



WESTFIELD MILAN S.p.a.

C.so Giacomo Matteotti, 10

20121 Milano

ACCORDO DI PROGRAMMA
(APPROVATO CON D.P.G.R. DEL 22.05.2009 N.5095)
PRIMO ATTO INTEGRATIVO
(APPROVATO CON D.P.G.R. DEL 29.03.2010 N.3148)

COMUNE DI SEGRATE

VARIANTE PROGRAMMA ATTUATIVO AMBITO 3

Titolo elaborato :

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DELLA
MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

All.to n.

B_09
.....

Revisioni	Controllato	Approvato	Data : Gennaio 2014	Scala :
			Agg.to : Marzo 2015	

Concept Design :

leonard design architects

Il Progettista :

add architecture design and development srl
 via dezza 32 via per busto 9
 20144 milano 21058 solbiate olona (va)
 italia italia
 tel +39 02 48193922 tel +39 0331 677959
 fax +39 02 48016628 fax +39 0331 329306

Consulenze :



Visto

Visto

WESTFIELD MILAN S.p.a.

C.so Giacomo Matteotti, 10
20121 Milano

.....

.....

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DELLA
MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD
NELL'AMBITO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA
N. 5095 – AMBITO 3 – AI SENSI DEL L.R. 12 ART. 46**

SITO IN SEGRATE (MILANO)

**PROPRIETÀ WESTFIELD SPA, CON SEDE LEGALE
IN MILANO, CORSO MATTEOTTI, N. 10**

Premessa

Il sottoscritto ingegnere Davide Vallini nato a Tradate (Varese) il 15 maggio 1973, con studio a Venegono Inferiore (VA), Via Pascoli 24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Varese al numero di matricola 2480, è stato incaricato dalla società *Westfield Milan S.p.A.*, con sede legale in Milano, Corso Matteotti, n. 10, Codice Fiscale e P.IV 03249030960, di redigere una perizia di stima al fine di determinare il valore della monetizzazione di aree a standard nell'ambito dell'accordo di programma nr. 5095 del 22/05/2009 – Ambito 3 – e successive integrazioni.

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

L'art. 46, comma 1 lett. a), della L.R. 12/2005 e s.m.i. dispone che i Piani Attuativi siano subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che preveda, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste nei Piani di programmazione Comunale. Qualora l'acquisizione non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna per estensione, conformazione o localizzazione territoriale delle aree, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, è consentita la possibilità di corrispondere al Comune, in alternativa totale o parziale della cessione, una somma commisurata all'utilità economica conseguita dal soggetto obbligato per effetto della mancata cessione e, comunque, non inferiore al costo di acquisizione di altre aree con caratteristiche similari.

Banche dati e bibliografia di riferimento

Banche dati

- *Il consulente immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore
- *L'Osservatorio sul Mercato Immobiliare*, Edizioni Nomisma
- *L'Osservatorio del mercato immobiliare*, Agenzia del Territorio
- *Monitor immobiliare*, Edizioni Scenari Immobiliari
- *Rilevazione dei prezzi degli Immobili*, Edizioni CCIAA, Borsa Immobiliare di Milano

Bibliografia

- •Grassi R. E., "Internet per il mercato immobiliare. Come cambiano il marketing, le vendite e la relazione con il cliente", Franco Angeli, Milano, 2013
- •Boraso M., G. M. Brega e Rainò A., "Marketing immobiliare. Teoria, tecniche e idee per valorizzare il real estate", immobiliare.com, 2012
- •Moro Visconti G., R. Moro Visconti e V. D. Dossena, "La valutazione degli immobili", XII edizione, Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna (RN), 2011
- •Borghi A., "Finanza immobiliare. Il mercato, la valutazione, gli strumenti e le tecniche di finanziamento", Il Sole 24 Ore, Milano, 2009
- •Gaeta L., "Il mercato immobiliare. Beni, diritti, valori", Carocci, Roma, 2009
- •Osmi Borsa Immobiliare, Politecnico di Milano e IsIVI, "Standard europei di valutazione immobiliare", Franco Angeli, Milano, 2008
- •Grassi R. E., "Intermediazione e mercato immobiliare", Hoepli, Milano, 2007
- •Curatolo M. e L. Palladino, "La valutazione immobiliare. Metodo classico e metodo statistico", Il Sole 24 Ore, Milano, 2006
- •Cacciamani C., "Il rischio immobiliare. Una soluzione di rating dell'investimento immobiliare", Egea, Milano, 2003
- •Ferrero C., "La valutazione immobiliare", Egea, Milano, 1996

Criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione di aree a standard nell'ambito dei piani attuativi

Per quanto concerne il criterio di cui al comma 1 lettera a) dell'art. 46 della L.R. 12/2005 (“una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione”) la monetizzazione alternativa alla cessione di aree deve essere commisurata (quindi pari) all'utilità economica conseguita dal privato attuatore per effetto della mancata cessione, ovvero al valore di mercato delle aree edificabili che, grazie alla monetizzazione, restano nella disponibilità del soggetto attuatore. Tale interpretazione è corretta ove si consideri il tenore letterale dell'art. 46 L.R. 12/2005: “l'espressione “commisurata” non può che essere intesa come sinonimo di “pari a” in quanto il legislatore regionale, ove avesse voluto attribuire all'espressione il diverso significato di “proporzionata” (e dunque avesse inteso l'utilità come pari ad una quota o percentuale del valore di mercato), avrebbe indicato il criterio per la determinazione della somma (e, dunque, la misura della quota o della percentuale da applicare al valore di mercato)” . La ratio dell'art. 46 L.R. 12/2005 “è quella di prevedere il pagamento di una somma di denaro che sia di importo tale da realizzare l'equivalenza delle due soluzioni (cessione aree e monetizzazione) sia per l'amministrazione comunale sia per il privato” (cfr. sentenza TAR Lombardia, Milano, sez. II, 30/07/2010 n. 3280).

La presente perizia riguarda, pertanto, il valore di trasformazione dell'ambito, in ragione dell'utilità economica acquisita dal soggetto attuatore del Piano attuativo (ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/2005) nel non mettere a disposizione aree destinate all'assolvimento dello standard urbanistico previsto e coincidente, sostanzialmente, con il valore acquisito dal suolo soggetto alla trasformazione in riferimento a tali specifiche aree.

Dall'analisi delle condizioni per le quali, in generale, si configura l'ipotesi di monetizzazione di aree per standard urbanistici non reperibili appare opportuno procedere, nel giudizio di stima, attraverso metodo analitico che entrerà nel merito delle condizioni oggettive della trasformazione urbanistica.

Il valore da attribuire alle aree oggetto di monetizzare è pari al maggior utile che queste aree hanno permesso di generare all'interno dell'operazione immobiliare. Quindi individuato l'utile dell'operazione immobiliare e nota la Superficie Lorda di Pavimento che l'ha generato possiamo ricavarci, noto l'indice fondiario dell'intervento, il valore delle aree destinate a standard e non cedute. I valori edilizi si ricavano direttamente dai documenti della variante di Piano attuativo “Ambito 3” mentre l'utile dell'operazione immobiliare si ottiene come differenza tra il valore commerciale finale del prodotto edilizio e la somma

dei costi del terreno, dei costi di produzione e del valore degli oneri finanziari, il tutto attualizzato sulla durata temporale dell'operazione immobiliare che sintetizzato in formula è:

$$U = \frac{[V_{pf} - (K + V_t + O)]}{q^n}$$

dove:

V_{pf} : Valore del bene trasformato prevedibile

K : Costo globale della trasformazione

V_t : Valore di acquisto del terreno

O : oneri finanziari

q : $(1+r)$ = costo del denaro

n : arco temporale della realizzazione

Il valore "n" coincide con il tempo di realizzazione dell'opera espresso in anni. Generalmente decorre dall'inizio della prima esposizione finanziaria e termina con la conclusione di porzioni vendibili dell'intervento.

Per la determinazione dei parametri economici elencati precedentemente si utilizzerà il documento di "B_06 – Quadro Economico" della variante al piano attuativo "Ambito 3" nella quale viene esposto il piano finanziario dell'operazione immobiliare nel quale l'arco temporale dell'operazione immobiliare è stato completamente attualizzato nel conteggio degli oneri finanziari. Quindi la formula precedentemente indicata si semplifica come segue:

$$U = [V_{pf} - (K + V_t + O_a)]$$

dove:

