



Città di
GALLARATE

SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE, COMMERCIO,
ARTIGIANATO E ATTIVITA' CIMITERIALI
UFFICIO URBANISTICA

Gallarate, data protocollo

Al Dirigente
Settore Programmazione Territoriale
SEDE

OGGETTO: Proposta di Piano Attuativo di iniziativa privata per costruzione di fabbricato a prevalente destinazione residenziale, posto tra le Vie Ferrario, Colombo e Fieramosca. Terreno identificato al Foglio 108, Mappale 2187 Sezione Censuaria di Gallarate.

Perizia di stima del valore di monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 11/03/2005, n. 12, in conformità all'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole – elaborato RR2.1.

Premesso che:

- in data 10/02/2023, prot. n. 11032 è stata inoltrata da parte dell'avente titolo Bonicalzi Costruzioni s.r.l., istanza per l'approvazione della proposta di Piano Attuativo in oggetto;
- successivamente sono intercorsi confronti tra il Servizio Programmazione Territoriale, il Servizio Ambiente e Infrastrutture Pubbliche ed il professionista incaricato per la valutazione della proposta progettuale anche con riferimento alla sistemazione delle aree esterne alla recinzione (viabilità, parcheggi e verde) lungo le Vie Fieramosca e Renzo Colombo, con deposito di integrazioni documentali finalizzate al perfezionamento sia della proposta progettuale iniziale che del relativo schema di convenzione urbanistica;
- l'attuazione dell'intervento in oggetto, costituito per la maggior parte da unità immobiliari a destinazione residenziale e in minima parte da unità a destinazione terziaria (uffici) e commerciale, comporta il reperimento di aree per servizi, ai sensi del combinato disposto degli artt. 7 e 24 delle Norme Tecniche di Attuazione (elaborato RR2.1) del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio;
- stante l'impossibilità di addivenire al completo reperimento/asservimento di aree per servizi, l'avente titolo ha manifestato la volontà di addivenire alla monetizzazione della quota non reperita, in conformità a quanto consentito dall'art. 24 delle NTA del Piano delle Regole;

Tutto ciò premesso, si rende necessario procedere alla valutazione dell'importo da corrispondere a titolo di monetizzazione delle aree per servizi non reperite in loco.

a) Normativa di riferimento:

A supporto dell'approccio metodologico che sarà utilizzato con la presente stima, concorre il disposto ex art 46 della LR 12/2005, che afferma il principio secondo il quale, qualora l'acquisizione delle aree per servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, corrispondendo al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree

Comune di Gallarate

Via Verdi, 2- 21013 Gallarate (Va)

www.comune.gallarate.va.it

protocollo@pec.comune.gallarate.va.it

C.F./P.Iva 00560180127

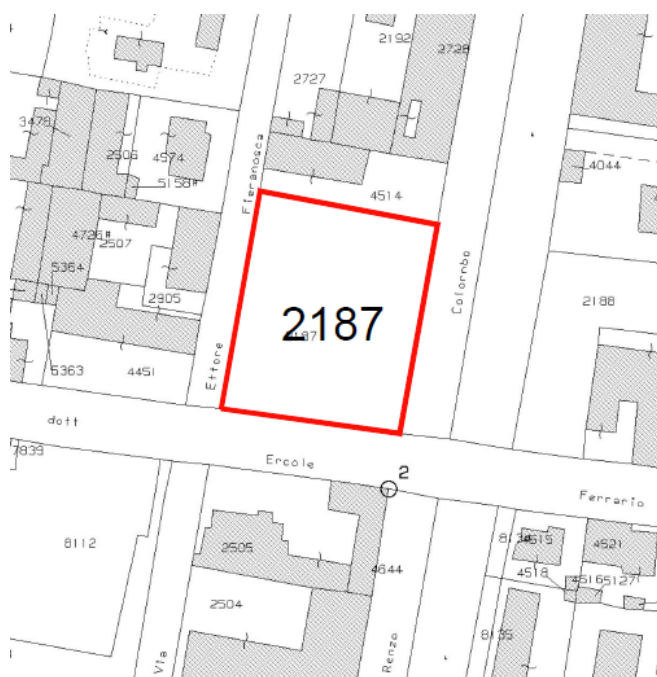
b) Approccio metodologico:

