grumo@asmepec.it)

Copia  Originale

Categoria \_\_\_\_ Classe

### DETERMINAZIONE N. 02 DEL 18/01/2019

Oggetto: Determinazione del valore unitario delle aree a standard urbanistico, oggetto di monetizzazione nell'ambito degli interventi edilizi diretti, ai sensi dell'art. 7, comma 5, della Legge Regionale n. 19/2009, ss.mm.ii.

### IL RESPONSABILE DEL VIII SETTORE

L'anno duemiladiciannove il giorno 31 del mese di gennaio,  
Visto il decreto Sindacale n° 26/2018 con il quale è stato conferito al sottoscritto l'incarico di Responsabile del VI Settore Tecnico;  
Visto il D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000 (TUEL - Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali);

### ADOTTA LA SEGUENTE DETERMINAZIONE

#### PREMESSO:

- CHE con Delibera del Commissario Straordinario n.16 del 20.12.2018, esecutiva a norma di legge, per le motivazioni in essa contenute, sono state adottate le linee guida per la monetizzazione totale o parziale delle aree a standard urbanistico per gli interventi edilizi diretti, ai sensi dell'art. 7, comma 5, della Legge regionale n. 19/2009 (Piano Casa), nel testo vigente;
- CHE, altresì, con lo stesso atto deliberativo è stato dato mandato al competente Settore tecnico di predisporre i valori di riferimento per la monetizzazione delle aree a standard qualora si ravvisassero le condizioni deliberate;
- CHE con il medesimo atto altro atto deliberativo n.16 del 20.12.2018, è stato approvato lo schema tipo di convenzione urbanistica per gli interventi edilizi di cui sopra, con la quale, tra l'altro, è stata stabilita la monetizzazione delle aree a standard con i valori determinati con Determinazione del Dirigente del Settore Tecnico;
- **VISTO** la richiesta inoltrata dal Sig. Zunico Nicola, in qualità di amministratore della Soc. "via Padula s.r.l.", assunta al protocollo generale dell'Ente in data 03.01.2019 prot. 60 con la quale si fa richiesta di monetizzazione dell'area da cedere per la realizzazione di un edificio residenziale, ai sensi della L.R. 19/09, e ricadente in zona "B/2" del vigente strumento urbanistico (PRG);

**RITENUTO** opportuno, quindi, stabilire il valore di monetizzazione delle aree a standard urbanistico, ricadente in zona "B/2" del vigente strumento urbanistico (PRG), mediante una stima peritale redatta d'ufficio tecnico;

**VISTA** la perizia tecnico-estimativa all'uopo redatta d'ufficio, nella quale si stima il valore unitario relativo alla monetizzazione delle aree a standard per gli interventi edilizi diretti, ricadenti in zona "B/2" del vigente strumento urbanistico (PRG), ai sensi dell'art. 7, comma 5, della Legge regionale n.19/2009;

### **DETERMINA**

Per le motivazioni in narrativa esposte da intendersi qui integralmente riportate:

- 1) **Prendere atto** della perizia tecnico-estimativa redatta d'ufficio, parte integrante e sostanziale del presente atto, depositata agli atti d'ufficio;
- 2) **Determinare** l'importo relativo alla monetizzazione delle aree a standard, nei termini di seguito elencati:
  - a) *valore unitario = € 47.94/mq. di superficie area edificabile.*
- 3) **Applicare** tale valore unitario, in via analogica, per le pratiche edilizie relativi agli interventi, di cui all'art. 7 della Legge regionale n. 19/2009 e s.m.i., da realizzarsi in zona "B/2" del vigente strumento urbanistico (PRG) a prescindere dalla data di presentazione della domanda, oggetto di monetizzazione delle aree a standard urbanistico.



Il Responsabile del VIII Settore  
*Arch. Pasquale MIELE*

# COMUNE DI GRUMO NEVANO

(Provincia di Napoli)

Via Giotto, 4 -c.a.p. 80028 -Tel. 081-833.19.58-832.71.11 -Fax 081/505.61.12

## Relazione tecnico - estimativa per la monetizzazione degli standard urbanistici in zona territoriale omogenea "B/4" del vigente PRG del Comune di Grumo Nevano (NA).

