

PERIZIA DI STIMA RELATIVA AL  
COMPLESSO ARCHITETTONICO  
EX ORFANOTROFIO SITO IN COMO  
VIA TOMMASO GROSSI N° 2, 4  
VIA DANTE ALIGHIERI N° 70, 72, 74, 76  
DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI COMO

∞ ∞ ∞ ∞ ∞

Il sottoscritto prof. Angelo Caruso di Spaccaforo, professore associato di Estimo, docente di Valutazione economica di piani e progetti alla Scuola di Ingegneria Civile Ambientale e Territoriale e direttore del Polis-Maker Lab. Centro Studi sulla gestione della trasformazione urbana al Politecnico di Milano - Polo Territoriale di Como, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Milano, è stato indicato dal medesimo Politecnico di Milano Polo Territoriale di Como, quale responsabile dell'esecuzione dell'incarico di cui al disciplinare approvato dal Comune di Como con determinazione dirigenziale 15 Aprile 2013 n. 475 Reg.gen. , della stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto. Dopo aver esaminata la documentazione tecnica al riguardo fornita dall'Amministrazione Comunale, a cui rimanda per quanto concerne l'approfondimento dei dati informativi assunti a riferimento della presente stima, visionati i luoghi e condotte le relative indagini di mercato, relaziona quanto segue.

ALLEGATO AL PROTOCOLLO  
N° del  
21522/2013



Individuazione catastale del complesso architettonico, sue caratteristiche dimensionali e suscettività di trasformazione alla luce delle previsioni dello strumento urbanistico.

L'immobile risulta così individuato catastalmente:

Foglio Borghi 8 part. 786 sub. 1-35,

Foglio Borghi 8 part. 787 sub. 1-7,

Foglio Borghi 8 part. 788 sub. 1-2, 1847/1

I corpi di fabbrica principali con accesso da via Tommaso Grossi, caratterizzati dalla presenza di quattro cortili, presentano le seguenti superfici lorde commerciali:

- a. piano interrato
- b. piano terra
- c. piano primo
- d. piano secondo (considerato comprensivo del sottotetto)

Superfici: lorde commerciali

Sa. 880,29 mq

Sb. 2.860 mq

Sc. 2.860 mq

Sd. 2.860 mq

Stot 9.460,29 mq.

L'ulteriore corpo di fabbrica con affaccio su via Dante Alighieri presenta inoltre una superficie lorda commerciale pari complessivamente a mq. 2300, articolata su due piani.

Sotto il profilo urbanistico, ricadendo il complesso architettonico all'interno di un ambito strategico di riqualificazione urbana, risulta suscettivo di interventi di recupero edilizio indirizzati a residenza libera e terziario/commerciale. Per la sua valenza storico ambientale



il complesso architettonico è soggetto a procedure di verifica dell'interesse culturale (art. 12 D. Lgs. 42/2004).

Descrizione del complesso architettonico e sua origine storica.

Il complesso architettonico, ex orfanotrofio, risalente al XIX secolo, sorge in un ambito urbano strategico sia dal punto di vista delle preesistenti storico - monumentali che relativamente al sistema viabilistico e infrastrutturale della città di Como. È situato infatti immediatamente al di fuori della Città murata, in prossimità della Torre di San Vitale e della chiesa di Sant'Orsola, occupando un ampio isolato compreso tra via Tommaso Grossi e via Dante, chiuso verso viale Lecco dal tratto ferroviario compreso tra le stazioni di Como Lago e Como Borghi. L'area in questione è identificabile nel Catasto Teresiano ai numeri 1883 e 1790, risultando a quell'epoca collocata tra:

- Il monastero di San Vitale delle Madri Agostiniane a sud-ovest (attuale complesso dell'ex Seminario Maggiore).
- Il monastero delle Madri Umiliate a nord-ovest (compreso tra la via Tommaso Grossi e la via Perlasca).
- Il torrente Val Duce con relativa strada comunale in fregio allo stesso, a nord-est.
- Altre aree libere con vigne in fregio all'attuale via Sirtori a sud est.