✓ *i valori di aree simili nel contesto in cui è ubicato l'intervento (con assimilazione a valori di destinazioni analoghe);*

c) Ubicazione immobili oggetto di intervento:

Identificazione catastale:

Foglio	Numero	Sezione	Localizzazione
108	2187	GA	Via Ferrario



Determinazione del valore di monetizzazione relativo al mancato reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

- PA - Piano Attuativo residenziale (con quota marginale commerciale e direzionale);
- Area d'intervento interna al TUC - Tessuto Urbano Consolidato, avente destinazione urbanistica "*Ambiti residenziali semintensivi (cfr. art. 29 delle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT)*";



Città di
GALLARATE

SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE, COMMERCIO,
ARTIGIANATO E ATTIVITA' CIMITERIALI
UFFICIO URBANISTICA



- SLP complessiva dell'intervento prevista : 1.721 mq circa:

SLP commerciale =	232,15 mq
SLP residenziale =	1333,47 mq
SLP direzionale =	154,80 mq

TOTALE SLP IN PROGETTO = 1720,42 mq < 1724,18 mq realizzabili

- Aree per servizi non reperite 1.000,30 mq (da monetizzare):

TOTALE "AREE PER SERVIZI" DA MONETIZZARE (DERIVANTI DA SLP RESIDENZIALE E COMMERCIALE)

= 945 mq + 116,08 mq = 1061,08 mq - eccedenza di 60,78mq reperiti in loco = 1000,30 mq da monetizzare

Al fine di assicurare l'attendibilità tecnica e la coerenza del procedimento amministrativo adottato, si procede mediante doppia valutazione:

1. **Metodo analitico del valore di trasformazione**
 2. **Metodo sintetico-comparativo** (baseline amministrativa)
-

Comune di Gallarate

Via Verdi, 2- 21013 Gallarate (Va)

www.comune.gallarate.va.it

protocollo@pec.comune.gallarate.va.it

C.F./P.Iva 00560180127



Città di
GALLARATE

SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE, COMMERCIO,
ARTIGIANATO E ATTIVITA' CIMITERIALI
UFFICIO URBANISTICA

1 **STIMA ANALITICA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE**

➤ **Valore di mercato del prodotto edilizio**

Sulla base dei dati OMI 2025-2026 e del mercato locale relativamente a tipologie simili, viene assunto un valore pari a **1.550 €/mq Slp** (valore medio per abitazioni civili in ottimo stato ragguagliato alla minore superficie destinata ad uffici e commerciale):

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: GALLARATE

Fascia/zona: Periferica/LOC.TA ARNATE; LIMITE NORD:V. FERRARIO,V.BUONARROTI;LIMITE EST : FS

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1400
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1700
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	830	1200
Box	NORMALE	590	860
Ville e Villini	NORMALE	1250	1800

➤ **Ricavo complessivo**

$1.721 \times 1.550 = 2.667.550,00 \text{ €}$

➤ **Costi di trasformazione**

Costruzione 950,00 €/mq

$1.721 \times 950 = 1.634.950,00 \text{ €}$

➤ **Spese tecniche e urbanizzative = 20%**

$1.634.950,00 \times 20\% = 326.990,00 \text{ €}$

Comune di Gallarate

Via Verdi, 2- 21013 Gallarate (Va)

www.comune.gallarate.va.it

protocollo@pec.comune.gallarate.va.it

C.F./P.Iva 00560180127



Città di GALLARATE

SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE, COMMERCIO,
ARTIGIANATO E ATTIVITA' CIMITERIALI
UFFICIO URBANISTICA

➤ **Oneri finanziari/commerciali = 7,5%**

$$2.667.550,00 \times 7,5\% = 200.066,25 \text{ €}$$

➤ **Utile operatore (prudenziale) = 10%**

$$2.667.550,00 \times 10\% = 266.755,00 \text{ €}$$

➤ **Valore residuo area**

$$2.667.550,00 - (1.634.950,00 + 326.990,00 + 200.066,25 + 266.755,00) =$$
$$2.667.550,00 - 2.428.761,20 = 238.788,80 \text{ €}$$