### Premessa

Ai sensi della normativa vigente le trasformazioni urbanistiche assoggettate a pianificazione attuativa devono garantire, a supporto delle diverse funzioni insediate, una corrispondente dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

La L.R. Campania 20 marzo 1982, n.14, dispone che i Piani Attuativi siano subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che preveda, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste nei Piani di programmazione Comunale. Qualora l'acquisizione non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna per estensione, conformazione o localizzazione territoriale delle aree, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, è consentita la possibilità di corrispondere al Comune, in alternativa totale o parziale della cessione, una somma commisurata all'utilità economica conseguita dal soggetto obbligato per effetto della mancata cessione e, comunque, non inferiore al costo di acquisizione di altre aree con caratteristiche simili.

Dall'analisi delle condizioni per le quali, in generale, si configura l'ipotesi di monetizzazione di aree per standard urbanistici non reperibili appare opportuno procedere, nel giudizio di stima, attraverso il metodo analitico che entrerà nel merito delle condizioni oggettive della trasformazione urbanistica per l'ambito di intervento interessato in ragione dell'utilità economica acquisita dal soggetto. Quindi individuato l'utile dell'operazione immobiliare e nota la Superficie Lorda di Pavimento che l'ha generato si può ricavare, noto l'indice fondiario dell'intervento, il valore delle aree destinate a standard e non cedute.

La presente perizia riguarda, pertanto il valore di trasformazione dell'ambito in ragione dell'utilità economica acquisita dal soggetto attuatore nel non mettere a disposizione aree destinate all'assolvimento dello standard urbanistico previsto, coincidente sostanzialmente con il valore acquisito dal suolo soggetto alla trasformazione in riferimento a tale specifica area.

### - Inquadramento urbanistico

L'area in esame, individuata catastalmente al foglio 4 mappale 1073 per una superficie complessiva di mq.1.519,07, ricade in zona territoriale omogenea "B/2", secondo quanto indicato dal Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 80 del 17.02.2003. Secondo le indicazioni delle Norme di Attuazione relative al PRG, l'indice della densità fondiaria (Df) per tale zona è di 3,19 mc/mq;

### -Metodo di stima

Dall'analisi delle condizioni per le quali si configura l'ipotesi di monetizzazione di aree per standard urbanistici del comparto in esame, già urbanizzato ed edificato caratterizzato da processi di dismissione e riuso, appare opportuno procedere, nel giudizio di stima, attraverso il metodo analitico, individuando il valore del suolo quale differenza tra il valore commerciale finale del prodotto edilizio e la somma dei costi di produzione aumentata dell'utile di impresa, che sintetizzato in formula risulta:

$$V_a = V_{mf} - (K+P)/q^n$$

dove:

V<sub>a</sub>: valore dell'area trasformata

V<sub>mf</sub>: valore di mercato della trasformazione

K: costo globale della trasformazione

P: profitto di impresa

q: (1+r)

n: arco temporale della realizzazione

Il valore di "r" in  $(1+r)$  coincide con il costo del denaro, ovvero il tasso di interesse praticato dalla banca in caso di esposizione finanziaria. Il valore "n" coincide con il tempo di realizzazione dell'opera espresso in anni, generalmente decorre dall'inizio della prima esposizione finanziaria e termina con la conclusione di porzioni vendibili dell'intervento edilizio effettuato.

Non essendo ipotizzabile il formarsi di legittime aspettative edificatorie al di fuori delle scelte del piano attuativo o programma di intervento, si stabilisce la coincidenza tra le due entità. Tale indirizzo esprime pertanto coincidenza tra attese edificatorie e potenzialità del piano di attuazione.

Il valore unitario dell'area si otterrà dal rapporto tra  $V_a$  e la superficie territoriale oggetto della trasformazione.

