



COMUNE DI BUSTO GAROLFO
PROVINCIA DI MILANO

ORIGINALE

DETERMINAZIONE DEL SETTORE 6 : Area Demanio e Patrimonio Immobiliare

PRESA D' ATTO, E CONTESTUALE APPROVAZIONE, DELL' ALLEGATA RELAZIONE TECNICA A FIRMA DELL'ING. FRANCESCO A. CARIDEI, PER LA DETERMINAZIONE DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA PORZIONE DI FABBRICATO DI VIA VERDI.

Nr. Progr.

612

Data

14/11/2017

Proposta

627

Copertura Finanziaria ☐

Visto:

IL RESPONSABILE DI AREA

Data 14/11/2017

ARCH. GIUSEPPE SANGUEDOLCE

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

OGGETTO:

PRESA D' ATTO, E CONTESTUALE APPROVAZIONE, DELL' ALLEGATA RELAZIONE TECNICA A FIRMA DELL'ING. FRANCESCO A. CARIDEI, PER LA DETERMINAZIONE DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA PORZIONE DI FABBRICATO DI VIA VERDI.

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
DEMANIO E PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Premesso che:

- In data 29.9.2005 tra il Comune di Busto Garolfo e la ditta individuale «Nadia Impresa Costruzioni di Bonelli Guido» veniva stipulata una convenzione urbanistica (Notaio Dr. Guido Fenaroli in Milano, rep. 21303 – racc. 2910, reg. in Milano il 17.10.2005 al n. 7573 S1) avente per oggetto – ai sensi dell'art. 30 L. 8.8.1978 n. 457 – l'attuazione del Piano Esecutivo dell'area di intervento unitario (Piano approvato con Delibera di C.C. n. 18 del 22.3.2005), prevista nell'ambito del Piano per le zone di recupero, ubicata nel territorio del ricorrente Comune di Busto Garolfo alla Via G. Verdi, Via Arconate, Via Monte Bianco, Via Busto Arsizio.
- Tra le varie previsioni a carico dell'operatore, all'art. 5 (rubricata «aree in cessione e da monetizzare») veniva convenuto che la «Nadia Impresa Costruzioni» – in relazione al disposto dell'art. 28 co. 5 L. n. 1150/1942, Legge Urbanistica (come sostituito dall'art. 8 L. n. 765/1967 e art. 7 L.R. Lombardia n. 1/2001) – fosse tenuta a reperire 8.556,13 mq per *standard* urbanistici e che, inoltre, *«in virtù e in ottemperanza alle disposizioni alle disposizioni sopra richiamate»* la Nadia Impresa Costruzioni si obbligasse *«a cedere, con successivo atto ad opere ultimate, previo positivo collaudo, entro il termine di attuazione del Piano Esecutivo, al Comune di Busto Garolfo... l'area di mq 5.923,7 (identificate in tinta verde nella tavola n. 5 del progetto), comprensiva di un fabbricato pari a mq 787,05, adibito a parcheggio pubblico e di una ciminiera esistente sull'area fronteggiante la via Arconate...»*.
- L'esecuzione degli obblighi convenzionali si è caratterizzata per molteplici inadempimenti contestati alla Nadia Impresa, culminati, tra l'altro, nel crollo del manufatto che – da convenzione – il privato avrebbe dovuto ristrutturare e poi cedere al Comune.
- Appare ora indifferibile agire nei confronti dell'operatore inadempiente a tutela dell'Ente, che ha tuttora interesse a recuperare tale bene.

Ciò premesso, e richiamato l'atto di Determinazione n. 591 del 03/11/2017, esecutiva dal 08/11/2017, con il quale il Responsabile dell'Area Demanio e Patrimonio Immobiliare, ha assunto l'impegno di spesa relativo all'affidamento dell'incarico professionale, per la stima del valore della porzione di fabbricato industriale sito in Via Verdi, nel Comune di Busto Garolfo, incaricando l'Ing. Francesco A. Caridei, con sede in Via Cappellini nc. 14 – Milano, C.F. CRDFNC41D26F205J, comportante corrispettivo per onorario e spese pari ad Euro 1.950,00, oltre IVA e contr. CNPA Ing. e Arch., per un totale di €. 2.474,16.

Vista l'allegata Relazione Tecnica, a firma dell'Ing. F. A. Caridei, pervenuta al Protocollo Comunale in data 10/11/2017 al n. 23263, con la quale è stato stimato il valore di mercato, della porzione di fabbricato di Via Verdi, necessaria per il ricorso in sede giurisdizionale nei confronti dell'operatore di cui sopra;

Visto il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

Accertata la propria competenza ad assumere il presente atto ai sensi dell'art. 107 del d.lgs. n. 267/2000 ed in forza delle attribuzioni previste dal decreto sindacale n. 5 del 01/02/2017;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n.18 adottata in seduta del 29 marzo 2017 dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2017/2019 ed i relativi allegati;

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 51 in data 02.05.2017 relativa all'assegnazione definitiva capitoli di bilancio per gestione esercizio 2017;

D E T E R M I N A

Di prendere atto, per i motivi esposti in premessa ed all'uopo richiamati quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione, dell' allegata Relazione tecnica a firma dell'Ing. F.A. Caridei, pervenuta al protocollo comunale in data 10/11/2017 al n. 23263, per la determinazione della stima del valore di mercato della porzione di fabbricato indicato in premessa;

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
DEMANIO E PATRIMONIO IMMOBILIARE**
F.to Arch. Giuseppe Sanguedolce

Allegato: prot. 23263 del 11/10/2017 - relazione tecnica a firma dell'Ing. F. A. Caridei - determinazione della stima del valore di mercato della porzione di fabbricato di cui sopra.