V_{pf} : Valore del bene trasformato prevedibile

K : Costo globale della trasformazione

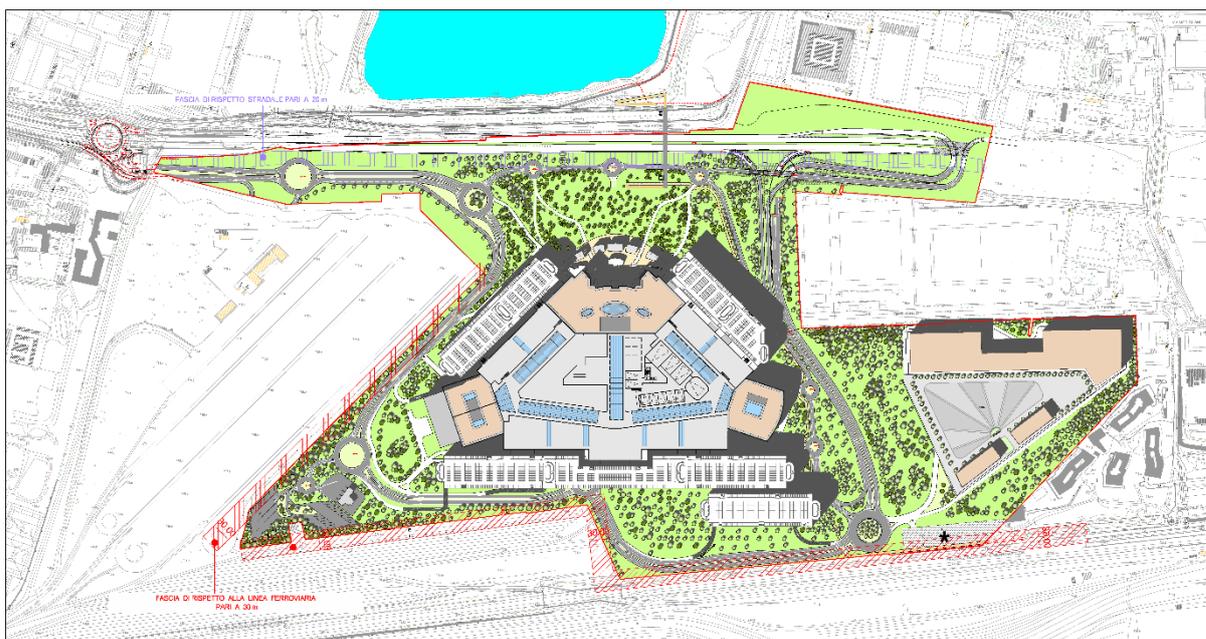
V_t : Valore di acquisto del terreno

O_a : oneri finanziari attualizzati

Descrizione dell'intervento

L'intervento è localizzato sull'area in territorio di Segrate dove è stata realizzata la dismessa Dogana, immediatamente a nord della linea ferroviaria Milano-Bergamo, tra lo scalo ferroviario, lo scalo intermodale, le zone industriali di Segrate e gli interventi residenziali in corso di realizzazione Segrate Village e Segrate Centro. L'intervento fronteggia sul lato nord la viabilità in corso di realizzazione detta "Viabilità Speciale" costituita dalla variante alla S.P. 103 Antica di Cassano.

L'intervento consiste nella realizzazione di un edificio a destinazione polifunzionale, costituito da una grande struttura di vendita con superficie di vendita di mq. 130.000, di cui mq. 15.000 per il settore alimentare e mq. 115.000 per il settore non alimentare, da medie strutture di vendita, oltre a negozi di vicinato, produzione di servizi privati alle persone ed alle aziende, bar e ristoranti, intrattenimento e servizi vari.



Planivolumetrico generale di progetto

Il centro polifunzionale si sviluppa su più livelli altimetrici, nelle quantità e nei limiti geometrici di rispetto imposti dalla normativa di riferimento e dai vincoli urbanistici ed ambientali del contesto entro cui si inserisce.

L'intervento risulta interrato solo nell'area a nord, tali porzioni sono adibite interamente a parcheggi. Il primo livello si compone quasi totalmente di aree a parcheggio, ad eccezione delle aree che racchiudono le attività commerciali e l'ipermercato, con un'area attrezzata che si affaccia sul giardino esterno e sugli accessi pedonali, e della viabilità distributiva interna.

Ai piani superiori sono dislocati le gallerie, gli spazi di vendita temporanei e non, la zona ristoranti. Le aree laterali, in corrispondenza delle porzioni interrate, ospiteranno parcheggi multipiano con accessi diretti o collegati verticalmente con l'interno della galleria commerciale.