I parametri tecnico-economici su cui viene impiantato il procedimento di stima sono i seguenti:

Comparto edificatorio di riferimento	$m_q =$ Superficie territoriale complessiva soggetta a trasformazione;
Capacità insediativa complessiva	$m_q =$ Complesso delle superfici lorde di pavimento;
Indice di sfruttamento territoriale	$m_q/m_q =$ Rapporto tra la capacità insediativa e la superficie territoriale;
Costo di costruzione unitari	$\text{€}/m_q =$ Costo di realizzazione, attualizzato, derivante da procedimento analitico;

#### **- Determinazione del valore di trasformazione dell'area**

Il mercato immobiliare, già da qualche anno, è immerso in una fase riflessiva, con conseguente contrazione nel numero di transazioni eseguite ed un ridimensionamento, sia pur contenuto, dei valori delle compravendite. Infatti, rispetto a qualche anno fa in cui, al livello comunale, la contenuta offerta di immobili non riusciva a soddisfare la forte domanda sul mercato, attualmente dato il periodo sfavorevole di congiuntura economica, la domanda è diventata più cauta.

Il calo di domanda più consistente si verifica per gli immobili semirecenti e da ristrutturare con l'acquisto a scopo di investimento.

Tale minor propensione ad investire sui fabbricati è dovuta in parte alle difficoltà connesse alla locazione, con l'allungamento dei tempi medi intercorrenti per l'affitto di un immobile abitativo, ed in parte all'inasprimento della pressione fiscale sugli stessi che colpisce la redditività dell'investimento.

In assenza di statistiche ufficiali aggiornate, a causa del ridotto numero di scambi in corso, le previsioni del mercato vengono effettuate sulla base delle indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Come detto in precedenza, il valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore medio di mercato del prodotto trasformato (fabbricato) e la somma dei costi da sostenere, secondo la nota formula sopra riportata. Poiché il valore del suolo è riferito alla data della stima si è scontato all'attualità la differenza tra il valore del fabbricato ed i costi, per tener conto del periodo occorrente alla trasformazione, utilizzando il saggio di rendimento per i capitali industriali pari all'8%.

Per quanto riguarda l'intervallo di tempo occorrente per la trasformazione si è considerato un periodo ordinario di anni 3.

#### **Valore di mercato del bene trasformato ( $V_{mf}$ )**

Il valore del prodotto immobiliare finale viene ottenuto moltiplicando la superficie lorda vendibile, complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il valore unitario medio di mercato, desunto dai dati offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio per il primo semestre 2018 per immobili in stato conservativo normale:

Si riportano nella seguente tabella i dati desunti:

Tipologia	Valore medio O.M.I.€/mq
- Abitazioni civili (via Turati, via Buonarroti, via Meucci, viale della Rimembranza, via Cilea)	1.400,00
- Abitazioni di tipo economico (via Turati, via Buonarroti, via Meucci, viale della Rimembranza, via Cilea)	960,00

Effettuando la media dei valori riportati nella tabella precedente si riscontra il seguente valore medio base

Tipologia	Valori medi di mercato€/mq
Abitazioni (zona C2semicentro)	(1.180,00)

**- Conversione della superficie complessiva in superficie lorda vendibile**

Normalmente l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio utilizza quale parametro la "superficie lorda vendibile", costituita dalla superficie utile con l'aggiunta delle superfici occupate dai muri sia interni che esterni, nonché quota parte delle superfici accessorie (balconi, terrazzi, cantine etc..). Si ritiene pertanto che la superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità alla superficie del lotto, sia comprensiva di quegli ambienti che pur non costituendo superficie utile, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile.

**b) Costo globale di trasformazione(K)**

E' il costo occorrente per la trasformazione dell'area in fabbricato, secondo ordinarietà, costituito dalle voci che qui di seguito vengono riportate in modo analitico:

**- Costo base di realizzazione:**

Si fa riferimento alla superficie residenziale di un edificio incrementata dalla superficie non residenziale e delle murature. Comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, gli oneri concessori, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna. L'entità di tale costo è stato ricavato prendendo a base quanto indicato dal Decreto Dirigenziale di Giunta Regionale della Campania n.265 del 26/09/2012 per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, indicato nella tabella seguente:

Fonte	Costo base di costruzione di superficie lorda vendibile
Decreto Dirigenziale della Campania G.R.n° 265 del 26/09/2012	820,00€/mq.