Documento sottoscritto digitalmente conformemente a quanto indicato dal D.lgs 82/2005.

Comune di Busto Garolfo Zona "B-R2" insediamento a prevalenza destinazione residenziale.

Piano di attuazione P.E.1-rif. P.R.G. delibera Consiglio Comunale n. 67 del 30.11.2004.

Area in fregio Via Verdi – Via Arconate – Via Monte Bianco – Via Busto Arsizio.

Porzione di Fabbricato ad uso industriale da cedere al Comune per realizzare Parcheggio Pubblico

RELAZIONE TECNICA

Determinazione della stima

del valore di mercato della porzione di fabbricato

referita a diverse date di riferimento

Milano 24.10.2017

Comune di Busto Garolfo Zona "B-R2" insediamento a prevalenza destinazione residenziale.

Piano di attuazione P.E.1-rif. P.R.G. delibera Consiglio Comunale n. 67 del 30.11.2004.

Area di pregio Via Verdi – Via Arconate – Via Monte Bianco – Via Busto Arsizio.

Porzione di Fabbricato ad uso industriale da cedere al Comune per realizzare Parcheggio Pubblico

RELAZIONE TECNICA

Il Sottoscritto

Dott. Ing. Francesco A. Caridei, con studio in Milano, Via Cappellini n° 14, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano, n. A8448,

Il Comune di Busto Garolfo ha conferito al Sottoscritto incarico professionale avente per oggetto i seguenti temi:

- esaminati i documenti allegati alla Convenzione stipulata dal Comune stesso con la Società lottizzante, ed in particolare quelli riferiti alla porzione di fabbricato da cedere gratuitamente al Comune stesso da parte della Società lottizzante, determini la stima del valore di mercato della porzione di fabbricato sopracitata, nelle condizioni sotto descritte ed alle date di riferimento precisate di seguito:

a) Porzione di capannone esistente alla data del 1 gennaio 2005, da ristrutturare, nello stato di fatto:

- n. 3 campate
- superficie mq. 787,56
- data di riferimento 1 gennaio 2005

b) La stessa porzione di fabbricato, nello stato di fatto presunto alla data del 1 gennaio 2005, riferito alla data del 30 giugno 2017.

c) Porzioni residue dell'originaria porzione di fabbricato, così come riportato ai punti a) e b), che precedono, nello stato di conservazione, così come esistente e rilevato, nel corso del sopralluogo, effettuato in data 19 ottobre 2017, dopo i crolli avvenuti nel tempo, riferimento 30 giugno 2017.

1. Premessa

Come noto, tra le obbligazioni poste a carico della Società lottizzante della Convenzione, in attuazione del Piano di Attuazione P.E.1, che trasformava l'insediamento industriale dismesso in zona "B-R2" per insediamenti prevalentemente residenziali, vi era anche quella che prevedeva la cessione, a titolo gratuito, al Comune di Busto Garolfo di una significativa porzione dell'originario fabbricato di maggior consistenza, per altro la cessione si riferiva alla porzione più qualificata, anche sotto il profilo architettonico e posizionale, avendo due prospetti su fronte strada.

È altresì da sottolineare anche il valore di questa operazione, sotto il profilo storico, per la salvaguardia di una importante e significativa testimonianza della corretta trasformazione del territorio Comunale, che pur evolvendosi verso funzioni più rispondenti alle attuali vocazioni della zona, consentiva di mantenere questa testimonianza, resa però funzionale e congrua con i nuovi orientamenti, destinandola a servizio per Parcheggio Pubblico.

Dei documenti esaminati, il fronte principale, su Via Verdi, era caratterizzato da tre campate uguali, ciascuna con copertura a due falde, in linea con le architetture industriali della seconda metà dell'800.

Tra le obbligazioni a carico della Proprietà, come si evince dal Computo Metrico, allegato alla Convenzione, vi era anche la sistemazione della porzione da cedere,

(rif. Computo Metrico – Capitolo: Sistemazione edificio esistente, dalla voce 106 alla 119).

Principalmente era prevista la creazione di un diaframma in muratura, necessario per delimitare la porzione di fabbricato da cedere, con relative fondazioni, ripresa degli intonaci esterni, sistemazione del manto di copertura in prossimità del nuovo muro divisorio, comprese scossaline, lattonerie varie e pluviali, raccordo della rete del fabbricato alle nuove fognature, sistemazione dell'accesso carraio esistente ed infine tinteggiatura delle pareti esterne intonacate.