Su tale sedime, in quel tempo adibito a giardino e vigna, data la salubrità della zona e la sua esposizione soleggiata a sud, nel 1849 venne presentata una domanda alla "Congregazione Municipale della R. Città di Como" per la trasformazione a casa di civile abitazione di una originaria casa colonica posta lungo la Valle Duce.

A

La realizzazione del complesso architettonico destinato a Orfanotrofio, articolato su quattro cortili, ebbe diversamente inizio nell'anno 1856 per volontà di Don Antonio Gaeta, un illuminato sacerdote, e fu ultimata in una sua prima fase intorno al 1875. Intervenne difatti la sospensione dei lavori per un certo periodo relativamente ad alcune parti, dovuta a difficoltà di natura sia amministrativa che finanziaria. Successivamente nel 1901 venne costruito nel secondo cortile un fabbricato a piano terreno destinato a scuola di disegno. Negli anni tra il 1905 e il 1925 furono realizzate alcune superfetazioni che contribuirono alla compromissione dell'impianto architettonico originario. Nel 1929 si aggiunse la realizzazione da parte della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde il porticato in corrispondenza del secondo cortile a servizio della scuola di disegno, nel rispetto dell'originario progetto del complesso. La scuola di disegno nel frattempo venne trasformata in teatrino nel mentre si procedette ad una sopraelevazione di un piano. Il complesso architettonico, che stilisticamente nel suo insieme si richiama al neoclassicismo, dal punto di vista compositivo è basato su un modulo di circa ml. 3,85, ripetuto nei cortili 1 e 2. Tale modulo risulta leggermente differente nei cortili 3 e 4 in quanto pari a circa ml. 4,00, in corrispondenza dei quali non sono presenti i porticati dovendosi i corpi di fabbrica affiancarsi agli edifici preesistenti.

Per quanto riguarda le sue più recenti destinazioni d'uso si rileva quanto segue:

- Fino a pochi decenni or sono per la maggior parte ospitava la Scuola Media "Baden Powell" e il Teatro Stabile di Como.



- Attualmente per la maggior parte è inutilizzato, ospitando soltanto tre famiglie e alcuni enti di volontariato e associazioni.
- Dal 2003 ospita inoltre una chiesa ortodossa dedicata ai Santi Abbondio, Cosma e Damiano.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione dell'intero complesso architettonico si rileva una condizione di particolare degrado relativamente alle finiture, mentre per gli elementi strutturali si rende necessaria un'attenta valutazione mirata ad individuare alcuni punti di sensibile criticità strutturale. Alcune porzioni dell'immobile sono in particolare oggi inaccessibili per ragioni statiche, con riferimento soprattutto alla parte prospiciente via Dante e al corpo di fabbrica del rettorato dell'ex Orfanotrofio, interessato dalla presenza di elementi decorativi di pregio. Si rendono inoltre necessari interventi di riqualificazione in corrispondenza delle coperture e il rifacimento complessivo degli impianti all'interno di un più ampio progetto di restauro e ristrutturazione teso a una rifunzionalizzazione dell'intero complesso.

#### Inquadramento della stima in relazione all'attuale profilo del mercato immobiliare.

Prima di introdurre la stima del valore di mercato del complesso architettonico in questione si ritiene opportuno svolgere alcune considerazioni sull'attuale stato congiunturale del mercato immobiliare a livello nazionale, che ha registrato un ulteriore peggioramento rispetto allo scorso anno. Ciò nonostante i giudizi di valore espressi nella presente perizia potranno essere suscettivi di incremento qualora dovesse verificarsi nella seconda metà del 2014 la ripresa del mercato immobiliare, da taluni osservatori preannunciata, di cui tuttavia si nutrono dubbi da più parti.



