



COMUNE DI NOVARA

Via Rosselli n. 1

Oggetto: Relazione Tecnica di rideterminazione del valore delle aree da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie da cedersi in proprietà o in diritto di superficie ai sensi delle Leggi nn. 167/72, 865/71 e 457/78 e l.s.m.i già oggetto di Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 15.02.2021.

Come ogni anno allegato la Bilancio di previsione deve essere deliberata la verifica della quantità e qualità delle aree da cedersi ai sensi delle Leggi in oggetto; tale adempimento è espressamente stabilito dall'art. 14 del DL 28.02.1983 n. 55, convertito con modificazioni nella Legge 131 del 26.04.1983. Unitamente alla verifica i Comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o fabbricato.

Il Bilancio di previsione 2021, approvato giusta deliberazione consiliare n. 6 del 15.02.2021 con contestuale nota di aggiornamento al DUP 2021/2023, è stato preceduto dalla deliberazione consiliare n. 5, sempre del 15.02.2021, con la quale, per l'annualità 2021, è stata dapprima fatta la verifica delle sotto elencate aree:

- Lotto edificabile denominato A1 situato nel comparto PEEP Lumellogno 2 censito all'NCT al Fg. 138 mappali 425 e 430 per complessivi mq. 3.724,00;
- Lotto edificabile residuo del PPE dominato "Cascina Rasario" censito all'NCT al Fg. 116 mappali 1.107 e 1.108 per complessivi mq. 2.501,00;

e successivamente stabiliti i seguenti prezzi di cessione:

- Lumellogno – cessione delle aree €/mq. 101,40;
- Lumellogno – cessione del diritto di superficie €/mq. 60,84 <60% della proprietà>;
- Rasario – cessione delle aree €/mq. 132,00;
- Rasario – cessione del diritto di superficie €/mq. 79,20 <60% della proprietà>;

I prezzi, come sopra deliberati sono frutto dei sotto elencati atti tecnico/amministrativi:

Lumellogno.

Determinazione del valore dei terreni di proprietà comunale siti in Lumellogno, in area PEEP, comparto n. 2 <Lumellogno 2> lotto A1 - NCT Fg. 138 mappali nn. 425 e 430, approvata giusta deliberazione consiliare n. 8 del 25.01.2017, esecutiva.

Rasario.

Perizia tecnica, descrittiva ed estimativa dei terreni di proprietà comunale siti in Novara, in prossimità della parte terminale di via Tonale e con accesso da via Torgano – NCT. FG. 118 mappali nn. 1.107 e 1.108 PPE Rasario. Tale perizia è stata redatta dall'Ufficio e rimessa all'Amministrazione comunale da questo Servizio in data 24.10.2019 al prot. n. 96.934/2019.

Sulle predette aree, e per i valori economici sopra riportati, sono state esperite le sotto elencate procedure di alienazione ad evidenza pubblica con i relativi esiti di gara:

Lumellogno.

Avviso pubblico per l'assegnazione in diritto di superficie o in proprietà di un'area destinata all'edilizia residenziale pubblica (L. 167/1962 e L. 865/71 e s.m.i.), sita nel PEEP di Lumellogno 2 – via Bonfantini – Lumellogno in data 04.09.2017 prot. n. 60.279 con scadenza 19.10.2017. Esito della gara – Gara deserta.

Rasario.

Avviso pubblico per l'assegnazione in proprietà di un'area destinata all'edilizia residenziale pubblica (L. 167/1962 e L. 865/71 e s.m.i.), sita nel PPE di iniziativa pubblica denominato Cascina Rasario, pubblicato in data 30.10.2019 prot. n. 98.435/2019 con scadenza il 02.12.2019. Esito della gara – Gara deserta.

Ai fini di una verifica circa la congruità dei valori deliberati nell'anno precedente è stata esperita dall'Ufficio un'indagine relativa ai valori di mercato delle aree utilizzando i dati dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2021 – 1° semestre e confrontando la medesima con i valori delle aree ai fini IMU approvati dal Comune.

Circa la prima indagine dalla sottostante tabella si evince come assunti i valori medi al mq. delle abitazioni civili e prospettata un'incidenza del terreno semi urbanizzato pari al 10% dei valori medi si otterrebbe un valore di cessione pari ad 80,00 €/mq. per le aree di Lumellogno e un valore di cessione pari a 100 €/mq. per le aree della Rasario.

