

COMUNE DI CISERANO
(località ZINGONIA)
- PROVINCIA DI BERGAMO -



ASTA PUBBLICA
PER L'ALIENAZIONE DI TERRENI DI PROPRIETA'
IN UNICO LOTTO

area ex Torri "Anna" ed "Athena"

24 MAG 2022



ALLEGATO "Q"
Aggiornamento Relazione di stima
dell'Agenzia delle Entrate

Prot. n. 164865/2019

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area denominata "le sei torri di Ciserano" costituita dai due lotti ex Athena ed ex Anna.



INDICE

PREMESSA	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE.....	5
1.1 ANALISI DEL CONTESTO LOCALE	5
1.2 AREA DI INTERVENTO	7
1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	8
1.4 CONSISTENZA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	9
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE	10
2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	10
2.2 VINCOLI, SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI	17
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	18
3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	18
4 SCOPO DELLA STIMA	19
5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	19
5.1 QUADRO DI SINTESI DEL MERCATO NON RESIDENZIALE	20
5.2 IL SETTORE COMMERCIALE.....	21
5.3 IL SETTORE TERZIARIO	23
6 METODOLOGIA.....	26
6.1 PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPARTO COMMERCIALE-TERZIARIO.....	27
6.1.1 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE.....	30
6.1.2 TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE	30
6.1.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPARTO COMMERCIALE.....	30
6.1.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPARTO DESTINATO A TERZIARIO.....	40
6.1.5 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE	48
6.1.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE DA TRASFORMARE ATTUALIZZATO (V_T)	59
6.2 PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPARTO SANITARIO.....	60
6.2.1 DEFINIZIONE DELL'ORIZZONTE TEMPORALE DI RIFERIMENTO	63
6.2.2 INDIVIDUAZIONE CAPACITÀ RICETTIVA E FATTURATI LORDI CONSEQUENTI ALLA TRASFORMAZIONE IPOTIZZATA	64
6.2.3 DETERMINAZIONE DEI RICAVI ANNUI LORDI DELL'INVESTIMENTO ...	68
6.2.4 DETERMINAZIONE DEI COSTI ANNUI DELL'INVESTIMENTO.....	69
6.2.5 DETERMINAZIONE DEI FLUSSI DI CASSA DELL'INVESTIMENTO E DEL TASSO DI ATTUALIZZAZIONE	73
6.2.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DI REALIZZO	76
6.2.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA DESTINATA A COMPARTO SANITARIO.....	77
7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO TOTALE DELL'AREA	79
CONCLUSIONI.....	80

PREMESSA

L'Aler Bergamo-Lecco-Sondrio con nota prot. n. 25841 del 23/10/2019, acquisita al protocollo dell'Ufficio al n. 141002 del 25/10/2019, ha richiesto la perizia di stima dell'area denominata "le sei torri di Ciserano" costituita dai due lotti ex Athena ed ex Anna sita in Ciserano ai lati di Corso Europa, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Tale area, attualmente libera dopo la demolizione da parte di ALER di tutti gli edifici presenti (6 torri residenziali e 2 piastre commerciali), avvenuta nel 2019, costituisce uno specifico ambito di riqualificazione urbana nel quale realizzare, come individuato nel PGT del comune di Ciserano, funzioni più compatibili con il contesto territoriale circostante, quali terziario, commerciale e pubblici esercizi e servizi, in particolare di tipo sanitario.

Con prot. n. 164865 del 10/12/2019 è stato, perciò, sottoscritto un Accordo di Collaborazione tra quest'Agenzia e l'Ente richiedente, di cui si richiamano i contenuti principali:

Premesso che (Punto C):

- *nell'ambito dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 29/10/2012 tra Regione Lombardia, Provincia di Bergamo e comuni di Boltiere, Ciserano, Osio Sotto, Verdello e Verdellino, approvato con D.P.G.R. n. 10563 del 27/11/2012 in relazione al piano attuativo denominato "ARU 01" approvato dal comune di Ciserano (BG), riguardante la riqualificazione urbanistica del Comparto Zingonia ove sono ubicate le aree delle torri Athena ed Anna, ALER di Bergamo Lecco Sondrio ha acquisito le sei torri di Ciserano e, successivamente, ha provveduto, tramite Infrastrutture Lombarde S.p.A., alla demolizione delle torri stesse e delle piastre commerciali;*
- *l'attuazione del predetto piano urbanistico, deve avvenire ad opera di un soggetto aggiudicatario di gara ad evidenza pubblica, indetta da ALER Bergamo-Lecco-Sondrio.*

OGGETTO - *Con il presente accordo di Collaborazione, l'Agenzia delle Entrate e ALER si accordano per lo svolgimento, da parte dell'Agenzia in favore di ALER, di attività di valutazione immobiliare consistente in: determinazione del più probabile valore di mercato dell'area denominata "le sei torri di Ciserano" costituita dai due lotti ex Athena ed ex Anna, individuati al Catasto Edilizio Urbano con il foglio 2 particella 5760 di are 6480 e 5761 di are 5840.*

Le informazioni alla base della presente stima sono state desunte dalla documentazione trasmessa con nota prot. n. BG023767 del 25/09/2019 e relativa a:

- Superficie fondiaria dell'intero ambito e della porzione di proprietà ALER;
- Slp realizzabile per ciascuna tipologia edilizia;
- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Contributo sul costo di costruzione;
- Opere di urbanizzazione richieste, cessione di aree e/o monetizzazione degli standard urbanistici.

Si precisa che per i dati risultati discordanti nei diversi documenti ricevuti si è fatto riferimento ai quelli riportati nel documento più recente.

L'Ufficio, inoltre, **si astiene da qualsiasi valutazione in merito alle scelte progettuali e alle relative specifiche di progetto** per limitare la propria azione alla determinazione tecnico-economica del più probabile valore del compendio immobiliare all'attualità, da porre a base della procedura di evidenza pubblica.

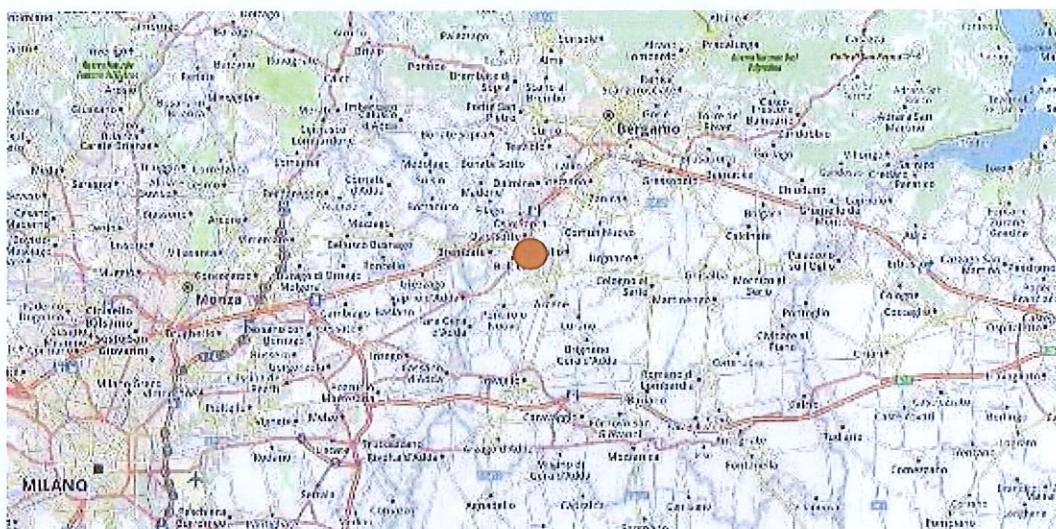
In conformità a quanto specificato nel Manuale Operativo delle Stime Immobiliari, contenente le "nozioni fondamentali della disciplina estimativa declinate dal punto di vista operativo e secondo gli standard internazionali di valutazione (*IVS – International Valuation Standard*)" redatto dall'ex Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate), si procede alla descrizione e valutazione di quanto richiesto.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 ANALISI DEL CONTESTO LOCALE

Il comune di Ciserano è collocato nella vasta pianura che si estende a sud/ovest di Bergamo, dal quale dista circa 15 chilometri; ha una superficie di 5,2 chilometri quadrati e confina - da nord, in senso orario - con i comuni di Boltiere, Verdellino, Verdello, Arcene e Pontirolo Nuovo.

La zona è percorsa da una fitta rete di rogge e canali ma non da corsi d'acqua naturali, con il torrente Morla a lambire il settore orientale. Le principali infrastrutture per la mobilità sono la strada provinciale n. 122 "Francesca", orientata in direzione est-ovest, la provinciale n. 145 che collega Ciserano con Boltiere e la statale n. 42 "del Tonale e della Mendola"; il casello di Capriate dell'autostrada A4 dista circa 8 km. Ad est il territorio comunale è attraversato dalla linea ferroviaria Bergamo-Treviglio, con la stazione di riferimento (Arcene) a circa 3 km di distanza, mentre l'aeroporto internazionale di Orio al Serio dista solo 16 chilometri.



Localizzazione dell'intervento

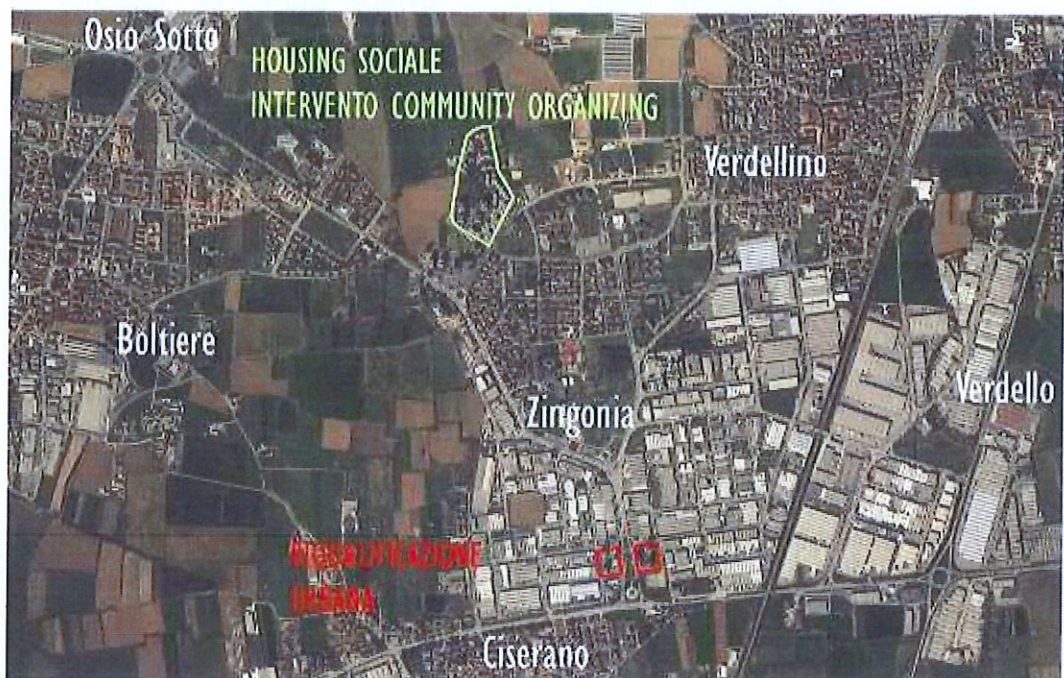
L'economia dell'area ha una spiccata vocazione alle attività produttive: già dagli anni Sessanta il paese si è trasformato da centro agricolo a paese fortemente industrializzato e urbanizzato. La maggior parte delle attività industriali sono concentrate nell'insediamento di Zingonia, a nord/est del territorio comunale.

Poiché l'area oggetto di stima è ubicata in tale contesto, caratterizzato da una propria identità fisica, insediativa e sociale, si ritiene di dover meglio descriverne l'aggregato urbano.

Zingonia sorge a cavallo dei comuni di Boltiere, Ciserano, Osio Sotto, Verdellino e Verdello in un ambito territoriale strategico sia in termini di accessibilità che per la presenza di centri produttivi di eccellenza.

Essa nasce nel 1964 da un'idea dell'imprenditore Renato Zingone che aveva ipotizzato la realizzazione di un aggregato di circa 50.000 abitanti in un territorio allora prettamente rurale: una sorta di città giardino destinata ad accogliere abitazioni, fabbriche e servizi con ampie dotazioni di verde.

Mentre nelle intenzioni del suo fondatore il quartiere di nuova realizzazione avrebbe dovuto ospitare la popolazione autoctona, riducendo così il pendolarismo verso l'area milanese, tipico degli anni '60, nei fatti il progetto, realizzato solo parzialmente, ha attirato dapprima un flusso migratorio proveniente dal Sud Italia e, dagli anni '90 in poi, una seconda ondata, costituita per lo più da migranti di origine extracomunitaria.



Inquadramento territoriale

La rapida crescita del quartiere (in particolare a seguito di tale seconda colonizzazione), unita al mancato senso di appartenenza ai luoghi ad all'assenza di servizi e spazi pubblici, ha portato, soprattutto nelle aree ad alta densità abitativa, ad un diffuso degrado, oltre la soglia di criticità. Il quartiere presenta, infatti, gravi problemi di sicurezza, igiene, integrazione sociale, deterioramento delle strutture ed abbandono dello spazio urbano.

Da qui la necessità di intervenire attivando un processo di riqualificazione urbana e sociale, che ha visto coinvolte le amministrazioni dei comuni di

Zingonia, la Provincia di Bergamo, la Regione Lombardia, l'Aler Bergamo e la Prefettura.

In particolare, l'area denominata "le sei torri di Ciserano", nata come fulcro dell'area produttiva e divenuta residenza intensiva pluripiano, è stata per anni il simbolo di tale degrado urbano.

Essa era costituita da n. due gruppi simmetrici di tre torri, per un totale di 208 abitazioni e n. due piastre parallele a corso Europa ed ospitanti attività commerciali. Le torri, chiamate Anna 1, 2 e 3 ad ovest ed Athena 1, 2, e 3 ad est dell'asse viario, si sviluppavano per nove piani fuori terra ed avevano una base quadrata con struttura portante con telaio in c.a.. Le condizioni dell'intero comparto erano precarie, con numerosi appartamenti abbandonati e murati.



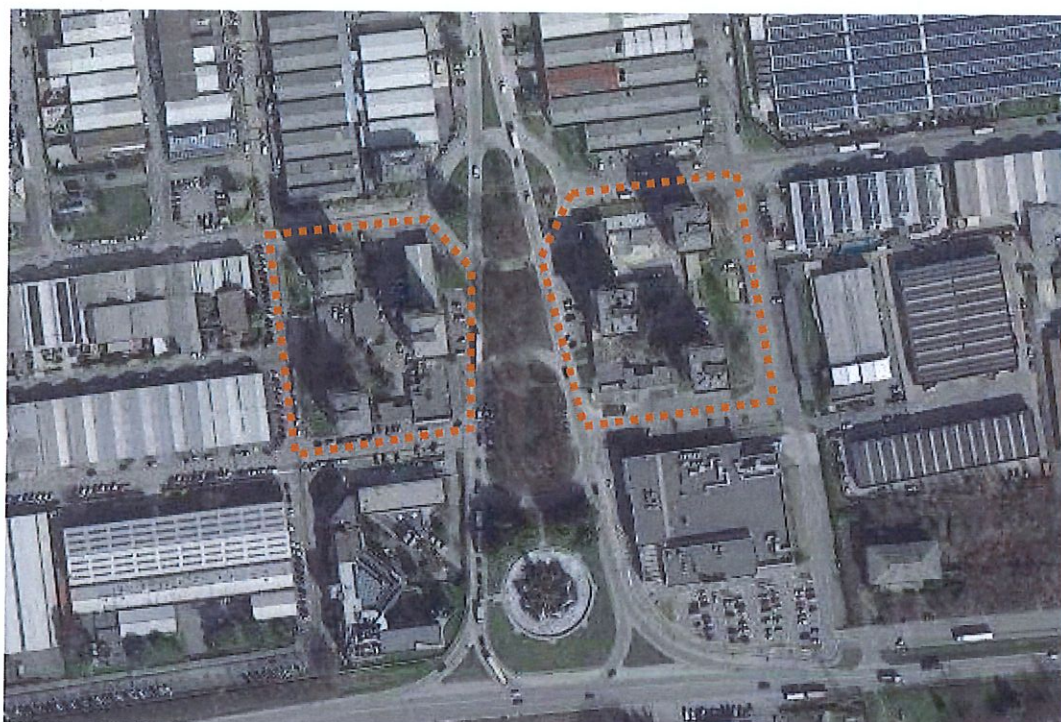
Le sei torri di Ciserano prima dell'abbattimento

Dopo un'intensa attività di delocalizzazione della popolazione insediata, ad opera di ALER, nell'ottobre del 2019 le Torri sono state abbattute, lasciando un'area edificabile, oggetto di stima, destinata a divenire fortemente rappresentativa, nuovo centro dell'intera area urbana di Zingonia.

1.2 AREA DI INTERVENTO

Come già accennato, il comparto oggetto della presente trattazione è un'area libera, formata da n. 2 isolati di forma sub rettangolare speculari su Corso Europa. Per esso si prevede una riforma degli usi, dalla residenza intensiva alla mixità del commerciale e direzionale; una riforma della mobilità, del traffico veicolare, dello spazio pubblico e della morfologia urbana.

L'isolato Ovest è confinato tra le vie Genova, Europa, Bologna e Modena. L'isolato Est è perimetrato dalle vie Londra, Liegi, Monaco ed Europa.