Il secondo livello sviluppa aree di parcheggio, le superfici commerciali di vendita sia food che no food, le strutture ricettive e ricreative, oltre all'elevazione degli edifici a destinazione terziario.

Il terzo livello sviluppa aree di parcheggio in struttura multipiano, le superfici commerciali di vendita no food, le strutture ricreative.

Il quarto livello riguarda essenzialmente un mezzanino il quale ospiterà interamente superfici commerciali di vendita no food e avrà delle aree di affaccio sulla galleria sottostante.

Il quinto livello comprende la copertura e il multi sala, e potrà ospitare gli impianti di areazione-tecnologici e saranno presenti dei lucernari che seguono attraverso forme morbide l'andamento della galleria.

L'intervento include l'adeguamento viabilistico comunale e provinciale con dotazione di ampie aree da adibire a parcheggi funzionalmente connessi all'intervento.

La configurazione degli accessi all'ambito risulta costituita da una rotatoria a due livelli a ovest e a est dell'intervento da un doppio salto di montone; l'accesso a ovest comprende la sistemazione dell'accessibilità all'area intermodale esistente mediante svincolo rotatorio a raso dedicato.

La viabilità interna prevede un sistema ad anello in doppio senso di circolazione, perimetrale rispetto all'edificio polifunzionale e al sistema dei parcheggi, come meglio descritto nell'elaborato "C_01 - Relazione tecnica generale, allegata al progetto del sistema della viabilità facente parte integrante della nuova proposta di Variante al Programma Attuativo.

Passerelle e piste ciclopedonali In ragione dell'assetto attuale e pianificato degli itinerari ciclabili è stata elaborata una proposta di itinerari di completamento che svolgano una funzione di connessione ai nuovi interventi e collegamento ai poli territoriali di interesse per la fruizione.

Stima di valore del terreno

Dagli elabori dell'accordo di programma e del programma attuativo si ricavano i seguenti dati:

Superficie di intervento	603.909,00	mq
Superficie ceduta come standard	21.353,00	mq
Superficie da cedere per realizzare la Cassanese bis	27.465,00	mq
<u>Superficie destinate alla viabilità pubblica interna</u>	<u>68.629,00</u>	<u>mq</u>
Superficie su cui attuare l'intervento edilizio	486.462,00	mq
Superficie Lorda di Pavimento realizzata	286.564,00	mq

Quindi su un area di 486.462,00 si realizzeranno 286.564,00 mq di SIp di centro Polifunzionale dotato di 373.548,00 mq di parcheggi e superficie a verde privato per 237.872,00 mq quindi con un indice di densità edilizia pari a 0,589.

La mancata cessione delle Aree a standard per 79.920,00 mq ha quindi permesso all'operatore privato di incrementare la superficie su cui attuare l'intervento di 79.920,00 mq e quindi utilizzando i parametri di progetto una potenziale maggior SIp pari a:

$$79.920,00 \times 0,589 = 47.073,00 \text{ mq}$$

Dal documento "B_06 – Quadro Economico" della variante al piano attuativo "Ambito 3", che si allega di seguito, si ricavano invece i seguenti valori:

V_{pf} : Valore del bene trasformato prevedibile	€	859.692.000,00
K : Costo globale della trasformazione	€	590.340.052,57
V_t : Valore di acquisto del terreno	€	78.460.000,00
O_a : Oneri finanziari attualizzati	€	100.320.007,89