Il costo, per la realizzazione di queste opere, risultante dal Computo, risulta indicato in € 35.423,74 – (rif. 30.11.2004).

Di quanto sopra descritto nulla è stato realizzato, per cui, dopo successivi crolli, che hanno di fatto ridotto il prospetto principale ad una unica campata, dell'originario edificio, ricomprendendo anche la porzione da cedere al Comune, sono rimasti solo ruderi (muraure crollate, copertura crollata, ecc.)

Si allegano, per quello che possono rappresentare, le fotografie riprese nel corso del sopralluogo, eseguito dall'esterno dell'area attraverso alcuni varchi del muro di recinzione – (rif. Sopralluogo del 19.10.2017).

Si allega anche la vista zenitale del lotto, con le aree adiacenti, ripresa da Google Maps.

2. Determinazione della stima del valore della porzione di fabbricato, oggetto di cessione al Comune.

Brevemente, allo scopo di disporre di dati significativi dei valori commerciali rilevati alle date di riferimento, si sono ripresi quelli riportati dal Borsa Immobiliare di Milano –

-“Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia”-

Precisamente:

- Bollettino n. 27 – 1° semestre 2005
- Bollettino n. 50 – 2° semestre 2016

Per i fabbricati produttivi – capannoni/opifici Vecchi – zona periferica, i valori rilevati sono:

- 1° semestre 2005 €/mq 130/140
- 2° semestre 2016 €/mq 400/600.

É evidente che per il secondo periodo, rif. 2° semestre 2016, si tratta, nel nostro caso, di un valore puramente “virtuale”, perché la porzione di fabbricato da cedere non esiste più, e quindi di dovrà calcolare il costo di “ricostruzione”.

Infine i costi di ripristino sono stati rivalutati su base ISTAT, che riporta, per il periodo ottobre 2005-luglio 2017, un incremento del 21%.

2.1) Capannone esistente da ristrutturare 8 campate mq. 787,50 – rif. Anno 2005

$$\text{mq. 787,50} \quad \times \quad \text{€/mq 150,00} \quad = \quad \text{€ 118.125,00}$$

di cui

Intervento lottizzante per lavori

di sistemazione al 2005	=	€ 35.423,74	pari a €/mq	45,00
totale		<u>€ 153.548,74</u>	pari a €/mq	195,00

2.2) Rivalutazione al 2017 (da ristrutturare)

(rif. Giugno 2017)

$$\text{mq. 787,50} \quad \times \quad \text{€/mq 300,00} \quad = \quad \text{€ 236.250,00}$$

2.3) Interventi lottizzante (2005/2016)

adeguamento ISTAT = 21%

€ 35.423,74 x 1,21	=	€ 42.862,70	pari a €/mq	55,33
		<u>a) € 279.112,70</u>	pari a €/mq	355,00

3) Capannone “rudere” – costi di demolizione (rif. Giugno 2017)

3.1.1 Valore terreno

$$\text{mq. 787,50} \quad \times \quad \text{€/mq 50,00} \quad = \quad \text{€ 39.373,00}$$

3.1.2 Costo ricostruzione stile “epoca”

$$\text{mq. 787,50} \quad \times \quad \text{€/mq 500,00} \quad = \quad \text{€ 393.750,00}$$

3.1.2 Costo demolizioni

€ 35.423,74	x	€/mq 30,00	=	€ 23.650,00
				<u>b) € 456.478,00</u>
			pari a €/mq	580,00

Valore allineato con le incidenze del prezzo di vendita rilevato da Borsa Immobiliare, per il periodo riferito a capannoni “Vecchi”.

4. Conclusioni

Con riferimento ai quesiti sottoposti al Sottoscritto dal Comune di Busto Garolfo, relativamente alla stima del valore di mercato della porzione di fabbricato "produttivo", così come previsto dalla Convenzione di Attuazione del Piano P.E.1, da cedere al Comune stesso da parte della Società Lottizzante, nelle diverse situazioni di riferimento, si riportano i seguenti importi:

4.1 rif. Stato di fatto al 1 gennaio 2005

€ 153.548,74 (centocinquantatremilacinquecentoquarantotto/74)

4.2 rif. Stato di fatto, riferito al 30 giugno 2017

€ 279.112,70 (duecentosettantanovemilacentododici/70)

4.2 rif. "ricostruzione", riferita al 30 giugno 2017

€ 456.478,00 (quattrocentocinquantaseimilaquattrocentosettantotto/00)

A disposizione per ogni eventuale chiarimento,

il sottoscritto porge cordiali saluti

Milano, 24.10.2017



Dott. Ing. Francesco A. Caridei

Allegati:

- Vista Google Maps
- N. 3 fotografie dello stato di fatto delle porzione di fabbricato in oggetto.
- Borsa immobiliare
 - o Bollettino n. 27
 - o Bollettino n. 50
- Variazioni ISTAT