Individuazione area di intervento

1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI CISERANO - CATASTO FABBRICATI

Fg	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Denuncia. di variazione
2	5760	-	F1	-	6.480 mq	-	Prot. n. BG0128377 del 21/11/2019

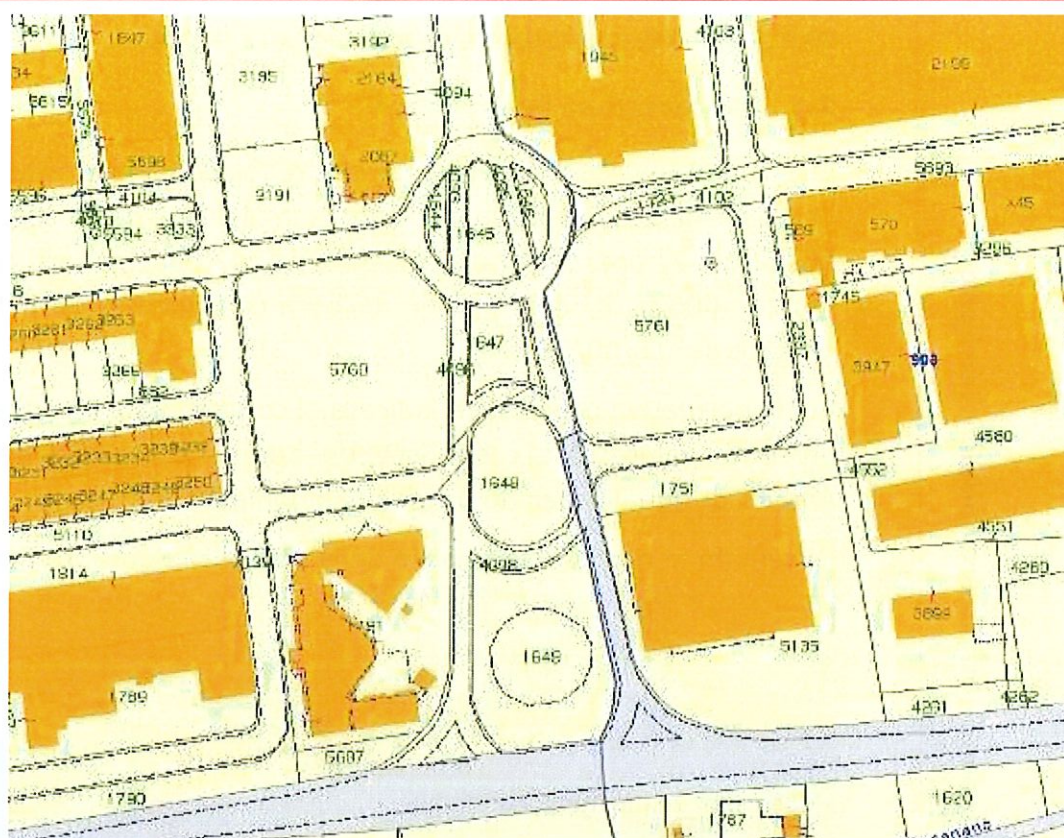
Indirizzo: Corso Europa, SN

Intestazione: Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Bergamo - Lecco - Sondrio con sede in Bergamo - C.F. 00225430164 - Proprietà per 1/1

Fg	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Denuncia. di variazione
3	5761	-	F1	-	5.840 mq	-	Prot. n. BG0128387 del 21/11/2019

Indirizzo: Corso Europa, SN

Intestazione: Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale di Bergamo - Lecco - Sondrio con sede in Bergamo - C.F. 00225430164 - Proprietà per 1/1



Estratto della mappa catastale vigente

1.4 CONSISTENZA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

La superficie territoriale dell'ambito, come riportato nella relazione tecnica del Piano attuativo, risulta pari a 34.938 mq, di cui 16.116 mq da cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (sufficienti a garantire la dotazione delle aree a standard previste dal P.G.T. nella misura minima di 15.780 mq).

La superficie lorda di pavimento, che identifica le metrature realizzabili è, invece, pari a 20.000 mq e risulta così ripartita:

Destinazioni previste	SLP
Edifici adibiti ad attività commerciali e direzionali	15.000 mq
Area S02 per attrezzature di interesse comune	5.000 mq

Oltre a tali aree è prevista la realizzazione di parcheggi privati interrati di superficie pari a **6.205,05 mq** (come riportata nella Tavola 4d "Standard urbanistici" del Piano attuativo).

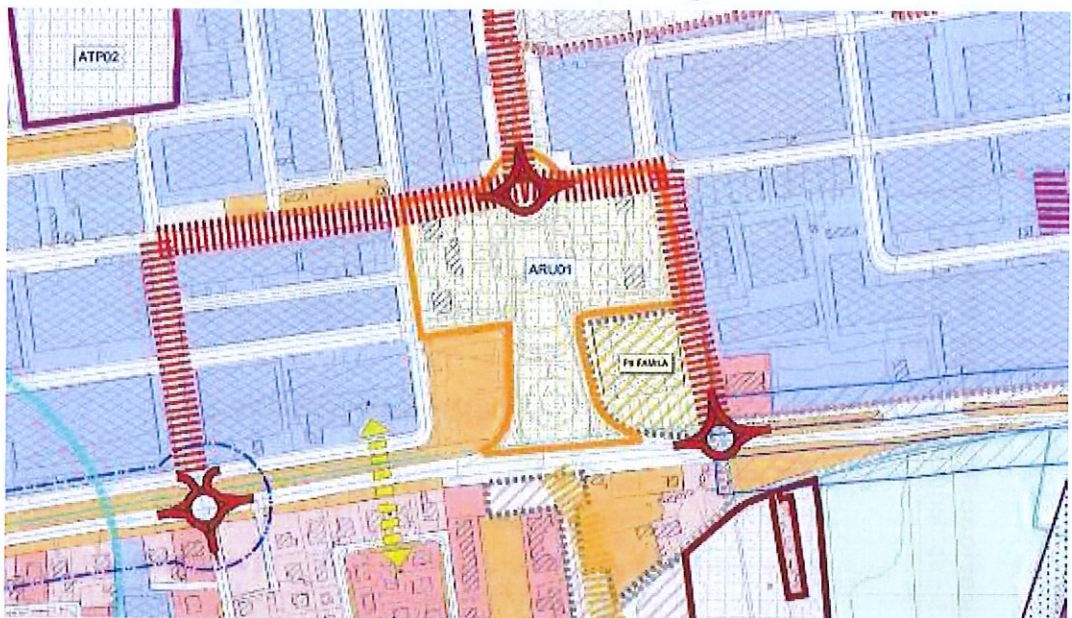
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE DEL BENE

2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente che regola la zona in valutazione è il Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione consiliare n. 36 del 20/12/2012, approvato definitivamente ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. con delibera consiliare n. 15 del 28/05/2013 ed efficace dal 18/09/2013.

Per la normativa urbanistica indicata, il compendio immobiliare oggetto della presente valutazione costituisce un ambito autonomo definito "ARU01 - Ambito di riqualificazione urbana (Zingonia)".

Di seguito si propone lo stralcio della tavola raffigurante l'area di interesse:



Piano delle Regole - Estratto

In particolare si estraggono le seguenti indicazioni dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole:

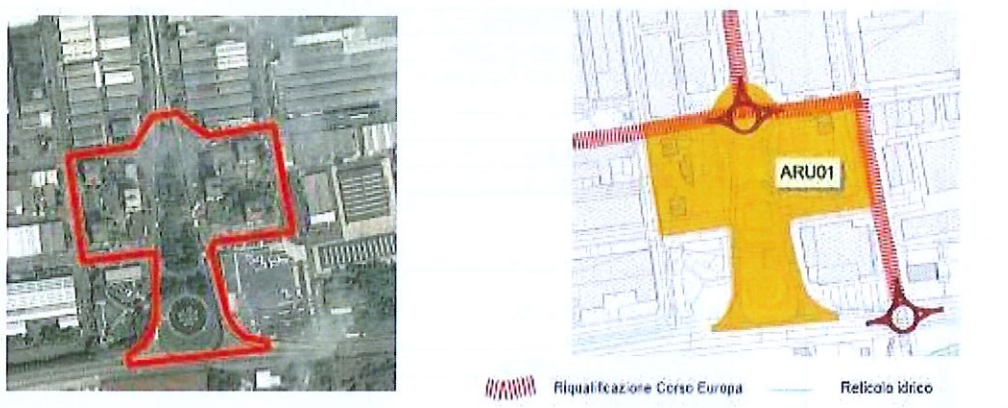
Art. 24 - Ambito di Riqualificazione Urbana - ARU01 (Zingonia)

Il piano delle regole, recepisce integralmente l'ambito di trasformazione urbanistica denominato ARU01. L'attuazione di detto ambito riveste carattere sopralocale e di prevalenza su tutte le norme del PGT. In tal senso, quindi, si riporta di seguito la scheda già inserita nel Documento di Piano e, nel caso in cui sussistano difformità o parziali difformità con altre norme del piano delle regole o dei servizi, prevalgono sempre i suoi contenuti.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA - ARU01

L'ambito si colloca nella parte centrale del territorio comunale, all'interno dell'area di Zingonia, interessando una superficie pari a 33.953 mq. L'accesso all'area avviene tramite Corso Europa e la strada Francesca (SP122).

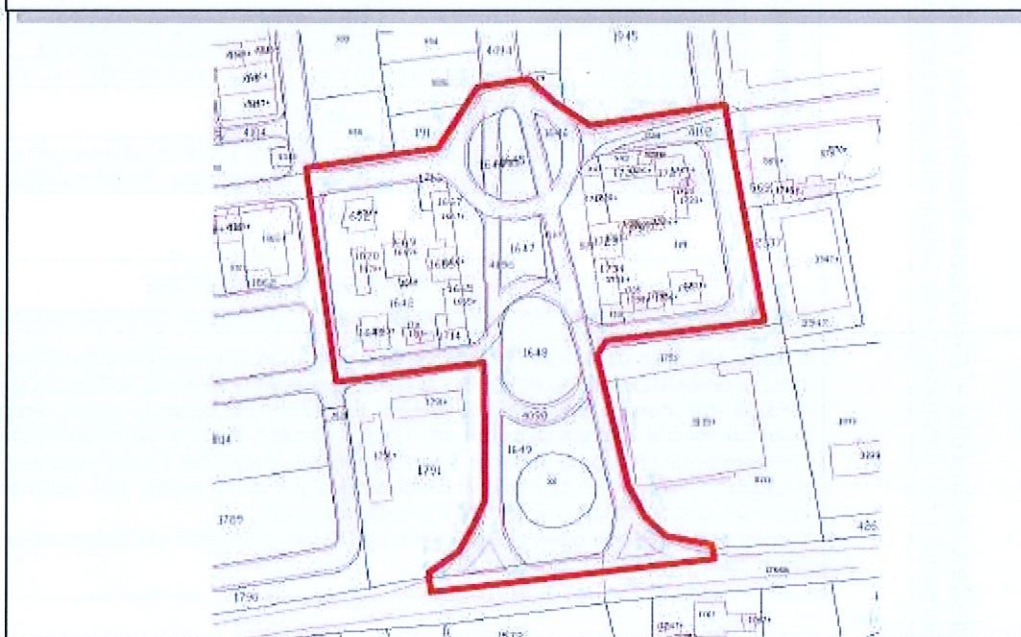
L'ambito è ricompreso nella zona di recupero perimetrata ai sensi dell'art. 27, L. n. 457/1978 e meglio individuata in colore arancione.



MAPPALI

Fogli n: 902, 903

Mappali: 652; 1670; 1643; 1669; 1711; 1667; 1666; 1665; 1714; 1713; 1644; 1645; 1646; 1723; 4102; x47; x43; 1738; 1726; 1727; 1728; 1733; 1729; 1731; 1732; x29; 1734; 1735; x52; 1736; 1737; 1649; 4098; 1648; 1647; 4096; 4097.



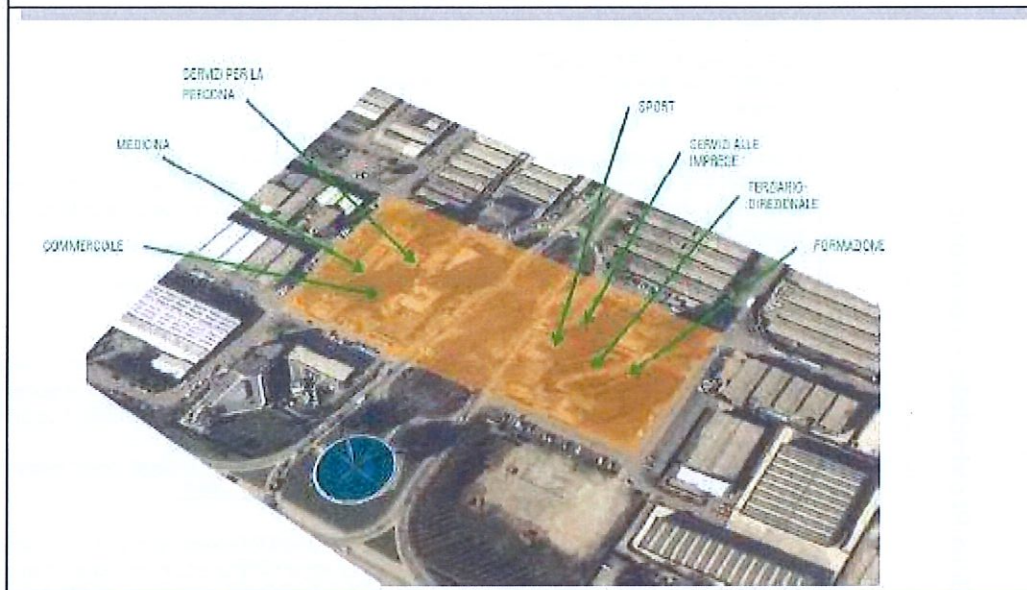
AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – ARU01		
DdP	TEMATICA	CLASSIFICAZIONE SUPERFICIE AMBITO
QUADRO CONOSCITIVO	GEOLOGIA	
	Idrografia	Adiacente ad un corso d'acqua intubato
	Pericolosità sismica locale	Z4a
	Fattibilità geologica	CLASSE 2 = AREA DI FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI Aree a vulnerabilità medio-alta del primo acquifero (Sottoclasse 2b)
	PAESAGGIO E AMBIENTE	
	Rete ecologica provinciale	/
	Paesaggio naturale agricolo e storico culturale	/
	Vincoli	Fascia di rispetto lungo il corso d'acqua
	Sensibilità Paesistica	Classe bassa, classe media
	ANALISI URBANA	
	P.R.G. vigente	Zona Bc – residenziale di completamento Verde attrezzato Parcheggi
	Attuazione del P.R.G.	Zona Bc – residenziale di completamento Verde attrezzato Parcheggi
	Zonizzazione acustica	Classe IV
Uso del suolo	Aree residenziali, servizi costruiti, aree a parcheggio, verde pubblico o attrezzato, rete viaria	
Classificazione del territorio	Tessuto residenziale consolidato, tessuto dei servizi consolidati, rete viaria.	
SCENARIO DI RIFERIMENTO	PROGETTO DI PIANO	
	Il sistema ambientale e il piano paesistico comunale	Sensibilità paesistica bassa/media
	Il sistema dei servizi	Riqualificazione di Corso Europa
	Azioni di piano	Ambito di riqualificazione urbana
	COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	
	Compatibilità con il sistema ambientale del PTCP (Tav.E2.2)	Aree urbanizzate
Compatibilità con il quadro strutturale del PTCP (Tav.E4)	Insedimenti produttivi di interesse provinciale di completamento e/o riqualificazione.	

DESTINAZIONI URBANISTICHE

Il Piano Attuativo disciplinerà un intervento di ristrutturazione urbanistica volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio attraverso la demolizione degli immobili, le Torri di Ciserano, prevedendo funzioni più compatibili con il contesto territoriale circostante, quali: terziario, commerciale, pubblici esercizi e servizi di cui all'art. 9, L.R. 11 marzo 2005, n. 12, in particolare di tipo sanitario, convenzionati e/o accreditati con il servizio sanitario nazionale. Il commerciale è ammesso fino alla struttura unitaria di vendita di grande di dimensione di cui all'art. 4.2.1 della delib. G.R. n. 8/5054 del 2007, anche nella forma del centro multifunzionale.

L'intervento discende dalle previsioni di un Accordo di Programma Regionale, indetto ai sensi della Delib. G.R. n. 3651 del 18 giugno 2012.

IL MASTERPLAN DI PROGETTO



PARAMETRI URBANISTICI

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

Sf	33.953 mq
Slp	20.000 mq
H max:	49 m

Rispetto ai parametri urbanistici soprariportati si precisa che, a seguito di rilievo effettuato da Infrastrutture Lombarde in sede di redazione del Piano attuativo di Riqualificazione Urbana "ARU 01", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28/05/2015, la superficie territoriale dell'ambito è risultata pari a 34.938,00 mq. La Superficie Lorda di Pavimento (SLP) è stata, invece, confermata, restando perciò, ancora pari a 20.000 mq.

INDIRIZZI PROGETTUALI

PRESCRIZIONI URBANISTICHE

L'Ambito di Riqualificazione può prevedere il concorso di più operatori e risorse pubbliche e private.

L'ambito di Riqualificazione verrà attuato a mezzo di un piano di recupero di cui all'art. 28 e 30 L. n. 457/1978 o mediante altro strumento urbanistico di attuazione previsto dalla legislazione nazionale o regionale idoneo a consentire le finalità di riqualificazione urbana, edilizia ed urbanistica dell'ambito.

L'unità minima di intervento del piano di recupero coincide con il perimetro dell'ambito di riqualificazione.

Per disciplinare gli obblighi e le modalità di attuazione dei singoli soggetti operatori verrà stipulata una convenzione urbanistica che dovrà garantire la sostenibilità economica e finanziaria dell'intervento, nonché l'attuazione delle finalità pubbliche previste dall'Accordo di Programma.

In sede di approvazione del Piano è consentito lo scomputo degli oneri relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie per l'attuazione degli interventi pubblici.

Il costo di costruzione derivante dall'attuazione degli interventi previsti dal piano di recupero verrà determinato tenendo conto delle esigenze di sostenibilità economica e finanziaria e delle finalità dell'Accordo di Programma, e comunque in misura non superiore al 5% del costo di costruzione degli interventi; detto contributo concorrerà alla realizzazione di quota parte degli interventi di riqualificazione dell'asta stradale di Corso Europa relativamente al tratto compreso tra l'area del Piano Attuativo e il bivio tra C.so Europa e C.so America.

È possibile, su richiesta del proponente il Piano, che il perimetro su cui lo strumento attuativo agisce, possa essere esteso ricomprendendo anche lotti confinanti con il perimetro dell'ambito del piano di recupero, comportando la distribuzione delle volumetrie e degli standard su tutto il perimetro.

Tale possibilità è prevista per ottimizzare la gestione degli standard e per garantire un'armonica distribuzione degli edifici nei diversi lotti.

Tale facoltà è concessa qualora i lotti confinanti abbiano destinazioni urbanistiche simili e compatibili e che non venga variato il saldo totale della volumetria e degli standard complessivo derivante dalla sommatoria dei singoli lotti presi singolarmente.

Rimangono in capo ai singoli lotti particolari obblighi derivanti da contrattazioni precedenti con il Comune.

VINCOLI ED ELEMENTI DA TUTELARE

La progettazione dovrà tener conto della presenza, adiacente al perimetro dell'ambito, del vincolo della fascia di rispetto relativa al reticolo idrico minore (Ramo della Roggia Brembilla).

SERVIZI PUBBLICI ATTESI

L'Ambito di Riqualificazione dovrà assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico nelle tipologie indicate all' Art. 8 del Piano dei Servizi.

Le opere potranno essere realizzate dal soggetto attuatore del piano di recupero o, in alternativa, dall'Amministrazione comunale utilizzando le risorse derivanti dall'attuazione del piano urbanistico, secondo le modalità ed i tempi che verranno definiti nella convenzione.

1. Realizzazione di n° 2 rotonde

la prima all'intersezione tra la Via Francesca e via Monaco
la seconda all'intersezione tra C.so Europa e via Monaco

Sulla base di eventuali ulteriori approfondimenti che potranno essere realizzati in relazione a stime sull'impatto del traffico, viene riservata la possibilità di realizzare una ulteriore rotatoria esterna al perimetro dell'ambito, all'intersezione tra via Firenze e Via Francesca. Se si riterrà di realizzare questa rotonda e di porla in carico al lottizzante, il valore (comprese le spese tecniche) dovrà essere scontato nell'ambito degli oneri di urbanizzazione.