QUADRO ECONOMICO		PROGRAMMA ATTUATIVO AMBITO 3			
				costi	totale
COSTO ACQUISIZIONE AREA		mq	603.909		
		€/mq	129,92		78.460.000,00
COSTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA					
2,1	Abbattimenti	€		6.500.000,00	
2,2	Spese tecniche per abbattimento	€		195.000,00	
2,3	Progetto urbanistico, VAS, VIA, e aspetti legali	€		800.000,00	
totale		€			7.495.000,00
ONERI COMUNALI (primari e secondari)					
3,1	Centro Commerciale Multifunzionale	mq slp	286.564		
3,1,1	oneri di urb. primaria	€/mq slp	71,00	20.346.044,00	
3,1,2	oneri di urb. secondaria	€/mq slp	60,00	17.193.840,00	
		€			37.539.884,00
3,1,3	costo di costruzione (10%)	€/mq slp	70,00	20.059.480,00	
totale		€			20.059.480,00
3,1,4	Monetizzazione aree a standard	mq	79.920,00		
		€/mq	200,00		15.984.000,00
3,2	Potenziamento della S.P. "Antica da Cassano" I Lotto - I Stralcio - Tratta A1-A2 (escluso IVA)				5.707.609,66
3,3	Standard qualitativo (contributo Amm. Comunale)				25.000.000,00
3,4	opere di viabilità (II stralcio del I Lotto - Cassanese bis) - Tratta B				85.000.000,00
Totale oneri comunali e sovracomunali		€			189.290.973,66
COSTI DI COSTRUZIONE					
4,1	Centro Commerciale Multifunzionale	mq slp	286.564		
		€/mq slp	700,00	200.594.800,00	
4,2	Autorimesse pluripiano	mq	286.566		
		€/mq	320,00	91.701.120,00	
4,3	Viabilità stradale	mq	68.629		
		€/mq	220,32	15.120.043,41	
4,4	Area a verde	mq	251.515		
		€/mq	30,00	7.545.450,00	
4,5	Sottoservizi	€		10.606.085,65	
4,6	Piste e tratti ciclopedonali	€		8.019.767,28	
Totale costi di costruzione		€			333.587.266,34
Costo di realizzazione di opere di urbanizzazione Primaria e Secondaria a scomputo				-	24.346.487,89
SPESE TECNICHE					
5,1	progettazione integrata, DL e sicurezza relativo alle voci 4,1 - 4,2 - 4,4		5,00%		14.992.068,50
SPESE VARIE					
6,1	allacciamenti sottoservizi di rete	€		3.500.000,00	
6,2	spese di vendita 3%	3%	su voce 8	25.790.760,00	
6,3	spese generali e advisor	12%	su voce 4	40.030.471,96	
Totale spese varie		€			69.321.231,96
TOTALE GENERALE DEI COSTI		€			668.800.052,57
PREVISIONE RICAVI					
8,1	Centro Commerciale Multifunzionale	mq slp	286.564		
8,1,1	ipotesi di vendita	€/mq slp	3.000,00	859.692.000,00	
Totale previsione ricavi					859.692.000,00
TOTALE GENERALE DEI RICAVI		€			859.692.000,00
DELTA COSTI - RICAVI (ANTE IMPOSTE)					190.891.947,43
ONERI FINANZIARI			15,0%		100.320.007,89

Dai quali si ricava che:

$$U = [V_{pf} - (K + V_t + O_a)] = € 90.571.939,54$$

Vale a dire un utile per mq di SIp edificata pari a:

$$U_{Slp} = 316,06 \text{ €/mq}$$

Da questo si ricava che il valore del terreno monetizzato sarà pari a

$$\text{Valore Terreno Monetizzato} = 316,06 \times 47.073 = € 14.877.892,38$$

Quindi il valore di monetizzazione a mq risulta pari a

$$\text{Valore Monetizzazione} = € 14.877.892,38 / 79.920 = € 186,16 \text{ a mq}$$

La redazione della presente stima è stata condotta con il solo fine di determinare il più ragionevole giudizio di valore della monetizzazione delle aree a standard in questo specifico contesto basandosi su prassi estimative consolidate e riferimenti economici di pubblico dominio e divulgazione.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito.

Venegono Inferiore, 30 marzo 2015

(Ing. Davide Vallini)

TRIBUNALE ORDINARIO DI BUSTO ARSIZIO

VERBALE DI GIURAMENTO (art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. modif.)

Cron. N.

In data presso l' ufficio Economato del Tribunale di Busto Arsizio
avanti al sottoscritto cancelliere

..... è personalmente
comparso l'ing. Davide Vallini, nato a Tradate (VA) il 15 maggio del 1973, residente a Venegono
Inferiore (VA), Via Pascoli 24, riconosciuto tramite passaporto n. AA0070582 rilasciato
dall'Ambasciata d'Italia a Manila il 08 febbraio 2007, il quale ha chiesto di volere asseverare con
giuramento la su relazione di perizia, redatta per conto dalla società società *Westfield Milan S.p.A.*, con
sede legale in Milano, Corso Matteotti, n. 10, Codice Fiscale e P.IV 03249030960.

Pertanto dopo le ammonizioni di legge (art. 483 c.p.), ha prestato il giuramento di rito, ripetendo le
seguenti parole:

“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere
la verità”.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

IL PERITO