Si osserva al riguardo come già nella ricerca promossa da CNAPPC (Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori) e da Ance (Associazione Nazionale Costruttori Edili), condotta dal CRESME (Centro Ricerche Economico-Sociali per l'Edilizia) e presentata in occasione del Convegno "Città, Mercato e Rigenerazione 2012", si affermasse: "Quest'anno il settore delle costruzioni è entrato nel sesto anni di recessione. Nella sua fase espansiva (95-06) il ciclo edilizio, iniziato a metà anni Novanta, aveva sospinto i livelli di produzione sui valori più elevati a partire dal secondo dopoguerra. Il successivo crollo, a partire dal 2007, non è stato da meno, battendo ogni precedente record di intensità. Tra il 2006 e il 2011 il mercato si è ridotto di un terzo in termini di compravendite, mentre gli investimenti sono calati del 21%. Il 2012 sarà un altro anno pesantemente negativo. La crisi delle compravendite mette in discussione il mercato della nuova produzione edilizia, residenziale e non residenziale".

Così pure la nota trimestrale del 19 Giugno 2012 sull'andamento del mercato immobiliare nel I° semestre 2012, a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare della Direzione Centrale dell'Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi dell'Agenzia del Territorio, metteva in luce come nel periodo in cui ci si trovava la crisi che si abbatteva sul mercato immobiliare, si configurasse senza mezzi termini in un vero e proprio "crollo".

Infatti, dopo la lieve ripresa del volume di compravendite immobiliari registrata negli ultimi trimestri del 2011, nel I° trimestre 2012, il mercato immobiliare ha disatteso i segnali positivi tornando a mostrare elevati tassi di flessione.



Il tasso tendenziale annuo del volume di compravendite nel I° trimestre del 2012 (variazione percentuale del I° trimestre 2012 rispetto al I° trimestre 2011) per l'intero settore immobiliare è risultato infatti pari al - 17.8%. Per il I° trimestre 2012 i tassi tendenziali sono apparsi in particolare negativi per tutti i comparti non soltanto quello residenziale, risultando anzi più elevati per il settore terziario.

A riguardo inoltre del II° trimestre del 2012 il Financial Times ha riportato addirittura un crollo del 90% rispetto al I° trimestre per quanto riguardava le vendite degli immobili terziari in Italia e Spagna, i due Paesi in prima linea nella "guerra degli spread".

Così pure nell'ultimo rapporto di Nomisma dello scorso anno le previsioni risultavano fortemente negative per l'immediato futuro, avvertendo il rischio di un ritorno del business immobiliare alla condizione della metà anni Novanta dello scorso secolo, con un passo indietro di ben quindici anni, cosa del tutto poi verificatasi.

A caratterizzare ulteriormente in modo negativo lo stato congiunturale del mercato immobiliare si è aggiunto il recente notevole incremento di fiscalità sugli immobili. Per Confedilizia (Associazione Nazionale della Proprietà Edilizia) "Con l'IMU gli effetti sul mercato immobiliare sono stati disastrosi, soprattutto in riferimento alla totale scomparsa di nuove interventi destinati alla locazione, con i conseguenti effetti sociali che cominciano a vedersi".

Anche secondo le ultime stime dell'Ance nel 2012 gli investimenti in nuove abitazioni hanno registrato un ulteriore calo del 17% in termini reali rispetto all'anno precedente, nel mentre per il 2013 si sta constatando un'ulteriore flessione del 13%. In sei anni (2008-2013) il livello degli investimenti in nuove abitazioni si è di fatto ridotto del



54,2% in termini reali, essendo tale fenomeno da attribuirsi all'effetto combinato della crisi, dell'aumento del prelievo fiscale e della restrizione del credito.

Il numero di permessi di costruire rilasciati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti continua in particolare il suo trend negativo, in atto ormai dal 2006. Tra il 2005 e il 2010 si è registrato una flessione del 57,9%, nel mentre per il 2011 e la prima metà del 2012 i dati dell'Istat sulle nuove abitazioni concesse hanno indicato ulteriori flessioni.