2. Realizzazione di posti auto pubblici come da Normativa Regionale

3. Riqualificazione del tratto di C.so Europa compreso tra l'area del Piano Attuativo e il bivio con C.so America

Perseguendo l'obiettivo del ridisegno della sezione stradale inserendo corsie dedicate ai percorsi ciclabili, marciapiedi e alla costruzione di una superficie verde a separazione tra le corsie che parteciperà al ridisegno dello spazio urbano.

Si prevede inoltre la posa di una dorsale di fibre ottiche atta alla costruzione di un'infrastruttura tecnologica per garantire servizi alla comunità, alle imprese e la sicurezza.

4. Interventi di riqualificazione del manto stradale dell' Area Zingonia

Perseguendo l'obiettivo di riqualificazione dell'Area Zingonia l'ambito di trasformazione dovrà contribuire in parte al rifacimento del manto stradale dell'area Zingonia in comune di Ciserano e puntualmente indicata con perimetro tratteggiato di colore viola nella tavola E04 del Documento di Piano. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e i servizi pubblici attesi, indicati ai punti 1., 2., 3., 4., saranno a carico dell'operatore fino alla concorrenza dell'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo al costo di costruzione computato al 5%.

NOTE GENERALI

Prevedere, con apposita delibera di Giunta Comunale, che il Piano Attuativo o sue varianti successive possano essere presentate dall'aggiudicatario provvisorio di una gara ad evidenza pubblica, con clausola rescissoria sull'approvazione definitiva (quest'ultima eventualmente comprensiva della autorizzazione per la Grande Distribuzione Commerciale).

Tale clausola è prevista per agevolare la dismissione delle aree e quindi recuperare risorse da reinvestire nell' housing sociale come Imposto dall' accordo di programma.

SUGGERIMENTI PROGETTUALI (NON VINCOLANTI)

- tutti gli edifici devono essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti. Pertanto dovrà essere posta attenzione ai criteri di risparmio energetico in relazione alle strutture ed ai materiali utilizzati, attraverso la promozione di interventi legati all'uso di energie da fonti rinnovabili.
- potenziamento delle presenze arboree ed arbustive delle aree verdi, privilegiando la scelta di specie vegetali autoctone, anche compensando la modifica del verde esistente;
- evitare artificiosi contrasti cromatici con il contesto in cui si inserisce;
- adottare scelte architettoniche, di materiali e di colori consone al contesto in cui si colloca l'ambito e in grado di elevare la qualità urbana dell'intervento;
- limitare ampi spazi aperti completamente impermeabilizzati;
- rispetto dei "coni" visuali verso la Strada Francesca.

In riferimento alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico previste nel comparto, si riporta quanto previsto all'art. 8 del Piano dei Servizi ed in particolare al comma 3:

Caratteri generali e destinazioni: Sono le aree destinate ad ospitare servizi urbani, di circoscrizione e di quartiere.

Le aree S02 comprendono, come indicato nella tavola grafica:

- a) servizi religiosi e destinazioni complementari: edifici di culto, assistenziali, culturali, alloggi annessi;*
- b) servizi comunali: municipio, servizi assistenziali, ricreativi, culturali;*
- c) servizi socio-sanitari, anche a carattere privato.*

Parametri edificatori:

Df = 3,5 mc/mq.

Rc = 1/3

Ds = mt. 5,00

Dc = 1/2 H con minimo di mt. 5,00

De = H fabbricato più alto con minimo di mt. 10,00

H = mt. 10,00

Prescrizioni particolari:

- a) *Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere almeno pari al 15% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.*
- b) *Sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area. La dimensione è di norma limitata al vicinato; sono consentite maggiori dimensioni fino al limite superiore delle medie superfici di vendita ove in casi specifici l'Amministrazione lo indichi motivatamente come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.*

Si precisa, infine, che il compendio, come desumibile dalle schede soprariportate, comprende sia le aree un tempo occupate dalle sei Torri di Ciserano che aree pubbliche, occupate in parte da viabilità (corso Europa ed arterie limitrofe) ed in parte da superfici a verde (piazza Moro) di proprietà comunale.

2.2 VINCOLI, SERVITÙ ED ALTRI DIRITTI REALI

Il contesto normativo alla cui disciplina è soggetto il compendio immobiliare in stima non determina effetti rilevanti ai fini della valutazione se non eventuali particolari specificità relative alle norme urbanistiche cui è assoggettato espresse nel paragrafo precedente.

Si fa presente, inoltre, che l'area oggetto di stima è stata totalmente acquisita dall'ALER e che non è stata verificata l'esistenza di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, prelazioni o privilegi, che possano determinare una diminuzione della sua appetibilità sul mercato immobiliare.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere diversamente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima di entità anche diversa, sebbene, nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico, essi tenderebbero a coincidere.

Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima, cioè l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Nel caso specifico di un immobile urbano i diversi aspetti economici che lo stesso può assumere, e quindi i relativi criteri di stima, possono essere così sintetizzati:

- l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione, sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

Secondo i principi generali di estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, pertanto deve tenere conto del principio dell'"ordinarietà" ed articolarsi nei seguenti passi:

1. scelta dei criteri/metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare;
2. assunzione dei necessari elementi di riferimento;
3. individuazione del valore economico dei beni di interesse, in dipendenza dello scopo della stima secondo uno o più dei seguenti criteri:
 - a. il più probabile valore di mercato;
 - b. il più probabile valore di costruzione e di ricostruzione;
 - c. il più probabile valore di trasformazione;
 - d. il più probabile valore complementare;
 - e. il più probabile valore di surrogazione;

f. il più probabile valore di capitalizzazione.

4 SCOPO DELLA STIMA

Richiamati gli aspetti evidenziati in premessa, lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area denominata "le sei torri di Ciserano" in accordo con le prescrizioni previste dai piani delle Regole e dei Servizi.

Per *valore di mercato* si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. *International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)*" (dal Manuale operativo delle stime immobiliari - Agenzia del Territorio - FrancoAngeli editore).

Il criterio del valore di mercato è applicabile tramite due metodi:

- comparazione diretta (sintetico) che comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori noti;
- comparazione indiretta (analitico o della capitalizzazione dei redditi) che comporta la formazione di un'analoga scala di canoni di locazione oltre che la corretta definizione del saggio di redditività congruo.

Per l'area oggetto di stima si è ritenuto opportuno utilizzare più metodologie comparative (metodo di trasformazione e metodo dei flussi di cassa attualizzati), come meglio specificato al paragrafo 6 al quale si rimanda.

5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

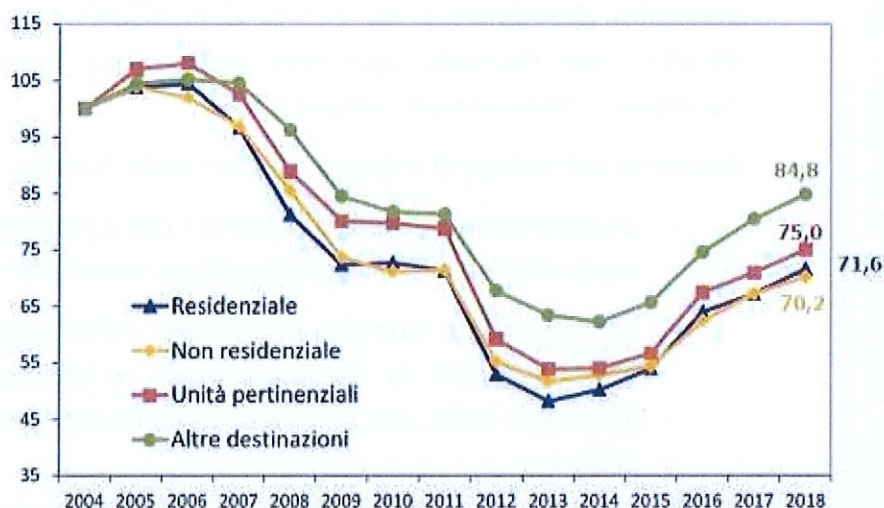
Si riportano di seguito gli ultimi dati nazionali e per aree territoriali (riferiti all'anno 2018), estratti dal Rapporto immobiliare 2019 per le tipologie non residenziali redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) di quest'Agenzia e dall'Associazione nazionale delle società di leasing (ASSILEA).

In particolare, è stato analizzato il mercato servendosi di alcuni indicatori generali:

- NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 di transazione);
- IMI = NTN/stock = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione ed il numero di unità immobiliari con tale destinazione (stock) presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

5.1 QUADRO DI SINTESI DEL MERCATO NON RESIDENZIALE

Nel 2018 i settori del mercato non residenziale, che comprende i segmenti del terziario, del commerciale e del produttivo, risultano complessivamente in espansione, confermando una dinamica in atto positiva dal 2014.



Indice NTN nazionale - settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni

La tabella sottostante presenta una sintesi dei dati relativi all'intero mercato immobiliare (sia residenziale, sia non residenziale) e conferma il segno positivo con il quale si è chiuso il 2018 per tutte le aggregazioni.

Destinazione	Quota % Stock	NTN 2018	Var. % NTN 2017/2018	Quota % NTN	IMI 2018
Residenziale	51,1%	578.647	6,5%	50,0%	1,69%
Depositi Pertinenziali	5,5%	69.618	8,4%	6,0%	1,90%
Box e posti auto	23,3%	336.779	5,2%	29,1%	2,16%
Terziario-commerciale	12,6%	97.732	5,0%	8,4%	1,16%
Produttivo	1,2%	12.120	0,6%	1,0%	1,56%
Produttivo agricolo	0,6%	2.536	0,3%	0,2%	0,63%
Altre destinazioni ⁵	5,7%	59.987	5,4%	5,2%	1,57%
Totale	100,0%	1.157.419	6,1%	100,0%	1,73%

Stock, NTN, IMI 2018 e variazioni per settore

Le tipologie immobiliari oggetto di particolare approfondimento in quest'analisi, in riferimento alle destinazioni previste per l'area da stimare, sono quelle collegate ai settori terziario (uffici A/10) e commerciale (negozi C/1 e laboratori C/3). Per tali tipologie si propone un'analisi dettagliata dello stock immobiliare, degli andamenti dei volumi di compravendita e delle quotazioni di mercato.

5.2 IL SETTORE COMMERCIALE

Lo stock delle unità immobiliari censite in Catasto nelle categorie C/1 e C/3, che comprende gli immobili destinati a negozi e laboratori, conta oltre 2,5 milioni di unità sul territorio nazionale.

In relazione alla distribuzione territoriale, oltre un quarto del totale delle unità immobiliari risulta concentrato al Sud (26,9%), seguito dal Nord Ovest (24,3%) e dal Centro (21,9%).

La disaggregazione regionale vede emergere la Lombardia (NTN 364.608), seguita dalla Campania (NTN 280.321); nelle altre macroaree emergono rispettivamente il Lazio (nel Centro, NTN 246.149), la Sicilia (nelle Isole, NTN 209.981) ed il Veneto (nel Nord Est, NTN 200.576).

I dati relativi ai volumi di compravendita confermano anche nel 2018 la tendenza espansiva degli anni recenti, pur in presenza di un rallentamento in termini di tassi (si è passati dal +15,1% del 2016 al +6,9% del 2017, fino al +4,6% del 2018).

In termini assoluti, in Lombardia si concentra oltre un quinto (20,3%) del totale nazionale, oltre il doppio del Lazio (NTN 2.908, 9,9% del volume nazionale) seconda regione in questa speciale graduatoria; ne deriva che il Nord Ovest risulta la macroarea nettamente più dinamica, con oltre il 30% del complesso delle compravendite.

Anche per quanto riguarda l'IMI (ovvero la quota di stock di immobili a destinazione negozi e laboratori compravenduti), la Lombardia segna il dato più rilevante (1,64%), trainando la relativa macroarea (Nord Ovest, IMI 1,47%); in generale i dati fotografano un dinamismo crescente dal Sud (IMI 0,86%) al Nord, con le Isole che presentano un IMI (0,98%) superiore solo al Sud.

In generale, sia in termini assoluti, sia di dinamica, si registra una significativa prevalenza dei comuni minori (poco meno dei due terzi del

totale); si segnala, in particolare, il tasso dei comuni non capoluogo delle Isole, +22,7%.

In termini di IMI, invece, permane in ogni area del Paese una significativa prevalenza dei comuni capoluogo, con una media nazionale di 1,52% rispetto all'1,00% dei comuni minori.

Area	Regione	NTN 2018	Var. % NTN 2017/18	Quota % NTN Italia	IMI 2018	Diff IMI 2017/18
Nord Ovest	Liguria	806	0,6%	2,7%	1,05%	0,01
	Lombardia	5.992	7,8%	20,3%	1,64%	0,13
	Piemonte	2.244	4,4%	7,6%	1,32%	0,06
	Valle d'Aosta	62	10,4%	0,2%	0,93%	0,08
Nord Ovest		9.104	6,3%	30,9%	1,47%	0,09

NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni - negozi

Area	Comuni	NTN 2018	Var. % NTN 2017/18	Quota % NTN Italia	IMI 2018	Diff IMI 2017/18
Nord Ovest	Capoluoghi	3.880	5,4%	13,2%	2,04%	0,12
	Non capoluoghi	5.224	7,0%	17,7%	1,22%	0,08

NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi - negozi

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2018, per la tipologia edilizia negozi è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale.

La quotazione media di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia negozi a livello nazionale è pari a 1.540 €/mq, in ulteriore calo (-1,7%) rispetto al 2017.

Nelle tabelle sottostanti sono riportate le quotazioni medie, le rispettive variazioni e l'indice territoriale, per aree geografiche e per regioni: tutti i tassi risultano negativi, con l'unica eccezione della regione Veneto (+0,4%).

A livello di macroaree, il valore assoluto più alto è quello del Centro, che presenta a sua volta anche il tasso negativo più rilevante (-3,5%); il tasso più contenuto si è registrato nel Nord Est e nel Sud (-0,5%), mentre la quotazione media più bassa resta quella delle Isole (1.267 €/mq).

In termini assoluti, per i soli capoluoghi, la regione con la quotazione media più elevata è la Lombardia (2.821 €/mq), con un Lazio ancora in forte calo (2.585 €/mq, -4,7% rispetto al 2017) scavalcato da Campania (2.613 €/mq, sostanzialmente stabile) e Veneto (2.589 €/mq). Il calo più significativo si è

registrato in Valle d'Aosta (-7,3%) e ugualmente nel capoluogo della Valle d'Aosta (-7,1%).

Area	Regione	Quotazione media Negozi 2018 (€/m ²)	Var % quotazione 2017/18	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	1.974	-2,8%	128,1
	Lombardia	1.777	-0,9%	115,4
	Piemonte	1.146	-3,6%	74,4
	Valle d'Aosta	1.499	-7,3%	97,3
Nord Ovest		1.625	-1,8%	105,5

Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione - negozi

Area	Regione	Quotazione media Negozi Capoluoghi 2018 (€/m ²)	Var % quotazione 2017/18	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Ovest	Liguria	1.770	-3,0%	84,5
	Lombardia	2.821	-1,1%	134,6
	Piemonte	1.393	-2,5%	66,5
	Valle d'Aosta	1.647	-7,1%	78,6
Nord Ovest		2.190	-1,7%	104,5

Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi - negozi

5.3 IL SETTORE TERZIARIO

Nel 2018 risultano censite negli archivi catastali poco meno di 640 mila unità immobiliari della tipologia uffici, corrispondenti alla categoria catastale A/10 (uffici e studi privati). Tale dato non tiene, però, conto della maggior parte degli edifici 'strutturati' per ufficio, che sono censiti nelle categorie non ordinarie del gruppo D.

Premesso ciò, il Nord presenta più della metà delle unità censite come uffici (quasi il 54% del totale nazionale), poco più del 20% è localizzato nell'area Centro, poco più del 25% al Sud e nelle Isole.

Scendendo alla scala regionale, il dato nettamente più rilevante si riscontra in Lombardia (21,7%), seguita da Emilia-Romagna e Veneto, che, sommate, contano il 21,4% del totale (ovvero meno della sola Lombardia); al di fuori dell'area settentrionale, i dati più significativi si osservano nel Lazio (8,1%) e in Toscana (7,9%) in Centro, mentre al Sud spiccano Campania e Puglia (rispettivamente 6,1% e 5,4%) e nelle Isole la Sardegna (5,5%).

La somma dello stock distribuito nei comuni non capoluogo risulta poi, a livello nazionale, leggermente superiore (54,2%) al numero di unità

immobiliari A/10 concentrate nei capoluoghi (45,8%); fa eccezione il Centro, dove i rapporti si ribaltano: il 53,2% dello stock è ubicato nei capoluoghi.

In relazione ai volumi, dopo due anni di espansione, le compravendite di unità immobiliari a destinazione ufficio hanno segnato, nel 2018, una compressione (-3,7%), con un NTN nazionale inferiore alle 10.000 unità.

Tutte le macroaree territoriali hanno conosciuto un calo, particolarmente significativo nel Centro (-12,5%).

Alcune eccezioni risultano alla scala regionale, compresa la regione con il più alto NTN, la Lombardia (+2,2%); i tassi più elevati si rilevano, come prevedibile, nelle regioni caratterizzate da NTN più bassi in termini assoluti, dal Molise alla Valle d'Aosta.

Oltre il 60% delle compravendite resta concentrato al Nord (il 36,7% nel Nord Ovest, il 24,2% nel Nord Est); la Lombardia, come anticipato, presenta il mercato regionale più significativo, pari al 28,7% del totale nazionale.

Il confronto tra capoluoghi e comuni non capoluogo, sia in termini di volumi sia di intensità, mostra una prevalenza dei primi; la dinamica mostra in entrambi i casi un arretramento, più marcato nei comuni non capoluogo (NTN -4,6%, contro il -2,9% dei capoluoghi).

Area	Regione	NTN 2018	Var % NTN 2017/18	Quota % NTN Italia	IMI 2018	Diff IMI 2017/18
Nord Ovest	Liguria	214	-22,8%	2,1%	1,54%	-0,44
	Lombardia	2.866	2,2%	28,7%	2,07%	0,06
	Piemonte	569	-5,2%	5,7%	1,35%	-0,08
	Valle d'Aosta	15	-35,9%	0,1%	0,77%	-0,23
	Nord Ovest	3.664	-1,1%	36,7%	1,87%	-0,01

NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per regioni - uffici

Area	Comuni	NTN 2018	Var % NTN 2017/18	Quota % NTN Italia	IMI 2018	Diff IMI 2017/18
Nord Ovest	Capoluoghi	2.007	-1,4%	54,8%	2,16%	0,00
	Non capoluoghi	1.657	-0,7%	45,2%	1,60%	-0,01

NTN, IMI e variazione annua per area geografica e per capoluoghi e non capoluoghi - uffici

Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate nel I e II semestre del 2018, per la tipologia edilizia uffici è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale.

A livello nazionale, la quotazione media annuale di riferimento, per unità di superficie, per la tipologia uffici, risulta nel 2018 pari a 1.366 €/mq, dando

seguito alla dinamica di diminuzione in atto, per quanto in fase di rallentamento (il tasso del 2018 è -1,1%, dopo il -1,6% del 2017).