**- Costo per miglioramento della qualità energetica ed ambientale**

Fanno riferimento ai parametri tecnici inerenti il piano di qualità dell'intervento, previsti per nuove costruzioni e /o ristrutturazioni dalla legislazione regionale. Tale costo compreso nei limiti dettati dal Decreto Dirigenziale n° 265/2012 nel rispetto delle linee guida sulla qualità energetica e ambientale dettate dalla delibera di G. R.n° 145/2011, si assume pari al 25% del costo base;

### - **Oneri professionali**

Computano i costi per progettazione rilievi, direzione lavori, studi geologici etc...

Tali oneri vengono stimati (in base alle indicazioni del decreto dirigenziale di GRCn°265/2012) nella misura media del 10% dei costi base di costruzione;

### - **Interessi passivi**

Per una corretta determinazione di tale voce si dovrebbe valutare il calendario dei lavori e trasferire ogni voce di spesa al momento dell'ultimazione degli stessi. In termini estimativi è prassi che tali interessi vengano riferiti al periodo medio di anticipazione, con un risultato poco discostante dalla realtà. Il tasso di interesse assunto come detto in precedenza è quello industriale dell'8% ed in tale voce è compresa anche l'eventuale fidejussione.

### c) **Profitto dell'imprenditore (P)**

Tale voce di costo può essere alquanto elevata per costruzioni in zone centrali e molto ridotta per costruzioni in zone periferiche.

Ordinariamente si assume per l'imprenditore un profitto al lordo di imposte ed oneri di gestione nella misura media del 25% dei costi complessivi di base e di miglioramento energetico;

### - **Stima del valore di trasformazione dell'area omogenea "B/2"**

I parametri come sopra determinati sono stati inseriti assieme ai dati generali del lotto in esame nel calcolo che segue. Tale lotto è stato così identificato:

forma e configurazione regolare, superficie di mq.1.519, prospiciente a strada di medio traffico,  $if = 3,19$  mc/mq, considerando un'altezza ordinaria del vano abitativo di mt. 3, si ottiene una superficie lorda vendibile di mq 1.615;

### - **Determinazione del valore medio dell'area edificabile**

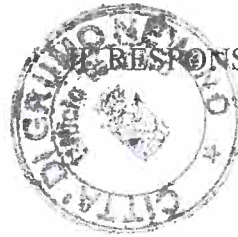
Detraendo dal valore medio di mercato del fabbricato la sommatoria dei costi sopra riportati ed attualizzando l'importo ottenuto si ottiene analiticamente il valore medio dell'area edificabile. Nello specifico:

- superficie del lotto di riferimento:	mq.1.519
- superficie lorda vendibile	mq.1.615
- prezzo medio di mercato:	€/mq. 1.180,00
- valore medio del bene trasformato (Vmf):	€ 1.905.700,00
- costo base di realizzazione tecnica:	€ 1.324.300,00
- costo per miglioramento energetico e ambientale:	€ 331.075,00
- oneri professionali:	€ 132.430,00
- interessi passivi:	€ 105.944,00
- profitto dell'imprenditore:	€ 413.843,00
- tasso di rendimento (r):	8%
- tempo (t) intercorrente tra la stima e l'inizio di produttività del fabbricato:	anni 3

Da cui il seguente valore medio dell'area edificabile pari a:  $V_{mf} - (K+P)/(1+r)^n =$

$$1.905.700,00 - \frac{(1.324.300,00 + 331.075,00 + 132.430,00 + 105.944,00 + 413.843,00)}{(1 + 0,08)^3} = 72.424,00;$$

che diviso per la superficie del lotto edificabile (mq 1.519) comporta un valore unitario medio di **47,94** €/mq. individuato come valore di riferimento per la monetizzazione dell'area standard in esame.



RESPONSABILE DEL SETTORE

A handwritten signature in blue ink, written over the text "RESPONSABILE DEL SETTORE". The signature is cursive and appears to be "F.lli".