In sei anni, pertanto, il calo ha raggiunto quasi il 70%. Riguardo alle compravendite la fase negativa del ciclo immobiliare è peggiorata ulteriormente nel corso del 2012, per raggiungere il picco negativo nel 2013. «Gli ultimi dati riferiti al quarto trimestre 2012 dell'Agenzia del Territorio - riferisce lo studio dell'Ance - evidenziano un significativo calo del 30,5% delle compravendite di abitazioni rispetto allo stesso periodo del 2011. Complessivamente il 2012 ha segnato una diminuzione delle abitazioni compravendute pari al 25,8% su base annua, attestandosi su circa 444mila transazioni. In sei anni, dal 2007 al 2012 il numero di unità abitative compravendute si è ridotto del 48,9%, riportandosi ai livelli di metà anni ottanta».

Dopo un 2012 in sofferenza, con una marcata ulteriore diminuzione delle compravendite e prezzi degli immobili in calo, il 2013 presenta una situazione ulteriormente aggravata.

A questo si aggiunge la netta flessione nelle erogazioni dei mutui. Le concessioni di ipoteche immobiliari a garanzia di mutui, finanziamenti e altre obbligazioni verso banche e soggetti diversi dalle banche hanno chiuso difatti il 2012 con una variazione negativa di oltre il 40%, non registrandosi attualmente segnali di miglioramento.





Per quanto concerne Como e Provincia se già nel primo semestre 2012 il numero di compravendite rispetto al semestre precedente presentava una considerevole flessione quantificabile intorno al 20% 30% con l'eccezione di località lacustri per immobili di particolare pregio e di Campione d'Italia, attualmente non si registrano segnali di ripresa bensì piuttosto di ulteriore calo.

Anche se la congiuntura negativa di tale mercato risulta pur sempre inferiore a quella dell'area metropolitana milanese, i prezzi hanno comunque subito un ribasso del 10% in Como e Provincia, con punte fino al 25% e oltre negli ultimi quattro anni, in particolare per quanto riguarda gli immobili usati e caratterizzati da classi energetiche più basse.

Nonostante tale situazione di notevole difficoltà del mercato peraltro registrata dal borsino immobiliare di Como e Provincia redatto dalla FIMAA (associazione di categoria del settore dell'intermediazione), si constatano in particolar modo per quanto riguarda la città murata alcuni rari casi isolati di prezzi fuori mercato formulati da un'offerta del tutto straordinaria, che non si traducono comunque in valori oggetto di transazione e che pertanto non possono essere assunti a riferimento.

#### Approccio metodologico alla stima del complesso architettonico.

Si è ritenuto opportuno per il complesso architettonico in questione ricorrere al procedimento di stima del "Valore di trasformazione", usualmente utilizzato in tutti quei casi in cui la destinazione d'uso ordinaria del bene non risulta quella relativa allo stato di fatto bensì quella a trasformazione avvenuta. Nel caso in esame difatti il complesso architettonico, in relazione alla sua collocazione nel



tessuto urbano, presenta un'attitudine ad ospitare destinazioni d'uso a carattere residenziale e terziario/commerciale.

Il procedimento di stima del valore di trasformazione si riconduce in particolare al seguente algoritmo riportato in "L'algoritmo del valore di trasformazione nella letteratura estimativa", tratto dal "Manuale operativo delle stime immobiliari", pagg. 511-512-513-514-515. Agenzia del Territorio. Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi. Franco Angeli Milano, 2011:

$$V_t = \frac{(V_m - K_t)}{(1+r)^n}$$

$V_t$  = valore di trasformazione di un'area edificabile o valore di trasformazione di un fabbricato suscettivo di trasformazione.

$V_m$  = valore di mercato dell'immobile edificabile sull'area o del fabbricato una volta trasformato .