L'unica macroarea che ha registrato, in controtendenza, un leggero incremento è stata quella del Nord Ovest (+0,2%), trainata dalla Lombardia (+0,7%) in virtù del corrispondente alto volume di compravendite, rilevato nel paragrafo precedente; oltre alla Lombardia, l'unica altra regione che non ha registrato un calo è stato il Veneto (+0,1%).

Area	Regione	Quotazione media Uffici 2018 (€/m ²)	Var. % quotazione 2017/2018	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	2.025	-1,8%	148,3
	Lombardia	1.553	0,7%	113,7
	Piemonte	1.027	-0,8%	75,2
	Valle d'Aosta	1.735	-2,7%	127,0
Nord Ovest		1.472	0,2%	107,8

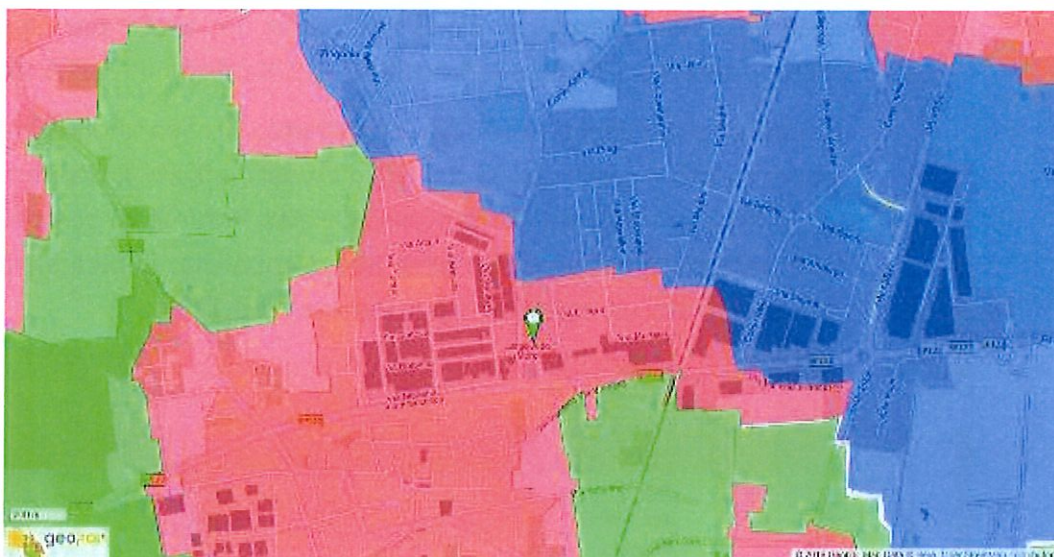
Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione - uffici

Area	Regione	Quotazione media Ufficio Capoluoghi 2018 (€/m ²)	Var. % quotazione 2017/2018	Indice territoriale Capoluoghi
Nord Ovest	Liguria	1.882	-2,2%	101,3
	Lombardia	2.165	2,3%	116,5
	Piemonte	1.278	-0,7%	68,8
	Valle d'Aosta	1.759	-2,4%	94,7
Nord Ovest		1.910	0,8%	102,8

Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica, regione, soli capoluoghi - uffici

Nel seguito si riportano i dati desunti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativi al comune di Ciserano, per le tipologie edilizie di interesse. Tali valori sono riferiti al I semestre del 2019, poiché non ancora pubblicati i dati del II semestre 2019.

Comune di Ciserano		Zona: B1	Fascia: Centrale	Descrizione: Centro urbano	
1° semestre 2019					
Tipologia edilizia	Stato	Valori di mercato (€/m ²)		Netto/ Lordo	
		Min	Max		
Negozi	Normale	900	1.400	Lordo	
Negozi	Ottimo	1.300	1.800	Lordo	
Uffici	Normale	900	1.100	Lordo	
Uffici	Ottimo	1.100	1.500	Lordo	



Estratto OMI – localizzazione degli immobili nella zona B1

6 METODOLOGIA

Nel caso in esame, in relazione allo scopo della stima, alle caratteristiche ed alla collocazione del bene, all'analisi delle possibili modalità di intervento previste dal PGT ed allo specifico mix funzionale, considerata la specificità dell'operazione immobiliare, si è ritenuto opportuno utilizzare, come già anticipato al paragrafo 4, più metodologie comparative, ed in particolare:

- Approccio di mercato mediante il "valore di trasformazione" per le superfici destinate a terziario e commerciale;
- Approccio finanziario mediante il "metodo dei flussi di cassa attualizzati" (Discount Cash Flow Analysis - DCFA) per le superfici destinate a pubblici esercizi e servizi di tipo sanitario (convenzionati e/o accreditati con il servizio sanitario nazionale).

Il valore di mercato di un bene determinato con il procedimento del valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato.

Il procedimento del valore di trasformazione può considerarsi un procedimento derivato, in quanto contiene in sé sia l'approccio del mercato, attraverso il quale si perviene a stimare il valore del bene trasformato, sia l'approccio del costo, mediante il quale vengono definiti i costi della trasformazione.

Il presupposto per l'applicabilità del procedimento del valore di trasformazione è quello che il bene in stima sia suscettibile di essere trasformato in un bene apprezzato dal mercato, rientrante, cioè, fra gli immobili per i quali vi sia vivacità degli scambi e disponibilità di dati di compravendita comparabili.

Sia per la destinazione commerciale che per quella terziaria è stato possibile reperire un numero sufficiente di dati di mercato (compravendite e proposte di vendita).

Per il comparto sanitario, invece, pur trattandosi di un settore in crescita, non vi è, attualmente, un sufficiente numero di transazioni confrontabili che permettano di utilizzare il procedimento di comparazione diretta; è stato utilizzato, pertanto, un approccio di tipo reddituale-finanziario che definisce il valore di un bene immobiliare in funzione dei flussi di reddito (o di cassa) che esso sarà in grado di generare.

Alla luce di quanto sopra riportato, il valore dell'area edificabile, oggetto del quesito estimale, verrà determinato attraverso la somma dei valori di mercato ottenuti, rispettivamente, col metodo di trasformazione per il comparto commerciale e terziario e con la capitalizzazione dei flussi per il comparto sanitario.

6.1 PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPARTO COMMERCIALE-TERZIARIO

Come anticipato, il valore di mercato del comparto commerciale-terziario è stata ottenuto attraverso il procedimento del valore di trasformazione.

Secondo tale procedimento il valore di mercato si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato dei manufatti edilizi realizzabili con la trasformazione e i costi necessari per la trasformazione stessa. Il valore così determinato deve essere attualizzato tramite opportuno saggio per tener conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione. Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

- determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- determinare il valore di mercato del bene trasformato;

- determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore;
- determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
- determinare il valore di trasformazione attualizzato che rappresenta il valore di mercato del bene.

La procedura di calcolo utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato è la seguente:

$$V_T = \frac{V_m}{q^n} - \frac{(K+U_p)}{q^n}$$

dove:

V_T = valore di mercato del bene da trasformare;

V_m = valore di mercato del bene trasformato;

K = sommatoria dei costi necessari per la trasformazione;

U_p = utile del promotore;

q = $(1+r)$ fattore di attualizzazione;

r = saggio di attualizzazione;

n = durata dell'operazione di trasformazione.

Considerando nel dettaglio i costi di trasformazione, la formula diventa la seguente:

$$V_T = \frac{V_m}{q^n} - \frac{\{(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}\} + U_P}{q^n}$$

nella quale:

V_T	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione		
V_m	Valore di mercato del prodotto della trasformazione		
C_{OI}	Costo opere di idoneizzazione (demolizioni, consolidamenti, drenaggi, ecc)	C_{TT} Costo tecnico di trasformazione o costi diretti	
C_{SC}	Costo di trasformazione superfici coperte		
C_{SE}	Costo di trasformazione delle superfici esterne		
O_{UPS}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_U Oneri di urbanizzazione	C_{IT} Costi indiretti di trasformazione
O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione		
O_P	Oneri professionali	C_G Costi di gestione dell'operazione	
C_{AL}	Oneri per allacciamenti ai pubblici Servizi		
S_G	Spese generali		
S_C	Spese di commercializzazione		
O_{FT}	Oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione	K Costo Totale di trasformazione	
O_{IA}	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione		
O_{FA}	Oneri finanziari sulla quota a debito (d) dei costi diretti e indiretti di acquisto del bene suscettibile di trasformazione		
U_p	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione.		

Gli oneri relativi all'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA}) sono espressi rispettivamente in percentuale t ed f del valore incognito V_T . Pertanto, posto:

- $O_{IA} = t * V_T$ (oneri sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare);
- $O_{FA} = f * V_T$ (oneri sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare);
- $C_{TT} = (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$;
- $C_{IT} = (O_U + C_G) = (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)$;

la formula per la determinazione del valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione (V_T) diventa:

$$V_T = \frac{\frac{V_m}{q^n} - \left(\frac{\sum_j C_{TTj}}{q^{nj}} + \frac{O_u}{q^n} + \frac{\sum_k C_{Gk}}{q^{nk}} + \frac{O_{FT}}{q^n} + \frac{U_p}{q^n} \right)}{\left[1 + t + \frac{f}{q^n} \right]}$$

6.1.1 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE

La trasformazione del bene oggetto di stima che si ipotizza è quella che un imprenditore ordinario può tecnicamente e legalmente realizzare, con riferimento all'epoca della stima. Si riporta di seguito la descrizione sintetica dell'intervento di trasformazione ipotizzato.

ID	Destinazione	Superficie realizzabile (mq)	Unità immobiliare tipo
1	commerciale	12.000	negozio all'interno di centro commerciale
2	terziario	3.000	ufficio in fabbricato a destinazione mista (commerciale-direzionale)
3	parcheggi	6.205	

6.1.2 TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

Sulla base della documentazione urbanistica disponibile e delle informazioni acquisite, tenuto conto dell'intervento di trasformazione ipotizzato e del potenziale assorbimento del mercato immobiliare per il segmento di riferimento, si è supposto che l'operazione di trasformazione sia articolata nelle fasi di seguito schematizzate con le corrispondenti tempistiche:

FASI	MESI	
Analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n ₁	24
Durata dei lavori fino alla consegna	n ₂	24
Durata del periodo di commercializzazione dell'immobile	n ₃	18
DURATA TOTALE DELL'OPERAZIONE	n	66

6.1.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPARTO COMMERCIALE

▪ Valore di mercato del bene trasformato (V_m)

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato, che risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi. Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato è stato determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

Tale procedimento si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. Selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali o di proposte di vendita;
2. Eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. Redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. Redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. Redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. Verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

▪ **Beni di confronto (comparables) selezionati**

ID	Atto o proposta di vendita	Data atto	Comune Zona OMI	Indirizzo	Dati catastali	Descrizione ed ulteriori informazioni	Cat.	Prezzo €
C _a	Rep. n. 58078 racc. n. 34055	09/02 2017	Ciserano B1	corso Europa, 75	fg.2 p.lla 2144	negozio al piano terra con annessa area scoperta	C/1	85.000
C _b	Rep. n. 74989 racc. n. 14942	23/12 2016	Verdellino D1	piazza degli Affari, 1	fg. 3 p.lla 924 sub. 706	negozio al piano terra, composto da un locale, disimpegno, ripostiglio e servizi in piano terra nonché magazzino in piano interrato	C/1	47.000
C _c	www.immo biliare.it/a nnunci/774 35066/	26/08 2019	Verdellino B1	n.d.	n.d.	negozio	n.d.	63.000

Si precisa che il "prezzo" relativo alla proposta di vendita è stato ridotto del 10% per tener conto del margine di trattativa esistente in una normale contrattazione sul libero mercato.

Si descrivono, di seguito, i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile trasformato da stimare.

▪ Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono, inoltre, riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Commerciale"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Appetibilità commerciale	Scarsa	0
	Media	1
	Elevata	2
Distribuzione spazi interni	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

L'appetibilità commerciale rappresenta l'apprezzamento del mercato in dipendenza della posizione commerciale dell'immobile. In particolare si definisce:

- scarsa, nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito caratterizzato da una ridotta presenza di attività commerciali per lo più relative alla vendita al dettaglio di generi alimentari e/o attività artigianali;
- media, nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito caratterizzato da una buona presenza di attività commerciali sufficienti per le necessità degli abitanti della zona;
- elevata, nel caso in cui l'immobile ricada all'interno di un ambito caratterizzato da una rilevante presenza di attività commerciali in grado di creare un polo di attrazione anche per altre zone.

La caratteristica "distribuzione spazi interni" rappresenta la distribuzione delle superfici all'interno dell'immobile. In particolare, in linea con i nomenclatori descritti nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, viene definita:

- scadente, nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni che non rispetta gli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia negozi;
- normale, nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni rispondente agli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia negozi;
- ottima, nel caso si riscontri una distribuzione degli spazi interni al di sopra degli standard di architettura tecnica di interni richiesti per la tipologia negozi.

La caratteristica "dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture" consente di apprezzare in maniera differenziata eventuali migliorie apportate all'unità commerciale.

▪ **Tabella degli immobili in comparazione**

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita,

i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

▪ Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si sono effettuate le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima ed il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile, entrambi riferiti alla zona del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente K_l , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono stati indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti. È stato, poi, verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari C' e C'' riferiti al differente grado di appetibilità commerciale (C' da scarsa a media, C'' da media ad elevata) considerato che la quotazione OMI è in genere riferita ad un normale grado di appetibilità commerciale. Di conseguenza, l'intervallo di confronto è stato così determinato:

$$V_{\min} \text{ OMI (stato N)} - C'; V_{\max} \text{ OMI (stato N)} + C''$$

$$\text{con: } C' = C'' = V_{\max} \text{ OMI (stato O)} - V_{\max} \text{ OMI (stato N)}$$

Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto sono stati scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

▪ **Tabella dei dati**

Nella Tabella "C" - Dati, sono state indicate, per tutte le caratteristiche prese in esame, le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

▪ **Tabella dei prezzi impliciti**

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare. Per la consistenza si è utilizzato il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità, mentre il prezzo implicito della caratteristica "dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture" è stato desunto dalla tipologia D5 (Centro commerciale - galleria) del prezzario delle tipologie edilizie 2019 a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano.

▪ **Tabella di valutazione e sintesi valutativa**

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si è proceduto a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima.

In particolare, tali correzioni sono risultate dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δq_i). Per ciascun comparabile è stato, quindi, calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:

$$P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i.$$

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è stato, quindi, determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si fossero discostati eccessivamente dal valore medio determinato sarebbero stati scartati e il valore di mercato sarebbe stato ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale – Territorio
 Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo - tel. 035880311 - dp.bergamo@pce.agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)				IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Commerciale	Fonte	Ca	Cb	Cc		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Estremi	Compravendita rep. n. 58078 racc. n. 34055	Compravendita rep. n. 74989 racc. n. 14942	Proposta di vendita www.immobiliare.it/annunci/ 77435066/		
	Prezzo (€)	85.000,00	47.000,00	63.000,00		
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2017	2°/2016	2°/2019		2°/2019
	Comune	Ciserano	Verdellino	Verdellino		Ciserano
	Indirizzo	Toponimo corso Europa	75	1		
		Numero civico				
		Sezione				
		Foglio	2	3		
		Part.lla	2144	924		
		Subalterno	706			
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B1	D1	B1		B1
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ² 900,00	900,00	900,00		
		Massimo €/m ² 1.400,00	1.400,00	1.400,00		
	Valori all'epoca della stima: 2°/2019	Minimo €/m ² 900,00	900,00	900,00		900,00
	Massimo €/m ² 1.400,00	1.400,00	1.400,00		1.400,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ² 81,00	Superficie in m ² 34,00	Superficie in m ² 60,00		Superficie in m ² 80,00
	Appetibilità commerciale	Media	Media	Media		Media
	Distribuzione spazi interni	Normale	Normale	Normale		Ottima
	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Normale	Normale	Normale		Ottima

Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale - Territorio
 Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo - tel. 035880311 - dp.bergamio@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ						
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ: (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI	B1	D1	B1	B1	B1	
Prezzo rilevato (€)	85.000,00	47.000,00	63.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/m^2$	900,00	
Semestre OMI di riferimento	1°/2017	2°/2016	2°/2019	$V_{OMI} \text{ max} = \text{€}/m^2$	1.400,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.150,00	1.150,00	1.150,00	$C' \text{ (€}/m^2)$ (da scedente a normale)	400,00	
Coefficiente epoca K_{ei} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	$C' \text{ (€}/m^2)$ (da normale a ottimo)	400,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.150,00	1.150,00	1.150,00	Epoca stima:	2°/2019	
Coefficiente localizz. K_{li} (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = €/m ² (zona ed epoca subject)	1.150,00	
Consistenza raggiunta STci (mq)	81	34	60	Prezzo/Canone min. ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \text{ min} - C'$)	500,00	
Prezzo unitario pc (€/mq)	1.049,38	1.382,35	1.050,00	Prezzo/Canone max ammissibile = €/m ² ($V_{OMI} \text{ max} + C'$)	1.800,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p'c_i \times ST_i$ (€)	85.000,00	47.000,00	63.000,00	$p'c \text{ min} = \text{€}$	1.049,38	
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI			

Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale - Territorio
 Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo - tel. 035880311 - dp.bergamo@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Superficie in m ²	80,00
c2	Appetibilità commerciale	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00
c3	Distribuzione spazi interni	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottima	2,00
c4	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottima	2,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	PREZZI IMPLICITI		
					Ca	Cb	Cc
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cm/in	€/m ²	1.049,38	1.049,38	1.049,38	1.049,38
c2	Appetibilità commerciale	Kc2XPci	€	21.250,00	11.750,00	15.750,00	15.750,00
c3	Distribuzione spazi interni	Kc3XPci	€	4.250,00	2.350,00	3.150,00	3.150,00
c4	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Kc4XSIs	€	38.400,00	38.400,00	38.400,00	38.400,00

Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale - Territorio
 Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo - tel. 035880311 - dp.bergamo@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

N.	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		prezzo unitario medio 1 ^a sintesi (€/mq)	% di scostamento accettato
c1	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c2	Consistenza ragguagliata	-1,00	-1.049,38	46,00	48.271,60	20,00	20.987,65		
c3	Appetibilità commerciale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Distribuzione spazi interni	1,00	4.250,00	1,00	2.350,00	1,00	3.150,00		
	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	1,00	38.400,00	1,00	38.400,00	1,00	38.400,00		
CORREZIONE DEL PREZZO									
	$\Sigma \Delta P_i$		41.600,62		89.021,60		62.537,65		
	P _c		85.000,00		47.000,00		63.000,00		
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		126.600,62		136.021,60		125.537,65		
	P _c conato		1.582,51		1.700,27		1.569,22		1.617,33
	$\Delta_{medie} \%$		-2,15%		5,13%		-2,97%		10%
1 ^a SINTESI	Esito 1 ^a sintesi valutativa	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato	Valore 1 ^a sintesi (€)	129.386,40

6.1.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPARTO DESTINATO A TERZIARIO

▪ Valore di mercato del bene trasformato (V_m)

L'immobile realizzabile con la trasformazione è apprezzato dal mercato, che risulta sufficientemente dinamico, con disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi. Pertanto, il valore di mercato del bene trasformato è stato determinato con la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

▪ Beni di confronto (comparables) selezionati

ID	Atto o proposta di vendita	Data atto	Comune Zona OMI	Indirizzo	Dati catastali	Descrizione ed ulteriori informazioni	Cat.	Prezzo €
C _a	Rep. n. 138893 racc. n. 34560	03 08 2018	Dalmine D1	via Piemonte, 7	sez. SF, fg. 8, p.lla 7669, sub. 1, 2, 3	fabbricato da cielo a terra adibito ad uffici, disposto su tre piani, collegati tra loro mediante scala interna, con annessa area circostante pertinenziale	A/10	600.000
C _b	www.casa.it/ufficio/vendita/bergamo/ciserano-160mq-34519518/	12 06 2019	Ciserano B1	n.d.	n.d.	ufficio commerciale-direzionale fronte campo Atalanta	n.d.	135.000
C _c		11 12 2019	Osio Sotto B1	Via Gabriele Camozzi	n.d.	ufficio a piano primo, composto da un locale con servizi e sottoscale	A/10	54.000

Si precisa che il "prezzo" relativo alle proposte di vendita è stato ridotto del 10% per tener conto del margine di trattativa esistente in una normale contrattazione sul libero mercato.