Geopoi – Agenzia delle Entrate Abitazioni civili stato di cons. normale 1° sem.21	Val. max. €/mq.	Val. Min. €/mq.	Media €/mq.	13% media €/mq.
Lumellogno – Zona E6 – microzona 9	650,00	950,00	800,00	80,00
Sub urbana Ovest. Frazioni Agognate, Lumellogno, Pagliate, Zona industriale di corso Vercelli.				
Rasario – Zona D1 – microzona 3	800,00	1.200,00	1.000,00	100,00
Fascia periferica corso Vercelli, Giulio Cesare, Zara Sud, Rizzottaglia, Cittadella, Villaggio Dalmazia, XXII marzo				

Anche il Borsino Immobiliare della Città di Novara – quotazioni, stime e valori al mq. della città di Novara per l'anno 2021, edito da borsinoimmobiliare.it, attribuisce un valore medio delle transazioni immobiliari al mq. sul territorio pari ad € 824,00. Per le aree specifiche poi indica per Lumellogno un valore pari a 742 €/mq. e per via Monte San Gabriele 729,00 €/mq.; tali valori confermano i dati dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Con riferimento alla seconda indagine si sono verificati i dati relativi alla valutazione delle aree fabbricabili determinate dall'Amministrazione per l'ultima volta nell'anno 2019 con propria DGC n. 250/2019 del 21.05.2019; per esse la tabella allegata alla Deliberazione riporta i seguenti valori

Tabella allegata alla DGC n. 250/2019	Val. max. €/mq. cos. immobiliare	Densità territoriale/fondiarie	Incidenza media dell'area	Valore €/mq.
Lumellogno –	1.950,00	0,50	0,104	101,40
Rasario –	2.400,00	0,13	0,13	40,56

Sul valore attribuito all'area di Lumellogno è solo il caso di precisare che è lo stesso determinato con DCC n. 5 del 2021 e che, trattandosi di edilizia di natura convenzionata, ai sensi della L. 865/71 e s.m.i. al valore si può applicare una riduzione stimabile intorno al 25% circa per la specificità dell'area e delle future sue costruzioni, con prezzo calmierato <analogo approccio fu utilizzato con la perizia di stima effettuata dall'Ufficio sull'area della Rasario>. Pertanto: €/mq. 101,40 × 0,75 = 76,05 € mq.

Sul valore dell'area del lotto della Cascina Rasario la Densità territoriale assunta dalla DGC n. 250/2019 è pari a 0,13 mq/mq., raggugliata anche in caso di volumi residenziali con altezza teorica a m. 3,00. In realtà i mc. esprimibili sul lotto risultano essere pari a 3.350 <residui di PPE> insistenti su di una ST di mq. 2.501 <superficie catastale>, l'UT d'area è pertanto 1,33 mc./mq. che diventa 0,44 mq./mq.. Reinserendo il nuovo dato di densità territoriale in tabella e mantenendo l'incidenza media del 0,13 si ottiene il seguente risultato.

Tabella allegata alla DGC n. 250/2019	Val. max. €/mq. cos. immobiliare	Densità territoriale/fondiarie	Incidenza media dell'area	Valore €/mq.
Rasario –	2.400,00	0,44	0,13	137,28

Ad esso importo va anche qui applicata una riduzione del 25% circa per la specificità dell'area e delle future sue costruzioni, con prezzo calmierato, pertanto: €/mq. 137,28 × 0,75 = 103,35 € mq.

La media dei valori ottenuti comparando gli OMI – Agenzia delle Entrate e DGC 250/2019 raggugliata è la seguente

Aree	Valori OMI medi €	Valori DGC 250 Raggugliati €	Media Valori €
Lumellogno –	80,00	76,05	78,02
Rasario –	100,00	103,35	101,67

A questo punto è importante richiamare il contenuto dell'art. 8 ultimo capoverso del Regolamento di Alienazione degli Immobili disponibili del patrimonio del Comune di Novara, modificato ed integrato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 18.12.2013:

"a seguito di asta pubblica deserta può essere esperita una nuova asta che preveda un ribasso non superiore al 20%: Il nuovo prezzo viene definito dal Servizio responsabile previa delibera d'indirizzo della Giunta."

In linea con i dati e i risultati ottenuti dall'indagine sopra esposta è possibile ritenere che, ai prezzi di cessione deliberati con DCC n. 5/2020 possa essere applicata una riduzione del 10% sul precedente valore per l'area della "Rasario" e del 20% sul precedente valore sull'area di Lumellogno rideterminando come segue gli importi:

Lumellogno - cessione delle aree €/mq. **81,12**

Lumellogno - cessione del diritto di superficie delle aree €/mq. **48,67**

Rasario - cessione delle aree €/mq. **118,80**

Rasario - cessione del diritto di superficie delle aree €/mq. **71,28**

Gli importi così come ridefiniti come indicato anche dal Regolamento di Alienazione degli Immobili risultano più in linea con gli attuali prezzi del mercato immobiliare; l'incremento della Rasario è altresì in parte giustificato dal valore aggiunto che l'area otterrà per effetto della vicinanza con la nuova Città della Salute e della Scienza della Città di Novara.

Tanto si doveva per quanto di competenza.

Novara, 11 gennaio 2022

Il Funzionario Tecnico in PO
del Servizio Governo del Territorio e Mobilità
Arch. Mario Mariani

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)