Valore unitario analitico

$$238.788,80 / 1.000,30 = \underline{\underline{238,72 \text{ €/mq}}}$$

2 STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

➤ **Richiamo a precedenti stime in atti e valutazione comparativa**

Dall'analisi delle ultime perizie estimative determinate dall'Ufficio SUE in relazione ad ambiti limitrofi interni al Tessuto Urbano Consolidato, emerge un valore medio di monetizzazione pari a 199 €/mq circa, come da tabella riepilogativa di seguito riportata:

DETERMINA		OGGETTO	Euro/mq
410/2026	07/05/2026	APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI - RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO PRODUTTIVO, CON CONTESTUALE CAMBIO D'USO IN RESIDENZIALE – LOTTO 2 D'INTERVENTO, RELATIVA AGLI IMMOBILI UBICATI IN VIA PEGORARO, 3 – IDENTIFICATI AL C.T. AL FG. 102 MAPPALE 2512-2513-2753-2754-5457-5937-7900-7906-8307, E A NCEU AL FG. 2 MAPP. 2515 DELLA SEZIONE CENSUARIA DI GALLARATE.	208,94
004/2026	13/01/2026	APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI RELATIVE AL CAMBIO D'USO DELLA PORZIONE DI IMMOBILE UBICATO IN VIA A.RISTORI N. 25 - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 6, MAPPALE 4392, SEZ. CENSUARIA DI CEDRATE.	204,37
712/2025	27/10/2025	APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI RELATIVI AL CAMBIO D'USO UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA IN VIA C.NOÈ N. 73, CENSITA AL FOGLIO 11 MAPPALE 3108 SUB. 501 DELLA SEZIONE CENSUARIA DI CRENNIA.	219,79
549/2025	08/08/2025	APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA MONETIZZAZIONE AREE SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO - PIANO RECUPERO VIA DEI FIORI-ANGOLO VICOLO RATTI, IMMOBILI IDENTIFICATI AL FOGLIO 5, MAPP.299,300 PARTE E 2942 SEZ.CENS.GALLARATE, PROPRIETA' LE.PI S.R.L..	199,61
466/2025	01/07/2025	APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI RELATIVI AL CAMBIO D'USO DELL'IMMOBILE UBICATO IN VIA F.LLI BANDIERA 10 A GALLARATE - IDENTIFICATO AL FOGLIO 8 MAPPALE 435 SUBALTERNO 4 DELLA SEZIONE CENSUARIA DI GALLARATE.	155,40
419/2025	16/06/2025	APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE PER SERVIZI RELATIVE AL CAMBIO D'USO DELL'IMMOBILE UBICATO IN CORSO SEMPIONE N. 17 - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 4, MAPPALE 517, SEZ. CENSUARIA DI GALLARATE.	206,65

Comune di Gallarate

Via Verdi, 2- 21013 Gallarate (Va)

www.comune.gallarate.va.it

protocollo@pec.comune.gallarate.va.it

C.F./P.Iva 00560180127



Città di
GALLARATE

SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE, COMMERCIO,
ARTIGIANATO E ATTIVITA' CIMITERIALI
UFFICIO URBANISTICA

Valore medio delle suindicate stime:

$$(208,94 + 204,37 + 219,79 + 199,61 + 155,40 + 206,65) / 6 = \underline{\underline{199,13 \text{ €/mq}}}$$

3 SINTESI DELLE STIME

Metodo	Valore Euro/mq
Analitico (trasformazione)	238,72
Sintetico comparativa (stime agli atti)	199,13

si assume il *valore unitario medio* pari a **218,92 Euro/mq**

4 VALORE COMPLESSIVO DI MONETIZZAZIONE

$$1.000,30 \text{ mq (sup. da monetizzare)} \times 218,92 \text{ €/mq (valore unitario)} = 218.990,67 \text{ Euro}$$

che per arrotondamento si riporta al valore complessivo di **Euro 219.000,00**

Il suddetto valore di monetizzazione è stato determinato mediante procedimento estimativo integrato, basato su analisi analitica del valore di trasformazione e confronto con precedenti atti amministrativi relativi ad ambiti omogenei del tessuto urbano consolidato, al fine di garantire coerenza, uniformità e sostenibilità dell'azione amministrativa, evitando anche sostanziali scostamenti rispetto ai valori già assunti dall'Ente.

Il Responsabile del Servizio
Arch. Angelo Romeo
(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Responsabile del Procedimento:
Arch. Angelo ROMEO
angeloromeo@comune.gallarate.va.it