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile trasformato da stimare.

▪ Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le

definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Uffici strutturati"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Caratteristiche architettoniche	Normale	0
	Di pregio	1
Impianti a norma	No	0
	Si	1
Livello finiture e stato manutentivo	Scadente	0
	Normale	1
	Elevato	2

Poiché la trasformazione prevista sarà presumibilmente realizzata secondo i più recenti criteri di progettazione e con materiali di elevata qualità, si è ritenuto opportuno considerare le "caratteristiche architettoniche".

La caratteristica "livello finiture e stato manutentivo" si definisce "normale" se nell'immobile sono presenti in stato conservativo ordinario almeno tre dei seguenti elementi:

- controsoffitto;
- pavimento galleggiante;
- serramenti con vetrocamera;
- finiture interne di tipo ordinario;
- finiture esterne di tipo ordinario.

Nel caso in cui non sia verificata la suddetta condizione, il livello finiture e stato manutentivo si deve considerare "scadente".

È invece "elevato" se, oltre a quelli previsti per la condizione "normale" sopra definita, sono presenti, in stato conservativo ordinario, almeno due dei seguenti elementi:

- finiture di elevata qualità con utilizzo di materiali pregiati negli spazi comuni;
- dotazione di pareti mobili attrezzate;
- finiture di elevata qualità nelle facciate.

▪ **Tabella degli immobili in comparazione**

Nella Tabella "A"- Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono stati indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

▪ **Tabella Test di ammissibilità**

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Anche in questo caso, l'omogeneizzazione del campione è stata effettuata mediante:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili disomogenei per data di riferimento;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare.

È stato, poi, verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella è stato indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C"). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato:

(valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C").

I costi unitari dei lavori edilizi necessari a passare da uno stato manutentivo all'altro sono stati dedotti dal prezzario delle tipologie edilizie 2019 a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano.

Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

▪ **Tabella dei dati**

Nella Tabella "C" - Dati, sono state indicate, per tutte le caratteristiche prese in esame, le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

▪ **Tabella dei prezzi impliciti**

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono stati indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare. Per la consistenza si è utilizzato il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità, mentre i prezzi impliciti delle caratteristiche "*impianti a norma*" e "*livello finiture e stato manutentivo*" sono stati derivati dalla tipologia D16 (Fabbricato uffici a pianta rettangolare) del prezzario delle tipologie edilizie 2019 a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano.

▪ **Tabella di valutazione e sintesi valutativa**

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative si è proceduto a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima con le stesse modalità espresse in precedenza, correggendo i prezzi dei comparabili tramite i prezzi impliciti, quindi determinando il più probabile valore di mercato del bene da stimare come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si fossero discostati eccessivamente dal valore medio determinato sarebbero stati scartati e il valore di mercato sarebbe stato ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale - Territorio
 Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo - tel. 035880311 - dp.bergamo@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)				IMMOBILE IN STIMA (S= subject)
Uffici strutturati		Ca	Cb	Cc		
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita rep. n. 138883 racc. n. 34560	Proposta di vendita www.casa.it/ufficio/vendita/d ergamo/ciserano-160mq- 34519518/	Proposta di vendita www.immobiliare.it/annunci/ 75756728/		
	Estremi					
	Prezzo (€)	600.000,00	135.000,00	54.000,00		
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2018	1°/2019	2°/2019		2°/2019
	Comune	Dalmine	Ciserano	Osio Sotto		Ciserano
	Indirizzo	via Piemonte	0	via Gabriele Camozzi		
	Catastali	7				
		SF				
		8				
		7669				
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	D1	B1	B1		B1
	Valori all'epoca del comparabile	1.000,00	900,00	1.100,00		Superficie Interna Netta
	Massimo €/m ²	1.500,00	1.100,00	1.700,00		
	Minimo €/m ²	1.000,00	900,00	1.100,00		900,00
	Massimo €/m ²	1.500,00	1.100,00	1.700,00		1.100,00
	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ² 684,00	Superficie in m ² 160,00	Superficie in m ² 55,00		Superficie in m ² 150,00
	Caratteristiche architettoniche	Normale	Normale	Normale		Di pregio
	Impianti a norma	Si	No	No		Si
	Livello finiture e stato manutentivo	Normale	Normale	Normale		Elevato

Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale - Territorio
 Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo - tel. 035880311 - dp.bergamo@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ						
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	B1	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/m^2$ $V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}/m^2$	
Zona OMI	D1	B1	B1			
Prezzo rilevato (€)	600.000,00	135.000,00	54.000,00		900,00	
Semestre OMI di riferimento	2°/2018	1°/2019	2°/2019		1.100,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.250,00	1.000,00	1.400,00		400,00	
Coefficiente epoca K_e (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00		400,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.250,00	1.000,00	1.400,00		2°/2019	
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	0,80	1,00	0,71		Valore centrale OMI = €/ m^2 (zona ed epoca subject)	
Consistenza ragguagliata STci (mq)	684	160	55		150	
Prezzo unitario pc (€/mq)	877,19	843,75	981,82		Prezzo/Canone min. ammissibile = €/ m^2 ($V_{OMI} \text{ min.} - C$)	
Prezzo unitario omogeneizzato $p \cdot c = p \cdot C_l \times k_e \times k_l$ (€/mq)	701,75	843,75	701,30		Prezzo/Canone max ammissibile = €/ m^2 ($V_{OMI} \text{ max.} + C$)	
Prezzo complessivo omogeneizzato $P \cdot c = p \cdot C_l \times S \cdot T$ (€)	480.000,00	135.000,00	38.571,43		1.500,00	
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI		p.c min = € 701,30	

Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale - Territorio
 Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo - tel. 035880311 - dp.bergamo@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 684,00	Quantità o num. 0,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 160,00	Quantità o num. 0,00	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ² 55,00	Quantità o num. 150,00		
c2	Caratteristiche architettoniche	Normale	0,00	Normale	0,00	Normale	0,00		
c3	Impianti a norma	SI	1,00	No	0,00	No	0,00	SI	1,00
c4	Livello finiture e stato manutentivo	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Elevato	2,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

N.ordine	CARATTERISTICHE	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI		
						Ca	Cb	Cc
c1	Consistenza ragguagliata		Kc1 x p'omin	€/m ²	1,00	701,30	701,30	701,30
c2	Caratteristiche architettoniche		Kc2XPci	€	5,0%	24.000,00	6.750,00	1.928,57
c3	Impianti a norma		Kc3XSis	€	150,00	22.500,00	22.500,00	22.500,00
c4	Livello finiture e stato manutentivo		Kc4XSis	€	450,00	67.500,00	67.500,00	67.500,00

Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale - Territorio
 Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo - tel. 035880311 - dp.bergamio@pce.agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		prezzo unitario medio	Valore 1 ^a sintesi (€)
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	1 ^a sintesi (€/mq)	% di scostamento accettato
c1	Consistenza ragguagliata	-534,00	-374.493,51	-10,00	-7.012,99	95,00	66.623,38		
c2	Caratteristiche architettoniche	1,00	24.000,00	1,00	6.750,00	1,00	1.928,57		
c3	Impianti a norma	0,00	0,00	1,00	22.500,00	1,00	22.500,00		
c4	Livello finiture e stato manutentivo	1,00	67.500,00	1,00	67.500,00	1,00	67.500,00		
CORREZIONE DEL PREZZO									
	$\Sigma \Delta P_i$		-282.993,51		89.737,01		158.551,95		
	P_c		480.000,00		135.000,00		38.571,43		
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$		197.006,49		224.737,01		197.123,38		
1^a SINTESI									
	P_c corretto		1.313,38		1.498,25		1.314,16	1.375,26	
	$\Delta_{medio} \%$		-4,50%		8,94%		-4,44%		10%
	Esito 1 ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		206.289,00

Di seguito, si riepilogano le destinazioni, i valori unitari di mercato, le superfici commerciali ed i valori di mercato parziali per ogni destinazione prevista dallo strumento urbanistico.

Si precisa che:

- Per la destinazione commerciale, in accordo con quanto specificato nel seguito per il calcolo dei costi di trasformazione, si è fatto riferimento a due valori diversificati per i negozi in galleria e per l'ipermercato. Il valore unitario di mercato del bene trasformato per la destinazione commerciale - ipermercato è stato ricavato in maniera speditiva, attraverso un abbattimento pari al 15% del valore unitario di mercato per la destinazione commerciale - galleria, ricavato analiticamente attraverso il procedimento derivato dal Market Comparison Approach (negozi di taglio medio-piccolo);
- il valore unitario di mercato del bene trasformato per la destinazione "parcheggi" è stato ricavato in maniera speditiva, attraverso il ragguaglio al 50% del valore unitario di mercato ricavato analiticamente per la destinazione commerciale - galleria, arrotondato in cifra tonda.

Destinazione	Valore unitario di mercato del bene trasformato (€/mq)	Superficie commerciale (mq)	Valore di mercato del bene trasformato (€)
commerciale (galleria)	1.617,33	6.000,00	9.703.980,00
commerciale (ipermercato)	1.374,73	6.000,00	8.248.383,00
terziario	1.408,59	3.000,00	4.225.770,00
parcheggi	800,00	6.205,00	4.964.000,00

Il valore di mercato (V_m) del bene trasformato è risultato pari ad € **27.048.140,00**.

6.1.5 COSTO DELLA TRASFORMAZIONE

Il costo di trasformazione è stato determinato sommando i costi diretti e indiretti di trasformazione, i relativi oneri finanziari e l'utile del promotore. Nel seguito vengono dettagliate le singole voci di costo.

▪ Costo tecnico di trasformazione o costi diretti (C_T)

Rappresenta la somma del costo delle opere di idoneizzazione dell'area (C_{oi}), del costo di costruzione delle superfici coperte (C_{sc}) e del costo di

sistemazione delle aree esterne (Cse). Tali costi sono stimati tramite un procedimento comparativo, utilizzando i costi tecnici parametrici dedotti da "Prezzi Tipologie Edilizie - 2019" redatto dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile.

Detti costi sono quelli ottenuti e sostenuti da un imprenditore ordinario, con l'utilizzo di tecnologie costruttive attuali, aggiornati al momento della stima. Gli stessi rappresentano il costo di costruzione comprensivo delle spese generali e dell'utile di impresa.

Dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie - 2019" si riportano le seguenti schede, considerate come riferimento per la determinazione dei prezzi unitari di trasformazione:

D

**EDILIZIA
TERZIARIA**



5

**Centro
Commerciale**

120

Costo dell'opera al m ² urbanizzazione € 135,00	Costo dell'opera al m ² ipermercato € 1.027,00	Costo dell'opera al m ² galleria € 1.329,00	Costo dell'opera al m ² interrato € 484,00
---	--	---	--

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Movimento terra	1.545.264,00	3,00
02	Fondazioni	3.165.689,00	6,15
03	Strutture tradizionali, prefabbricati, acciaio	14.346.712,00	27,65
04	Pannelli prefabbricati	1.596.698,00	3,10
05	Murature, tavolati, intonaci	1.937.277,00	3,60
06	Impermeabilizzazione, lucernai, cupolini	1.854.254,00	3,60
07	Controsoffitti	1.442.164,00	2,50
08	Pavimenti e rivestimenti	3.760.022,00	7,30
09	Serramenti	2.006.789,00	3,90
10	Impianto elettrico	3.914.553,00	7,60
11	Impianto elettromeccanico	4.944.705,00	9,60
12	Impianti sollevamento speciali	1.648.210,00	3,20
13	Sistemazione esterna	5.305.209,00	10,30
14	Finiture	2.420.802,00	4,70
15	Varie e allacci definitivi	1.596.698,00	3,10
Costo Totale		51.507.046,00	100,00

D

EDILIZIA TERZIARIA

16

Fabbricato uffici a pianta rettangolare



170

S.l.p. 2.820 m ²	V. 10.430 m ³	Tempi 15 mesi	Costo dell'opera al m ² € 1.303,00	Costo dell'opera al m ³ € 352,00
--------------------------------	-----------------------------	------------------	--	--

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e riinterri	53.866,00	1,47
02	Opere strutturali	957.688,00	26,07
03	Rivestimenti di facciata in alluminio e serramenti esterni	378.029,00	10,29
04	Isolamenti e impermeabilizzazione	66.932,00	1,82
05	Murature e tavolati	100.174,00	2,73
06	Intonaci e gessi	38.909,00	1,06
07	Opere in ferro	31.776,00	0,86
08	Vespai, soffitti e massetti	76.529,00	2,08
09	Pavimenti e rivestimenti in pietra	64.623,00	1,76
10	Pavimenti in PVC e gomma a bolli	86.828,00	2,36
11	Pavimenti in sferograno levigato	72.661,00	1,98
12	Pavimenti e rivestimenti in ceramica	40.091,00	1,09
13	controsolfiti in doghe di alluminio	113.947,00	3,10
14	Pareti mobili	378.393,00	10,30
15	Tinteggiature	17.024,00	0,46
16	Serramenti interni (porte, porte REI)	262.446,00	7,14
17	Volume tecnico in copertura (compresa struttura in carpenteria metallica)	20.847,00	0,57
18	Impianti elettrici	455.492,00	12,40
19	Impianto di condizionamento	277.943,00	7,57
20	Impianto idrotermosanitario	106.512,00	2,90
21	Impianti elevatori	72.972,00	1,99
TOTALE		3.673.682,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

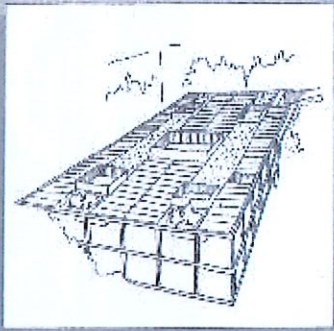
Costo dell'opera al m ³ 3.673.682,00 / 10.430	€ 1.303,00	Costo dell'opera al m ² 3.673.682,00 / 2.820	€ 352,00
---	-------------------	--	-----------------

H

PARCHEGGI

1

Parcheggio interrato
384 posti auto



3.15

Posti auto 384	Tempi 10 mesi	Costo dell'opera a posto auto € 11.588,00
-------------------	------------------	---

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e riporti	253.203,00	5,69
02	Fondazioni	179.407,00	4,03
03	Elevazione 2 interrato	962.493,00	21,63
04	Elevazione 1 interrato	1.066.955,00	23,98
05	Impermeabilizzazione	414.945,00	9,33
06	Impianti	152.946,00	3,44
07	Pavimentazioni	843.501,00	18,96
08	Opere di ferro e verriciature	576.226,00	12,95
Costo Totale		4.449.676,00	100,00

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera a posto auto	€ 11.588,00
4.449.676,00 / 384	

Tali costi unitari sono stati, poi, omogeneizzati tramite opportuni coefficienti di aggiustamento, per tener conto delle differenze (in termini di localizzazione, epoca di riferimento, consistenza, ecc.) riscontrabili tra l'opera a cui sono riferiti ed il prodotto edilizio realizzabile dalla trasformazione.

Nella presente trattazione, in considerazione delle specifiche caratteristiche del sito, si è ritenuto coerente un decremento del 15%.

Direzione Regionale della Lombardia – Direzione Provinciale di Bergamo – Ufficio Provinciale - Territorio
 Largo Belotti, 3 – 24121 Bergamo - tel. 035880311 - dp.bergamo@pce.agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE DELL'OPERA DI RIFERIMENTO								COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE				VALUTAZIONE					
Tipologia dei costi	Fonte (Pubblicazione)	Oggetto	Luogo	Data (anno)	Superficie (m ²)	Altezza (m)	Volume (m ³)	Tempi (mesi)	Costo unitario rilevato	Ubicazione e contesto	Aggiornamento temporale	Consistenza	Livello qualitativo	Coefficiente finale	Costo unitario omogeneizzato	Quantità	Costo (€)
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI - "Prezzario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	Centro commerciale - galleria		2019	14800			18	1.329,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85	1.129,65	6000,00	6.777.900,00
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI - "Prezzario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	Centro commerciale - ipermercato		2019	14000			18	1.027,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85	872,95	6000,00	5.237.700,00
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI - "Prezzario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	Fabbricato uffici a pianta rettangolare		2019	2820			15	1.303,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85	1.107,55	3000,00	3.322.650,00
Costruzione Superfici Coperte (CSC)	DEI - "Prezzario delle Tipologie edilizie" del Collegio Ing. ed Arch. di Milano	Parcheggio interrato 384 posti auto		2019	9600			10	464,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,85	394,40	6205,00	2.447.252,00
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE - C_{TT} (€)										17.785.502,00							

▪ **Costi indiretti di trasformazione (C_{IT})**

I "Costi indiretti di trasformazione" (C_{IT}) sono costituiti sia dagli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) che dai "Costi di gestione dell'operazione" (C_G).

I "Costi di urbanizzazione" (O_U) ordinariamente comprendono gli "Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria" ed i "Contributi concessori sul costo di costruzione".

Nella presente trattazione si è, invece, fatto riferimento a:

- i **"Costi di urbanizzazione primaria e secondaria" (C_{UPS})**, ossia l'ammontare richiesto al promotore affinché realizzi direttamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale degli oneri dovuti al Comune ai sensi dell'art. 45 della L.R. 11.03.2005 n. 12. Nel piano attuativo di Riqualficazione Urbana "ARU 01" è, infatti, previsto che il soggetto attuatore realizzi opere per un importo totale **2.525.375 €** in luogo dei 1.065.550 € calcolati sulla base della delibera di Giunta Comunale relativa all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione. Tale maggior esborso, come precisato nella relazione tecnica del piano attuativo, è necessario per la realizzazione di alcune opere esterne al comparto, indispensabili per il funzionamento dello stesso, nonché per il conseguimento di finalità di riqualficazione territoriale espresse sia nell'Accordo di Programma che all'interno degli obiettivi di pianificazione del P.G.T.

Si precisa che i costi di urbanizzazione si sono considerati gravanti all'85% sul comparto commerciale/terziario ed al 15% sul comparto sanitario.

Destinazione	Percentuale %	Costo opere di urbanizzazione
Edifici adibiti ad attività commerciali e direzionali	85%	2.146.568,75 €
Area S02 per attrezzature di interesse comune	15%	378.806,25 €

- i **"Contributi concessori sul costo di costruzione" (O_{CC})**, che consistono nel tributo da versare al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo oneroso, necessario per l'esecuzione dei lavori, che, in accordo con quanto riportato all'art. 24 del "Piano delle Regole" del P.G.T., si è posto pari a 5% del costo di costruzione degli interventi.

Costo di costruzione	Percentuale %	Contributo sul costo di costruzione
17.785.502 €	5%	889.275,10 €

I **"Costi di gestione dell'operazione" (C_G)** comprendono:

- gli **Onorari professionali (O_P)**, ossia le spese tecniche professionali, dovute per la progettazione, la direzione lavori, la sicurezza, il collaudo, l'accatastamento, ecc., calcolati in percentuale variabile sul Costo tecnico di trasformazione (C_{TT}), sulla base delle norme e tabelle delle tariffe professionali che definiscono le parcelle;

- **Costi per allacciamenti ai pubblici servizi (C_{AL})**, generalmente trascurabili, che sono le spese da sostenere per il collegamento delle reti tecnologiche interne (acqua, gas, corrente elettrica, smaltimento reflui, telefonia, ecc.) al punto di fornitura esterno della linea di distribuzione, calcolati come percentuale del Costo tecnico di trasformazione (C_{TT}) e degli Oneri di urbanizzazione (O_U);
- le **Spese generali e di amministrazione (S_G)**, relative alle spese di gestione della struttura tecnica ed amministrativa del promotore, generalmente fisse e con andamento costante nel corso del processo di costruzione, calcolate come percentuale del Costo tecnico di trasformazione (C_{TT}) e degli Oneri di urbanizzazione (O_U);
- le **Spese di commercializzazione (S_C)**, ovvero i costi a detrarre sui ricavi necessari per la vendita del prodotto finito, il cui ammontare viene determinato in percentuale sul Valore di mercato (V_M) del bene trasformato e dipende sia dalla commerciabilità del bene trasformato che dagli usi "ordinari" del mercato di riferimento. Nelle tabelle seguenti sono computati i Costi indiretti di trasformazione (C_{IT}) suddivisi negli Oneri di Urbanizzazione (O_U) e nei Costi di gestione dell'operazione (C_G).

ONERI DI URBANIZZAZIONE				
Dettaglio voci	Unità di misura	Tasso o aliquota %	Valore o costo totale	Costo (€)
Costi opere di urbanizzazione Primaria e Secondaria (Cups)	€	85,00%	2.525.375	2.146.568,75
Contributo concessorio sul costo di costruzione (Occ)	€	5,00%	17.785.502	889.275,10
COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE				
Onorari professionali [$O_P = op\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE})$]	€	8,00%	17.785.502	1.422.840,16
Spese generali e Costi per Allacciamenti $S_G + C_{AL} = x\% \times (C_{OI} + C_{SC} + C_{SE} + O_U)$	€	2,00%	20.821.346	416.426,92
Spese di commercializzazione ($S_C = x\% \times V_M$)	€	1,00%	27.048.140	270.481,40
TOTALE ($C_{IT} = O_U + C_G$)				5.145.592,33

▪ **Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito (O_{FT})**

Sono i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di

interesse sui debiti (i) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare. In particolare, sono computati applicando, alla quota parte del capitale finanziato, la seguente formula dell'interesse composto:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

C = capitale investito (totale costi diretti e indiretti di trasformazione);

d = percentuale di indebitamento;

n = tempo di maturazione dei fattori economici;

i = tasso di interesse sul debito;

q^n = fattore di attualizzazione, con $q = (1 + i)$.

Gli oneri finanziari (O_{FT}) sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti dell'operazione di trasformazione (C_T) sono distribuiti secondo il seguente andamento temporale, che tiene conto delle diverse percentuali di esborso corrisposte nel corso dell'operazione immobiliare ipotizzata, in relazione ai diversi costi considerati (C_T , O_U , C_G). I valori n_1 , n_2 ed n_3 corrispondono ai periodi indicati nella tabella del paragrafo "Tempistica dell'operazione immobiliare".

I costi diretti e indiretti generano oneri finanziari secondo l'andamento temporale così ipotizzato:

Dettaglio voci	Tempo di erogazione		Durata debito	
	Periodo	Mesi	Periodo	Mesi
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	n_1	24	n_2+n_3	42
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1+(1/4)n_2$	30	$(3/4)n_2+n_3$	36
20% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1+(1/2)n_2$	36	$(1/2)n_2+n_3$	30
20% del Costo Tecnico di Trasformazione	$n_1+(3/4)n_2$	42	$(1/4)n_2+n_3$	24
Oneri di urbanizzazione	$n_1+(1/2)n_2$	36	$(1/3)n_2+n_3$	30
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	n_1	24	n_2+n_3	42
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1+(1/4)n_2$	30	$(3/4)n_2+n_3$	36
20% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1+(1/2)n_2$	36	$(1/2)n_2+n_3$	30
20% dei Costi di Gestione dell'operazione	$n_1+(3/4)n_2$	42	$(1/4)n_2+n_3$	24

La ripartizione dei costi da sostenere per portare a compimento l'intervento edilizio ha previsto in quattro tranche di esborsi (le prime due pari al 30%

del totale, le ultime due pari al 20% del totale), con cadenza semestrale, a partire dall'affidamento delle opere all'impresa di costruzione, a seguito del completamento del procedimento amministrativo-urbanistico.

Il computo di tali oneri è riportato nella tabella che segue:

Oneri finanziari	Tasso i (%)	Durata debito (mesi)	Costi (€)	Quota costi (%)	Quota debito d (%)	Oneri finanziari (€)
Sul costo tecnico di trasformazione $O_f = x\% (C_T) \times d \times [(1+i)^n - 1]$	1,50%	42	17.785.502,00	30,0%	40,0%	114.165,36
		36	17.785.502,00	30,0%	40,0%	97.489,54
		30	17.785.502,00	20,0%	40,0%	53.958,26
		24	17.785.502,00	20,0%	40,0%	43.005,34
Sugli oneri di urbanizzazione $O_f = \% (O_U) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		30	3.035.843,85	100,0%	40,0%	46.051,23
Sui costi di gestione $O_f = x\% (C_G) \times d \times [(1+i)^n - 1]$		42	2.109.748,48	30,0%	40,0%	13.542,50
		36	2.109.748,48	30,0%	40,0%	11.564,39
		30	2.109.748,48	20,0%	40,0%	6.400,63
	24	2.109.748,48	20,0%	40,0%	5.101,37	
ONERI FINANZIARI - O_{FT}						391.278,63

Nel caso in esame si è considerato un mix di capitale proprio/capitale di debito in linea con quello previsto per un ordinario operatore economico e, perciò, pari a 60%/40%.

Per l'individuazione del tasso da applicare agli oneri finanziari sui costi di costruzione si è, invece, considerato il tasso bancario per finanziamenti fondiari-edilizi a breve/medio periodo.

Poiché l'EURIRS (mutui a tasso fisso) a 5 anni ha attualmente un valore negativo a causa dell'elevata volatilità del mercato, il tasso è stato considerato pari all'attuale spread applicato dagli istituti bancari, mediamente pari al 1,50%.

▪ Utile del promotore

L'utile del promotore (U_p) rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall'impiego di tutti i capitali utilizzati nell'operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l'epoca della stima. In tale voce si intendono compresi sia gli interessi attivi sul capitale proprio investito, che la remunerazione del rischio d'impresa.

L'utile del promotore viene espresso in "percentuale" (p) del valore di mercato dell'immobile trasformato (V_m) ed è quello che un ordinario

imprenditore del settore edile potrebbe realizzare. Tale percentuale è stata determinata tenendo conto dell'andamento del mercato, del settore d'intervento, della tipologia dell'operazione immobiliare, dell'attendibilità della previsione di tempi, costi e ricavi. Il computo è riportato nella tabella che segue:

Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_m (€)	Percentuale p (%)	Utile del Promotore (€)
27.048.140,00	10,00%	2.704.814,00

▪ **Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA})**

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (O_{IA}), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:
 - oneri fiscali = 9%;
 - oneri di mediazione = 1%;
 - oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche = 1%;
 - oneri notarili e/o di passaggio = 2%.

Queste quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione:

$$O_{IA} = t \times V_T$$

- gli oneri finanziari (O_{FA}) sulla quota "d" dei costi (diretti V_T e indiretti O_{IA}) di acquisto del bene da trasformare, sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare.

Tali oneri sono stati determinati sulla base del tasso di interesse (i), e sono espressi anch'essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n - 1) = (V_T + t \times V_T) \times d \times (q^n - 1) = V_T (1+t) \times d \times (q^n - 1) = f \times V^T$$

$$\text{con } f = (1+t) \times d \times (q^n - 1) \text{ e } q = 1+i$$

Le percentuali t ed f definite per il computo degli oneri indiretti e degli oneri finanziari sono riportate nella tabella seguente.

t (%)	d (%)	i (%)	Tempi (mesi maturazione)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$ (%)
13,00%	40,00%	1,50%	66	3,86%

6.1.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE DA TRASFORMARE ATTUALIZZATO (V_T)

Poiché tutte le componenti di rischio sono state conglobate nella voce di costo relativa all'utile del promotore, l'attualizzazione ha rappresentato un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro ed il tasso di attualizzazione è, quindi, risultato pari a quello di investimenti privi di rischio di durata simile a quella dell'operazione immobiliare considerata.

Tenuto conto della crisi economica degli ultimi anni e dell'attuale politica monetaria europea che ha portato ad una leggera ripresa dell'inflazione, attualmente in crescita, si applica quale tasso di attualizzazione una percentuale di rendimento pari al 1,00%, ipotizzabile quale rendimento futuro dei titoli di stato BTP.

Nella tabella che segue sono stati attualizzati il valore di mercato del prodotto della trasformazione (V_m), dei costi diretti e indiretti di trasformazione (C_T), degli oneri finanziari (O_{FT}) e dell'utile del promotore (U_P).

Dettaglio voci	Valore (€)	r (%)	Tempi (mesi)	$1/(1+r)^n$	Valore attualizzato (€)
Valore di mercato del bene trasformato V_m	27.048.140,00	1,00%	66	0,9467	25.607.657,34
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	5.335.650,60		24	0,9803	5.230.517,20
30% del Costo Tecnico di Trasformazione	5.335.650,60		30	0,9754	5.204.559,14
20% del Costo Tecnico di Trasformazione	3.557.100,40		36	0,9706	3.452.486,60
20% del Costo Tecnico di Trasformazione	3.557.100,40		42	0,9658	3.435.352,57
Oneri di urbanizzazione	3.035.843,85		36	0,9706	2.946.560,13
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	632.924,54		24	0,9803	620.453,43
30% dei Costi di Gestione dell'operazione	632.924,54		30	0,9754	617.374,24
20% dei Costi di Gestione dell'operazione	421.949,70		36	0,9706	409.540,22
20% dei Costi di Gestione dell'operazione	421.949,70		42	0,9658	407.507,75
Oneri finanziari sui costi (O_{FT})	391.278,63		66	0,9467	370.440,60
Utile del Promotore (U_P)	2.704.814,00		66	0,9467	2.560.765,73

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è stato determinato attraverso la formula

$$V_T = \frac{\frac{V_m}{q^n} - \left(\frac{\sum_j C_{TTj}}{q^{nj}} + \frac{O_u}{q^n} + \frac{\sum_k C_{Gk}}{q^{nk}} + \frac{O_{FT}}{q^n} + \frac{U_P}{q^n} \right)}{[1 + t + \frac{f}{q^n}]}$$

dove:

$$q = 1+r$$

r = saggio di attualizzazione;

C_{TTj} = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;

C_{Gk} = Quota del Costo di Gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

$V_m/(1+r)^n$	$\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n$	Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare $[1 + t + f/(1+r)^n]$	Valore di mercato del bene da trasformare V_T
a	b	c	$V_T = (a - b)/c$
25.607.657,34	25.255.557,61	1,17	301.838,59

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, per la quota parte destinata a comparto commerciale-terziario, è risultato, perciò, pari a **301.838,59 €**.

6.2 PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL COMPARTO SANITARIO

Il Piano delle Regole del P.G.T., come già richiamato al paragrafo 2.1, prevede sia la realizzazione di aree destinate a terziario e commerciale che "pubblici esercizi e servizi di cui all'art. 9, L.R. 11 marzo 2005, n. 12, in particolare di tipo sanitario, convenzionati e/o accreditati con il servizio sanitario nazionale". In relazione a tale seconda destinazione si ritiene pertinente percorrere una ipotesi di trasformazione del complesso in residenza sanitaria assistenziale (nel seguito RSA), struttura destinata ad ospitare anziani non autosufficienti e ad altri soggetti non assistibili a domicilio, con livello medio di assistenza sanitaria (medica, infermieristica e riabilitativa) integrato da un livello alto di assistenza tutelare ed alberghiera.

Le ragioni di tale scelta sono da individuarsi nell'elevata attrattività del settore, testimoniata dalla costante crescita degli investimenti e dei fatturati

dei principali operatori anche in periodi in cui la crisi finanziaria internazionale ha colpito la generalità delle attività economiche.

Grazie al contributo pubblico che ha permesso di calmierare i costi a carico dell'utilizzatore finale, i canoni di locazione delle RSA sono, infatti, rimasti pressoché invariati, limitando la percezione del rischio da parte degli investitori.

L'invecchiamento continuo della popolazione, inoltre, ed il conseguente incremento della domanda di assistenza continuativa, ha portato ad un aumento delle strutture dedicate che, ad oggi, risultano avere una capienza inferiore all'effettiva domanda, con liste di attesa sempre più lunghe.

Con riferimento allo scopo della stima, considerata la specificità della destinazione prevista, non è stato possibile considerare un regime di "libero mercato". Per tale ragione, pur applicando il criterio del valore di mercato, si è reso necessario un approccio estimativo di tipo finanziario, sviluppato col "metodo dei flussi di cassa attualizzati" *Discounted Cash Flow Analysis* o DCFA, che definisce il valore di un immobile come sommatoria attualizzata dei flussi di cassa da esso producibili.

Esso si basa sull'analisi previsionale delle principali voci di ricavo e di costo che possono derivare all'investitore dalla gestione del bene immobiliare, all'interno di un orizzonte temporale definito. I flussi di cassa dell'investimento (ricavi e costi), opportunamente attualizzati e sommati, costituiscono, insieme al presumibile valore finale di uscita con accertamento dei *Free Cash Flow* "normali" e "sostenibili in perpetuo", il valore di mercato al quale l'investitore è disponibile ad acquistare il bene, nel caso in cui la sommatoria dei flussi netti attualizzati sia positiva e quindi generi un valore aggiunto relativamente al bene che viene trasformato.

Qualora, invece, la sommatoria dei flussi dovesse produrre un valore negativo, l'operazione consumerebbe risorse, provocherebbe il depauperamento del bene e quindi non risulterebbe conveniente investire nel progetto. In tal caso il tasso di redditività dell'investimento risulterebbe, infatti, inferiore al costo del suo finanziamento, e mostrerebbe l'incapacità del progetto di generare flussi monetari sufficienti a ripagare l'esborso iniziale, remunerare i capitali impiegati nell'operazione e lasciare eventualmente risorse disponibili per altri ulteriori scopi.

Nella fattispecie si è dovuto considerare che l'entità "residenza sanitaria assistenziale", ipotizzata per la trasformazione, si presenta come una combinazione in cui coesistono una componente immobiliare (costituita dal

fabbricato come bene strumentale) ed un'attività di impresa (seppur caratterizzata dal soddisfacimento di esigenze pubbliche) capace di produrre reddito (rappresentata dalla gestione del bene).

Al fine di procedere ad una chiara esposizione dei passaggi necessari all'applicazione del procedimento dell'attualizzazione dei flussi di cassa si propone qui di seguito la relativa formula generale del valore:

$$V = \sum_{t=0}^n \frac{F_t}{(1+k)^t} + V_f$$

con il valore finale V_f che, essendo determinato come capitalizzazione del reddito dell'anno $n+1$ attualizzato, vale:

$$V_f = \frac{F_{n+1}}{(1+k)^{n+1} * r}$$

dove "k" indica il tasso di attualizzazione ed "r" il tasso di capitalizzazione finale.

Nel caso in esame, al fine di applicare il procedimento, si è ipotizzato uno scenario nel quale un investitore, acquistata l'area del comparto, contratta un canone pari a quello potenziale di mercato ed è disponibile, infine, a ritirarsi dall'investimento mediante alienazione dell'immobile reso nuovamente appetibile per gli investitori, dopo un certo numero di anni.

Il procedimento di stima in oggetto è basato, quindi, sull'analisi previsionale delle principali voci di ricavo e di costo che possono derivare all'investitore dalla gestione economica del bene immobiliare (distinta dalla gestione operativa dell'attività assistenziale a cui è adibito) all'interno di un orizzonte temporale definito, al fine di determinare i flussi di cassa dell'investimento che, opportunamente attualizzati e sommati, costituiscono, insieme al presumibile valore finale di realizzo, il valore di mercato al quale egli è disponibile ad acquistare il bene.

Poiché, come è prassi consolidata nel settore, il canone annuo è commisurato ai fatturati lordi della gestione dell'attività, le fasi in cui si articola il procedimento, risultano essere in ordine logico:

- definizione dell'orizzonte temporale di interesse;
- determinazione dei fatturati lordi annui della gestione sanitaria-assistenziale;
- determinazione dei ricavi annui lordi dell'investimento;
- determinazione dei costi annui dell'investimento;

- determinazione dei flussi di cassa dell'investimento;
- determinazione del valore finale di realizzo;
- determinazione del valore di mercato dell'immobile.

6.2.1 DEFINIZIONE DELL'ORIZZONTE TEMPORALE DI RIFERIMENTO

Gli investimenti in strutture sanitarie sono caratterizzati dall'immobilizzo a lungo termine di elevate risorse finanziarie e da un notevole grado di rigidità legata al fatto che una tale struttura, una volta realizzata, risulta difficilmente adattabile ad ulteriori e successive trasformazioni, anche in relazione al vincolo di destinazione urbanistica.

Pertanto, un operatore ordinario, nel decidere di dar corso all'investimento, non può prescindere dalla verifica dei limiti di convenienza e della massimizzazione della redditività. Ne deriva che la valutazione di un immobile destinato ad attività di tipo sanitario-assistenziale deve necessariamente tener conto delle prospettive reddituali che scaturiscono dalla gestione di una tale attività economica.

Considerando anche il tempo previsto per il completamento del procedimento amministrativo-urbanistico e per la realizzazione delle opere ipotizzate, si è previsto un periodo di investimento pari a dodici anni, necessario per la trasformazione edilizia e per portare a scadenza il contratto di affitto, a cui è stato aggiunto un periodo di un anno per rinegoziare il canone, riallineandolo a quello di mercato, e rientrare dell'investimento alienando l'immobile.

Nello specifico, il fattore tempo è legato ad un timing che va dall'iter urbanistico alla realizzazione ed alla vendita passando per un periodo di locazione. Il periodo fissato nel caso in esame, come già anticipato, è di 13 anni a partire dal 2020, apparentemente un tempo piuttosto lungo per la significatività delle variabili. Esso trova, tuttavia, giustificazione nell'articolazione dei flussi, distribuiti tra il periodo necessario alla trasformazione (4 anni), in coerenza al progetto ipotizzato, e a quello di gestione (altri 9 anni comprendenti il contratto di locazione e vendita dell'immobile).

Ipotizzando un'ordinaria operazione di sviluppo immobiliare, si sono distinte le seguenti fasi del processo produttivo edilizio:

- 24 mesi - iter urbanistico;
- 24 mesi - realizzazione;

- 9 anni - locazioni e vendita finale.

6.2.2 INDIVIDUAZIONE CAPACITÀ RICETTIVA E FATTURATI LORDI CONSEQUENTI ALLA TRASFORMAZIONE IPOTIZZATA

Per calcolare la capacità ricettiva conseguente alla realizzazione dell'RSA si è fatto riferimento ad un parametro contenuto nelle "Linee guida n.1/1994 del 30/03/1994 del Ministero della Sanità", relative agli "Indirizzi sugli aspetti organizzativi e gestionali delle residenze sanitarie assistenziali". In tale documento si rileva che gli standard dimensionali di riferimento per la realizzazione delle R.S.A. possono essere determinati da una superficie totale utile (e quindi netta) per lo svolgimento delle funzioni specifiche, complessivamente computabile in misura di 40-45 mq per ospite.

Tale parametro è stato poi incrementato di una percentuale del 15%, pervenendo così ad una superficie lorda di 46-52 mq per ospite, per correlarlo ai 5.000 mq di superficie lorda di pavimento previsti nella Relazione Tecnica del Piano attuativo.

Per meglio verificare tale valore si è fatto, inoltre, riferimento a n. 5 RSA ubicate nei comuni limitrofi a quello oggetto di stima conteggiando le superfici disponibili per ogni ospite ed arrivando ad una superficie media per ospite pari a **52,05 mq**, perfettamente in linea con i valori derivati dalle linee guida (superfici desunte dalle planimetrie agli atti dell'Ufficio e posti letto tratti dal portale dell'ASL di Bergamo).

Ubicazione RSA	MC	SLP	posti letto	SLP/ospite
Brignano GA	12.490	4.163,33	72	57,82
Spirano	7.075	2.358,33	38	62,06
Treviglio	25.635	8.545	151	56,59
Osio Sotto	7.200	2.400	60	40
Urgnano	12.490	4.163,33	95	43,82

Si è, perciò, ritenuto di assumere un parametro medio lordo utile per posto letto pari a mq. 50, con individuazione di una ipotetica capacità ricettiva dell'RSA pari a posti letto:

5.000 mq : 50 mq = 100 posti letto.

Per quel che concerne, invece, il calcolo del possibile fatturato annuo lordo della gestione RSA occorre precisare che le entrate delle RSA sono costituite da una "quota sanitaria" a carico di regione Lombardia e da una "quota sociale", la cosiddetta retta a carico dell'utente e della famiglia (o in casi di

indigenza economica, a carico del Comune di residenza dell'anziano prima dell'ingresso in struttura) che rappresenta il corrispettivo delle prestazioni di natura non prettamente sanitaria come vitto, alloggio, costo del personale socio-educativo, ecc.

Poiché la "quota sociale" o "retta" a carico dell'utente e delle famiglie è definita liberamente dai gestori delle RSA, non esistendo ad oggi valori di riferimento definiti per legge, si è fatto riferimento alle RSA attualmente ubicate nella ATS di Bergamo (Agenzia di Tutela della Salute), pubblicate sul sito della Regione Lombardia.

Denominazione struttura	Posti letto autorizzati	Posti letto accreditati	Lista attesa uomini	Lista attesa donne	Comune	Retta minima	Retta massima
Cacciamatta srl - RSA Casa Sant'Angela Merici	80	80	10	34	Casazza	63,25 €	88,75 €
CASA ALBERGO MARIA IMMACOLATA Soc. Coop. Sociale Onlus	79	75	20	35	Calvenzano	64,00 €	75,00 €
CASA DI RIPOSO CASAMIA VERDELLO	100	100	8	13	Verdello	75,00 €	120,00 €
CASA DI RIPOSO E FARMACIA DELLA CASA DI RIPOSO - Fondazione ONLUS	101	101	70	144	Sovere	52,50 €	57,00 €
CASA DI RIPOSO G. SCARPINI	30	30	5	44	Covo	44,59 €	44,59 €
CASA DI RIPOSO P. A.FACCANONI - ONLUS	104	104	37	77	Sarnico	58,20 €	100,00 €
CASA DI RIPOSO PIATTI VENANZI	69	64	138	273	Palosco	47,00 €	47,00 €
CASA DI RIPOSO S.GIUSEPPE ONLUS	105	105	89	166	Casnigo	47,00 €	55,00 €
CASA DI RIPOSO SAN LORENZO	29	29	34	67	Valbondione	54,25 €	54,25 €
Casa di riposo Villa Serena	0	25	34	61	Predore	58,32 €	64,82 €
CASA OSPITALE DON PIETRO ARESI ONLUS	72	72	168	333	Brignano Gera d'Adda	52,00 €	58,00 €
CASA RIPOSO CAPROTTI ZAVARITT	62	62	69	104	Gorle	81,67 €	88,33 €
CASA SAN GIUSEPPE	136	126	101	211	Gorlago	54,25 €	54,25 €
CENTRO DON ORIONE	222	222	56	98	Bergamo	58,00 €	71,00 €
COMUNE DI TRESORE BALNEARIO RSA/CDI PAPA GIOVANNI XXIII	61	61	110	232	Trescore Balneario	52,50 €	54,50 €
FOND. CECILIA CACCIA IN DEL NEGRO ONLUS	150	150	90	147	Gandino	49,00 €	58,00 €
FONDAZ. CASA DI RIPOSO VILLA DELLA PACE	78	72	81	175	Stezzano	60,00 €	98,00 €
FONDAZIONE "CASA DI RIPOSO DI SPIRANO ONLUS"	38	38	50	125	Spirano	49,00 €	57,00 €
Fondazione "Domus E.D.E.R.A."	58	56	39	74	Fontanella	58,00 €	58,00 €
Fondazione "Opere Pie Riunite Giovan Battista Rubini" - ONLUS	45	45	45	105	Romano di Lombardia	59,36 €	72,93 €
FONDAZIONE ANNI SERENI TREVIGLIO CARAVAGGIO E FARA GERA D'ADDA ONLUS	151	151	67	171	Treviglio	52,60 €	75,00 €

Fondazione Bartolomea Spada ONLUS	53	53	28	31	Schilpario	46,00 €	52,00 €
FONDAZIONE BEPPINA E FILIPPO MARTINOLI - CASA DELLA SERENITÀ ONLUS	110	110	130	234	Lovere	53,00 €	76,75 €
FONDAZIONE CASA DI RICOVERO SANTA MARIA AUSILIATRICE-ONLUS	18	421	92	192	Bergamo	57,72 €	57,72 €
FONDAZIONE CASA DI RIPOSO DI PONTE SAN PIETRO ONLUS	85	85	178	402	Ponte San Pietro	60,00 €	80,00 €
Fondazione Casa di Riposo Infermeria Filisetti O.N.L.U.S.	33	33	60	81	Ardesio	55,89 €	59,17 €
Fondazione Casa di Riposo RSA "Ospedale G.G. Milesi" Onlus	41	38	91	153	Gromo	57,00 €	60,00 €
FONDAZIONE CASA S. GIUSEPPE ONLUS	66	50	82	160	Gazzaniga	61,00 €	65,00 €
FONDAZIONE CASA SERENA - LEFFE ONLUS	105	103	93	152	Lefte	44,00 €	95,00 €
FONDAZIONE CASA SERENA ONLUS	207	200	143	346	Brembate di Sopra	59,50 €	95,00 €
FONDAZIONE DON CARLO ZANONCELLO-ONLUS-	68	68	54	103	Calcio	55,00 €	75,00 €
FONDAZIONE DON CIRIACO VEZZOLI ONLUS	89	88	53	134	Cividate al Piano	53,00 €	68,00 €
Fondazione Don Stefano Palla Onlus	86	65	75	115	Piazza Brembana	52,33 €	65,67 €
FONDAZIONE FRANCESCO BALICCO	75	75	32	79	Martinengo	57,20 €	59,51 €
FONDAZIONE GIOVANNI CARLO ROTA	82	72	212	422	Almenno San Salvatore	54,00 €	56,00 €
Fondazione Honegger rsa onlus	200	200	92	170	Albino	50,40 €	76,90 €
FONDAZIONE I.P.S. CARD. GIORGIO GUSMINI ONLUS	82	81	77	166	Vertova	46,00 €	110,00 €
FONDAZIONE MARTINO ZANCHI ONLUS RSA	98	98	86	152	Alzano Lombardo	51,00 €	92,00 €
FONDAZIONE OPERA PIA OLMO ONLUS	60	60	127	286	Osio Sotto	58,50 €	68,36 €
FONDAZIONE OPERA SAN CAMILLO RSA OVIDIO CERRUTI	200	190	172	464	Capriate San Gervasio	56,50 €	67,50 €
FONDAZIONE P. PICCINELLI - Casa Maria Consolatrice "Onlus"	195	195	108	309	Scanzorosciate	61,25 €	68,25 €
FONDAZIONE R.S.A. CASA RIPOSO NEMBRO ONLUS	87	87	99	167	Nembro	51,88 €	62,17 €
FONDAZIONE R.S.A.VAGLIETTI CORSINI ONLUS	67	67	108	188	Cologno al Serio	59,00 €	59,00 €
FONDAZIONE SAN GIUSEPPE	119	119	91	173	Dalmine	65,83 €	85,04 €
FONDAZIONE SANT'ANDREA - ONLUS	116	116	124	245	Clusone	49,00 €	66,00 €
ISTITUTO DELLE SUORE DELLE POVERELLE ISTITUTO PALAZZOLO R.S.A. SACRO CUORE	50	50	0	79	Bergamo	59,00 €	64,00 €
ISTITUTO OSPITALE MAGRI	95	95	74	181	Urgnano	61,45 €	62,45 €
ISTITUTO PALAZZOLO R.S.A.	135	135	77	207	Torre Boldone	58,00 €	100,00 €
ISTITUTO SAN GIUSEPPE	220	220	26	87	Villa d'Adda	55,88 €	88,00 €
ISTITUTO SUORE CAPPUCCINE DI MADRE RUBATTO - RSA SAN FRANCESCO	85	85	56	194	Bergamo	71,00 €	86,00 €

OASI SAN PELLEGRINO	44	44	20	45	San Pellegrino Terme	51,50 €	55,50 €
OPERA PIA CARITAS RSA CASA MONS. GIUSEPPE SPERANZA	113	113	73	148	Zogno	56,22 €	58,52 €
PARROCCHIA SAN LORENZO MARTIRE IN ZOGNO -OPERA PIA CARITAS - CASA SANTA MARIA	86	86	73	107	Brembilla	56,22 €	58,52 €
Pensionato Contessi-Sangalli Fondazione ONLUS	80	80	44	83	Costa Volpino	58,00 €	61,00 €
RESIDENZA ANNI AZZURRI SAN SISTO	40	80	0	1	Bergamo	88,00 €	125,00 €
RESIDENZA PRIMAVERA	120	120	34	66	Albano Sant'Alessandro	84,00 €	108,00 €
RSA "Papa Giovanni Paolo I"	65	64	10	32	Seriate	58,58 €	58,58 €
RSA BRAMANTE	49	49	0	0	Pontida	77,14 €	100,49 €
RSA Buonomo Cacciamatta 1836	60	60	76	106	Tavernola Bergamasca	65,00 €	72,00 €
RSA Comunale CASA DELLA SERENITA'	50	50	39	68	Cene	40,50 €	59,00 €
RSA Madonna del Boldesico	60	60	80	180	Grumello del Monte	60,00 €	100,00 €
RSA NOBILE BAGLIONI	60	45	0	0	Villa d'Almè	67,00 €	67,00 €
RSA NOBILE BAGLIONI	60	60	77	116	Villa d'Almè	69,00 €	72,00 €
RSA SAN PAOLO	58	58	0	1	Azzano San Paolo	49,91 €	87,00 €
RSA SANTA CHIARA	100	100	0	296	Bergamo	61,00 €	73,50 €
RETTE MEDIA						57,74 €	72,74 €
							65,24 €

Per la trasformazione ipotizzata per il compendio in valutazione, si è ritenuto pertinente assumere, come dato di partenza, il riferimento medio di 65,00 € giornalieri che scaturisce dal prospetto precedente relativo all'area bergamasca.

La quota sanitaria che, invece, è a carico del SSN, viene corrisposta da Regione Lombardia direttamente agli enti gestori. Il sistema di classificazione regionale prevede, per ogni ospite inserito in una RSA lombarda, la registrazione della condizione sanitaria all'ingresso ed il suo aggiornamento durante il periodo di ricovero, con la determinazione delle 8 classi SOSIA (Scheda di Osservazione Intermedia di Assistenza) in funzione del grado di mobilità/cognitività/severità della patologia.

Per il calcolo della quota sanitaria si è fatto riferimento al sito internet dal titolo "Rette RSA: cosa si "nasconde" dietro ai numeri? – 06-20-2019", a cura di Rosemarie Tidoli - Lombardia Sociale - <http://www.lombardiasociale.it>", nel quale è rilevato che "... le tariffe giornaliere a carico del FSR per la remunerazione della quota sanitaria delle rette sono ferme al 2008. In Lombardia, inoltre, non viene rispettata la copertura regionale del 50% dei costi sanitari prescritta dai LEA. Recenti studi dimostrano che il costo totale medio a giornata di assistenza in RSA in

Lombardia è Euro 104,89 (di cui 92,24 per la gestione caratteristica), con un contributo medio del FSR medio in base alla classificazione SOSIA di 41,30€; se ne deduce che si è ben lontani dal rispetto della sopraccitata copertura del 50%. Nelle scorse legislature era stato avviato un percorso che avrebbe dovuto portare a definire oggettivamente i costi standard, i costi a giornata che sarebbero stati la base per il calcolo del 50%; tale percorso, tuttavia, non è stato concluso e non si è ancora giunti ad una regolazione".

Per l'immobile in stima si è ritenuto, pertanto, di impostare un valore unitario arrotondato di fatturato per posto letto pari a **105,00 € giornalieri**, derivanti dalla somma di 65,00 € (quota sociale) e di 41,30 € (quota sanitaria).

Altra possibile entrata ordinaria per un RSA, seppur di modesta entità, è, infine, quella legata ad attività collaterali quali la presenza di un piccolo bar, di distributori automatici di bevande ed all'uso del televisore in camera, circostanze mediamente riscontrabili in strutture comparabili.

Per l'individuazione di tali importi, sono state imputate alcune percentuali (del 5% per il bar ed un ulteriore 5% per le altre attività) sui ricavi derivanti dai pernottamenti.

6.2.3 DETERMINAZIONE DEI RICAVI ANNUI LORDI DELL'INVESTIMENTO

Il ricavo lordo rappresenta la percentuale del fatturato annuo della struttura sanitario-assistenziale che potrebbe essere destinata al pagamento del canone di locazione. La "quota di profitto" (ossia la quota di fatturato) destinabile al pagamento della locazione varia sensibilmente in funzione della specifica tipologia della struttura ricettiva.

Generalmente, per immobili di tipo terziario, essa può oscillare fra il 20% e il 30%, in misura inversamente proporzionale alla quantità e qualità dei servizi erogati (una maggiore presenza di servizi accresce i costi indiretti, riducendo la percentuale di fatturato attribuibile all'immobile) ed alla lunghezza complessiva del periodo annuo di apertura (strutture aperte per una durata più ampia registrano costi fissi più elevati e, nei periodi in cui il tasso di riempimento declina, la quota di fatturato attribuibile all'immobile precipita).

Tale quota risulta, inoltre, direttamente proporzionale alle dimensioni della struttura (quelle più piccole presentano una maggiore incidenza percentuale

di costi fissi, dunque possono dedicare una percentuale inferiore del fatturato al pagamento del canone).

La percentuale di remunerazione dell'immobile è, infine, sensibile anche all'ubicazione dello stesso: per una struttura sita in una località con costante aumento della domanda di fruizione del servizio e/o in una posizione particolarmente favorevole (per accessibilità, visibilità, panoramicità, centralità, ecc.) è possibile aumentare tale quota del 5%-10%.

Nel caso della RSA in esame, tenuto conto delle caratteristiche sopra riportate, si è assunto che la quota di fatturato lordo annuo destinabile al pagamento del canone si attesti su una media del 25%, rispetto alla quale sono stati calcolati, anno per anno, i ricavi lordi dell'investimento, comprensivi delle attività accessorie.

6.2.4 DETERMINAZIONE DEI COSTI ANNUI DELL'INVESTIMENTO

In conseguenza dello scenario ipotizzato, si riportano, di seguito, le principali voci di costo dell'investimento, necessarie per pervenire successivamente ai flussi di cassa netti da esso prodotti:

- costo di costruzione/ristrutturazione (C);
- spese tecniche;
- oneri di urbanizzazione (OU);
- monetizzazione aree a standard (Ma);
- spese generali.

A cui si sono aggiunti i seguenti costi:

- spese di amministrazione;
- accantonamento per ammortamento e manutenzione;
- spese di assicurazione;
- tasse sull'immobile.

▪ Costo di costruzione/ristrutturazione

Per quanto concerne la prima voce, trattandosi di RSA di nuova costruzione ed in assenza di prezzi specifici, si è ritenuto di individuare i costi unitari di costruzione desumendoli da analoghe strutture, sempre di nuova costruzione, per le quali è stato possibile reperire sia i costi di costruzione che le dimensioni (volumetria o superfici lorde di pavimento). I dati riportati

nella sottostante tabella sono stati desunti dai rispettivi computi metrici e dal manuale operativo delle strutture socio assistenziali in partenariato pubblico/privato redatto da ASSET Camera, Azienda Speciale della Camera di Commercio di Roma.

Denominazione struttura	Comune	Provincia	SLP (mq)	Volume (mc)	Costo totale	Costo unitario
I Tulipani	Gonzaga	MN	3.550	10.650	3.483.000,00 €	327,04 €
Redenta Floriani	Strigno	TN		26.896	13.043.800,00 €	485,00 €
Residenza Molino	Dro	TN		20.790	10.375.456,00 €	499,00 €
RSA di Villacidro	Villacidro	VS	5.000	15.000	8.679.439,00 €	578,63 €
COSTO UNITARIO MEDIO						472,42 €

Si è, così, pervenuti ad un costo unitario arrotondato di **470 €/mc** e, ipotizzando di realizzare livelli con altezza utile di 2,70 metri e solai di spessore pari a 30 cm, per una volumetria complessiva di 15.000 mc, ad un costo di costruzione totale pari a:

$$15.000 \text{ mc} \times 470 \text{ €/mc} = 7.050.000,00 \text{ €}$$

▪ Spese tecniche

Trattandosi di nuova costruzione è stato necessario aggiungere ai costi di realizzazione anche le spese corrispondenti agli oneri professionali che, in base all'intervento ipotizzato, si assumono pari all'8% dei costi di costruzione.

▪ Oneri di urbanizzazione

Come già precisato, in base alle prescrizioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, si è così ritenuto di suddividere i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, stimati complessivamente pari a 2.525.375 €, come di seguito riportato:

Destinazione	Percentuale %	Costo opere di urbanizzazione
Edifici adibiti ad attività commerciali e direzionali	85%	2.146.568,75 €
Area S02 per attrezzature di interesse comune	15%	378.806,25 €

Per determinare il contributo sul costo di costruzione, parimenti, si è fatto riferimento a quanto riportato all'art. 24 del Piano delle Regole del PGT che riporta: "Il costo di costruzione derivante dall'attuazione degli interventi

previsti dal piano di recupero verrà determinato tenendo conto delle esigenze di sostenibilità economica e finanziaria e delle finalità dell'Accordo di Programma, e comunque in misura non superiore al 5% del costo di costruzione degli interventi; detto contributo concorrerà alla realizzazione di quota parte degli interventi di riqualificazione dell'asta stradale di Corso Europa relativamente al tratto compreso tra l'area del Piano Attuativo e il bivio tra C.so Europa e C.so America" ponendolo pari al 5% del costo di costruzione dell'RSA.

Costo di costruzione	Percentuale %	Contributo sul costo di costruzione
7.050.000,00 €	5%	352.500,00 €

Per la destinazione urbanistica a servizi prevista nel PGT, non si ritengono ipotizzabili costi relativi a monetizzazioni o altro.

Per gli oneri di urbanizzazione, il computo finale è, quindi, dato da:

$$378.806,25 \text{ €} + 352.500,00 \text{ €} = 731.306,25 \text{ €}$$

▪ Spese generali

Le spese generali rappresentano i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione/ristrutturazione e sono generalmente composti da spese tecnico-amministrative di azienda e di cantiere, come i salari pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione (custodi, vigilanza, addetti alla manutenzione), l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere. Generalmente tali costi sono fissi con un andamento costante nell'intervallo del processo di costruzione e si assumono ordinariamente pari al 2% del costo tecnico di costruzione più gli oneri e la monetizzazione.

▪ Spese di amministrazione

Tali spese rappresentano i costi annui per l'esazione dei canoni, la tenuta della contabilità relativa, il costo dell'amministratore dell'immobile ovvero di analoga struttura amministrativa dedicata. Si è assunta, in accordo con la prassi corrente, una percentuale del 2% dei ricavi annui.

▪ Accantonamento per ammortamenti e manutenzioni

Le spese relative alle manutenzioni straordinarie (a carico della proprietà) sono state calcolate come quota percentuale del costo di costruzione,

aggiornato all'anno di riferimento tenendo conto della componente inflattiva. Affinché il reddito di un immobile si mantenga a un livello adeguato a quello del mercato è necessario, infatti, sostituire periodicamente le opere edilizie superate, attraverso la manutenzione straordinaria di finiture e impianti o il loro adeguamento all'evoluzione della domanda del mercato.

Le spese di manutenzione straordinaria si sono, quindi, assunte pari alla quota annua di reintegrazione del costo di costruzione dell'RSA, accantonata per la sostituzione o il ripristino ogni qual volta si renda necessaria la sua ristrutturazione. Mediamente la vita utile dei fabbricati, ai fini di un importante intervento di ristrutturazione, è legata alla tipologia delle opere (in particolare finiture e impianti) da cui in massima parte dipende l'obsolescenza tecnica e funzionale dell'immobile.

Nella presente trattazione si è ritenuto di considerare una formulazione semplificata degli accantonamenti per spese di manutenzione, tenendo conto del solo intervallo di tempo fra una ristrutturazione e l'altra al netto degli effetti finanziari di tale durata, ponendo la quota di reintegrazione pari al 50% del costo di costruzione a nuovo della struttura, precedentemente determinato.

A tale percentuale è stata poi aggiunta la quota di ammortamento, sempre calcolata in funzione del costo di costruzione della struttura, la cui durata, invece, corrisponde all'intera vita utile dell'immobile, posta pari a 100 anni.

Ne è derivato perciò:

$$\begin{aligned} \text{Spese di manutenzione} &= \frac{\text{Costo di Ristrutturazione}}{25 \text{ anni}} = \frac{50\% * \text{Costo di Costruzione}}{25 \text{ anni}} \\ &= 2\% \text{ Costo di Costruzione} \end{aligned}$$

$$\text{Quota di ammortamento} = \frac{\text{Costo di costruzione}}{100 \text{ anni}} = 1\% \text{ Costo di Costruzione}$$

Gli accantonamenti annui per ammortamento e manutenzione sono risultati, perciò, complessivamente pari al 3% del costo di costruzione a nuovo del fabbricato.

Tale costo è stato calcolato a partire dal quinto anno, ossia al termine ipotizzato di realizzazione del complesso e verrà aggiornato annualmente della componente inflattiva.

▪ Spese di assicurazione

Le spese di assicurazione, che individuano la somma da assicurare su fabbricati ed impianti ai fini dell'eventuale liquidazione del danno, sono ordinariamente poste pari all'1% del costo di ricostruzione a nuovo (ossia del costo di costruzione), anch'esso crescente secondo il tasso di inflazione.

▪ Tasse sull'immobile

Per il calcolo dell'IMU (Imposta Municipale Propria) da applicare all'immobile di nuova costruzione si è utilizzata la pagina di calcolo UIC (calcolo IMU e TASI) sul portale Riscotel considerando l'ipotetica rendita assegnata all'immobile, ipotizzato in categoria D/4 - Case di cura ed ospedali (con fine di lucro) - e di consistenza pari a 5.000 mq. Applicando le aliquote imposte dal comune di Ciserano ne è derivato un importo pari a **34.466,25 €**.

Nel comune di Ciserano non è, poi, previsto il pagamento della TASI (Tributo per i Servizi Indivisibili), mentre è stato, invece, necessario calcolare, come ulteriore imposta fissa, anche la TARI (Tassa sui Rifiuti) che, considerando una superficie utile di 4.250 mq (85% SLP), è risultata pari, per case di cura e di riposo, a **12.367,77 €**, comprensiva del 5% da devolvere alla Provincia.

Il totale delle imposte immobiliari ipoteticamente attribuibili all'immobile trasformato, risultato pari a **46.800,00 €** (valore arrotondato) è stato considerato come costo annuo fisso ed invariabile nell'orizzonte temporale di attività dell'RSA.

6.2.5 DETERMINAZIONE DEI FLUSSI DI CASSA DELL'INVESTIMENTO E DEL TASSO DI ATTUALIZZAZIONE

Definiti ricavi e costi totali dell'RSA, è stato poi necessario valutarne i flussi di cassa, ossia i redditi immobiliari netti, costituiti anno per anno dalla differenza tra il ricavo totale e la somma dei costi. Tali flussi sono stati, poi, riallineati cronologicamente al tempo 0 mediante il cosiddetto tasso di attualizzazione, desunto tramite un confronto fra le aspettative di rendimento degli operatori nel settore immobiliare e quelle riscontrabili nei mercati immobiliari.

Il tasso di attualizzazione, desunto dal mercato, è costituito da due componenti principali:

- il rendimento di un investimento alternativo privo di rischio (tipicamente assunto pari al rendimento medio dei titoli di stato con scadenza omogenea rispetto all'orizzonte temporale di riferimento);
- la remunerazione del rischio proprio dell'operazione (cioè il premio legato all'eventualità che l'investitore non riceva il flusso atteso alla data prevista a causa di un qualsiasi evento non previsto).

Esso è stato calcolato mediante il metodo finanziario definito "WACC" (Weighted Average Cost of Capital), che rappresenta il costo medio ponderato del capitale espresso mediante la formula

$$Wacc = (Ke * E + Kd + (1 - t) * D)/(D + E)$$

dove:

- Ke = costo del capitale proprio;
- E = capitale proprio (equity);
- D = indebitamento (quota di investimento presa a prestito);
- Kd = costo dell'indebitamento (tasso di interesse applicato dall'ente finanziatore per la concessione del prestito);
- t = aliquota fiscale delle imposte sui redditi.

Per l'attualizzazione del flusso di cassa è stato impiegato un tasso che tiene conto del previsto mix di capitale proprio/capitale di debito (per l'ordinario operatore economico 60%/40%), della remunerazione caratteristica di questi capitali e del rischio proprio dell'operazione immobiliare, secondo lo schema riportato di seguito:

Fattore di attualizzazione						
Calcolo del Wacc			Wacc= $(Ke \times E + Kd \times (1-t) \times D)/(D+E)$			
			Ke = costo denaro proprio		Kd = costo debito	
Fonti utilizzate						
ke	Rend. attività prive di rischio	1,35%	rendimento titoli di stato 10 anni in c.t.-asta del 30.12.2019			
	Premio per il rischio	7,37%	premio per il rischio-Damodoran Italy-Risk equity 2020			
	β	0,68	Hospitals/Healthcare Facilities -rischiosità sistemica			
	Y	3,13%	rischio specifico Y - vedi diagramma -			
	Costo del capitale proprio netto	8,59%	ke = Kf + B x (Km-Kf) + y		CAPM	
kd	Aliquota fiscale	27,00%	t= aliquota fiscale (secondo scaglione 2019)			
	Costo del debito lordo	0,86%	Tasso Eurirs 15 anni in c.t. -data 06/05/2019			
	Spread	2,48%	rating based default spread Italy - Damodaran 2019			
	Costo complessivo del debito	2,44%	kdt = i x (1-t)			
Calcolo coeff β						
WACC	Peso debito (D)	40,00%	$\beta = \beta_L = (\beta_u \times (1+(1-T) \times D/E))$		β	
	Peso equity (E)	60,00%	Hospitals/Healthcare Facilities		0,68	
	D/E	66,67%	β_u	D/E	T	
		5,90%	0,46	66,67%	27,00%	0,46
						66,67%

Nel calcolo è stato, inoltre, valorizzato il cosiddetto fattore di rischio γ , funzione delle seguenti variabili, influenti su liquidità e rating dell'investimento:

- Ubicazione e tipologia edilizia (U/T);
- Dimensioni dell'immobile;
- Stato locativo;
- Fungibilità.

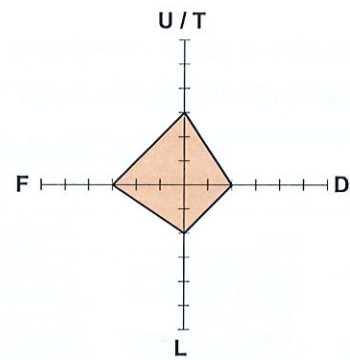
Rispetto a tali caratteristiche è stato assegnato un possibile livello di rischio su una scala da 0 a 3, secondo la tabella sotto riportata.

Caratteristiche	Livelli di rischio			
	Rischio 0	Rischio 1	Rischio 2	Rischio 3
U / T Ubicazione e tipologia	Residenze centrali Residenze semicentrali Uffici centrali Locali commerciali centrali	Residenze periferiche Uffici semicentrali Locali commerciali semicentrali Locali commerciali strutturati periferici Alberghi centrali Altre tipologie	Residenze extraurbane Uffici periferici Locali commerciali destrutturati periferici Alberghi semicentrali e periferici Altre tipologie semicentrali o periferiche	Tipologie non residenziali in ubicazioni extraurbane e carenti di collegamenti
D Dimensioni	Inferiore a 3.000 mq	Da 3.000 a 7.000 mq	Da 7.000 a 12.000 mq	Oltre 12.000 mq
L Stato locativo	Pluralità di conduttori	Unico conduttore sicuro Pluralità di conduttori e 30% di sfritto	Unico conduttore incerto Unico conduttore sicuro e 30% di sfritto Pluralità di conduttori e 60% di sfritto	Unico conduttore incerto e 30% di sfritto Unico conduttore sicuro e 60% di sfritto Sfritto oltre il 60%
F Fungibilità	Immobile pluriuso o utilizzabile da un'ampia fascia di mercato	Immobile potenzialmente riconvertibile	Immobile difficilmente riconvertibile	Immobile non riconvertibile e utilizzabile da una fascia di mercato ristretta

Diagrammando tali parametri lungo quattro semiassi perpendicolari in modo che sui semiassi opposti gli stessi abbiano minore interazione, si è pervenuti alla costruzione di un poligono la cui area rappresenta il livello di rischio specifico complessivo dell'immobile.

rischio specifico y					
rischio	P. 0-3	peso		valori	
U / T	1,5	1	U / T	1,5	ubicazione/tipologia
D	1	1	D	1	dimensioni
L	1	1	L	1	stato locativo
F	1,5	1	F	1,5	fungibilità - pluriuso
Area				3,125	

CALCOLO del TASSO di ATTUALIZZAZIONE



Tasso di attualizzazione

gamma 3,13%

In tale diagramma è stato attribuito un rischio medio alle variabili U/T ed F ed un rischio basso per le variabili D ed L.

In particolare, la localizzazione dell'immobile non incide particolarmente per la buona rete di collegamenti pubblici e la presenza di un sistema viario pianeggiante e ben sviluppato.

Sulla base della destinazione ipotizzata, lo stato locativo è comunque da considerare scarsamente incidente sul rischio, in quanto pur prefigurando per l'immobile un unico conduttore sicuro, il comparto si presenta con forti prospettive di crescita per l'aumentata richiesta sociale di servizi.

Da quanto su esposto, nella presente valutazione, si assume come tasso di attualizzazione **k = 5,90 %**.

Per i flussi di cassa attualizzati derivati dall'utilizzo di tale indice si rimanda alla tabella di valutazione allegata.

6.2.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DI REALIZZO

Il valore finale di uscita rappresenta la sommatoria dell'intera serie dei flussi di cassa eccedenti il limite dell'orizzonte temporale considerato ed è espresso dalla formula classica della capitalizzazione per redditi crescenti,

applicata al reddito dell'anno successivo all'ultimo periodo di analisi (n+1), considerando un opportuno tasso di capitalizzazione "r" (*going out cap rate*).

Operativamente il tasso "r" è stato determinato depurando quello di attualizzazione "k" dal tasso di crescita del reddito (prudenzialmente assunto coincidente con il tasso d'inflazione attesa $i = 1,0\%$) ed aggiungendo una quota detta *risk out* che tiene conto di un ulteriore premio di rischio legato al grado d'incertezza per la futura collocazione del bene sul mercato, nel caso in esame = 1,0%.

$$r = k - i + ru = 5,90 - 1 + 1 = 5,90\%$$

Il valore finale V_f è quello netto attualizzato mediante il tasso k.

6.2.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'AREA DESTINATA A COMPARTO SANITARIO

Avendo determinato tutti i fattori che intervengono nell'analisi DCFA (*Discounted Cash Flow Analysis*), è stato possibile effettuare la verifica della sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione immobiliare relativa al comparto sanitario, depurando il valore finale V_f di tutti i flussi di cassa attualizzati cumulati.

Con il tasso di attualizzazione in precedenza determinato e con le usuali formule della matematica finanziaria è stato costruito un foglio di calcolo per la determinazione del valore, con alcuni rimandi agli specifici punti della relazione nei quali vengono sviluppati alcuni contenuti.

Le risultanze di tale foglio di calcolo sono di seguito riportate:

Il valore attuale netto dell'operazione è risultato, così, pari a **2.147.194,03 €**: la realizzazione di pubblici esercizi e servizi di cui all'art. 9, L.R. 11 marzo 2005, n. 12, in particolare di tipo sanitario, convenzionati e/o accreditati con il servizio sanitario nazionale, risulta un investimento positivo.

7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO TOTALE DELL'AREA

Il valore totale dell'area denominata "le sei torri di Ciserano" deriva dalla somma dei valori di mercato ottenuti, rispettivamente, col metodo di trasformazione per il comparto commerciale e terziario e con la capitalizzazione dei flussi per il comparto sanitario.

Valore di mercato comparto commerciale-terziario	301.838,59 €
Valore di mercato comparto sanitario	2.147.194,03 €
Valore di mercato dell'area	2.449.032,62 €

Il valore dell'area denominata "le sei torri di Ciserano", espresso in cifra tonda ed arrotondato per eccesso, è risultato, perciò, pari a **2.450.000,00 €** (duemilioni quattrocentocinquantamila/00 Euro).

Tale valore è da intendersi, all'interno della tolleranza stimale, come valore ordinario di mercato e non come giudizio di convenienza.

L'importante scostamento dell'importo stimato, rispetto al valore determinato dall'Ufficio nel 2012, trova giustificazione nel variato scenario di mercato, che negli ultimi anni ha subito un'ulteriore forte contrazione a seguito della ben nota crisi economica. La conseguente netta diminuzione dei valori di compravendita, in particolare proprio all'interno delle aree commerciali e direzionali, ha, infatti, portato ad una sostanziale equivalenza tra i costi di realizzazione delle opere, tendenzialmente sempre più elevati, ed i ricavi da essa derivanti.

CONCLUSIONI

L'Aler Bergamo-Lecco-Sondrio con nota prot. n. 25841 del 23/10/2019, acquisita al protocollo dell'Ufficio al n. 141002 del 25/10/2019, ha richiesto la perizia di stima dell'area denominata "le sei torri di Ciserano" costituita dai due lotti ex Athena ed ex Anna sita in Ciserano ai lati di Corso Europa, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato. A tale scopo è stato sottoscritto, con prot. n. 164865 del 10/12/2019, l'Accordo di Collaborazione tra quest'Agenzia e l'Ente richiedente.

La presente valutazione è stata effettuata all'interno degli assunti condivisi con la Committenza ed utilizzando i dati di natura urbanistica, edilizia ed economica trasmessi dalla stessa con nota prot. n. BG023767 del 25/09/2019.

Nel caso in esame si è tenuto conto dei seguenti limiti:

- la stima è stata effettuata nel presupposto che il compendio immobiliare sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che il bene rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale;
- non si sono considerate specifiche necessità di bonifica delle aree;
- si sono considerate le superfici dichiarate nella documentazione trasmessa dalla parte senza alcuna ulteriore verifica da parte di quest'Ufficio;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione;
- non sono stati affrontati aspetti legali e finanziari, tranne quanto specificatamente indicato in relazione;
- lo scopo valutativo della stima, esplicitato nell'Accordo di Collaborazione, è la determinazione all'attualità del più probabile valore di mercato dell'area denominata "le sei torri di Ciserano". Si esclude, pertanto, ogni altro utilizzo della presente relazione tecnico-estimativa.

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali esposte, si ritiene che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima, all'attualità, sia pari a **2.450.000,00 €** (duemilioni quattrocentocinquantamila/00 Euro).

Bergamo, 19/02/2020

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
PROVINCIALE - TERRITORIO

Gianluca Salamone (*)

(firmato digitalmente)

** Su atto di delega del Direttore provinciale Antonio Giovanni Tangorra, prot. n. 79 del 07 gennaio 2020*