$K_t$  = costi di trasformazione.

$(1+r)^n$  = binomio di interesse.

$r$  = saggio di remunerazione atteso da parte del promotore.

$n$  = numero di anni in cui si svolge l'operazione immobiliare.

$$K_t = K_{tc} + O_c + M_s + O_p + O_f + Sc + P$$

$K_{tc}$  = costi tecnici di costruzione o di riqualificazione, ovvero il corrispettivo da riconoscersi all'impresa esecutrice delle opere, comprensivo pertanto dell'utile d'impresa.

$O_c$  = oneri concessori costituiti oltre che dagli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti ( $O_u$ ) anche dal contributo sul costo di costruzione ( $C_c$ ).

$M_s$  = monetizzazione delle aree per standard, presente nei casi in cui il promotore si trova nell'impossibilità di disporre e quindi di procedere alla relativa cessione all'Amministrazione Comunale.

$O_p$  = onorari professionali per la progettazione, direzione lavori, collaudazione e sicurezza.

$O_f$  = oneri finanziari da corrispondere all'Istituto di Credito erogatore del finanziamento sulla base del saldo negativo che si presenta nel corso di svolgimento dell'operazione immobiliare.

$Sc$  = Spese di commercializzazione

$P$  = profitto del promotore immobiliare al lordo delle imposte, corrispondente al guadagno direzionale per aver organizzato i diversi fattori di produzione.

#### Sviluppo della stima in questione.

Premesso quanto sopra, ricorrendo al procedimento del valore di trasformazione, si riporta qui di seguito dapprima la stima del valore di mercato del complesso architettonico con esclusione dell'edificio di più antica realizzazione con affaccio su via Dante Alighieri, per poi procedere alla stima di quest'ultimo sempre ricorrendo al valore di trasformazione e quindi alla somma dei due risultati così ottenuti. Successivamente, al solo scopo di prefigurare un ulteriore scenario più favorevole per il promotore dell'intervento di riqualificazione, anche se probabilmente in contrasto con l'esigenza di tutela dell'edificio prospiciente su via Dante Alighieri, viene presa in considerazione l'ipotesi dell'atterraggio dei relativi diritti volumetrici su altra area previa demolizione del fabbricato stesso, sempre nel caso in cui ciò risultasse consentito dallo strumento urbanistico vigente.



Per quanto concerne i valori di mercato unitari del complesso una volta trasformato in particolare questi sono stati determinati attraverso molteplici indagini atte a cogliere il collegamento con il mercato di un siffatto immobile straordinario una volta recuperato, tenendo in considerazione l'attuale periodo di congiuntura economica negativa.

La stima così trovata naturalmente, come si è già detto, è suscettiva di un incremento di valore nel momento in cui dovessero registrarsi segnali positivi di ripresa per l'economia più in generale.

Nel procedere alla stima del valore di trasformazione del complesso architettonico con esclusione dell'edificio su via Dante Alighieri, nella fattispecie vengono assunti i seguenti dati di riferimento:

- a. piano interrato
- b. piano terra
- c. piano primo
- d. piano secondo

Superfici lorde commerciali:

- Sa. 880,29 mq
- Sb. 2.860,00 mq
- Sc. 2.860,00 mq
- Sd. 2.860,00 mq
- Stot 9.460,29 mq

cubature convenzionali (in presenza di h=3m.)

- a. 2.640,87 mc
- b. 8.580,00 mc
- c. 8.580,00 mc
- d. 8.580,00 mc
- tot 28.380,87 mc



Nuove destinazioni d'uso previste

- a. galleria d'arte, spazio espositivo
- b. negozi/uffici
- c. residenza
- d. residenza temporanea

Seguono i più probabili valori di mercato unitari determinati attraverso la consultazione di fonti dirette e indirette (tra cui Osservatorio dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare di Como e Provincia redatto dalla FIMAA):

- a. 1.800 €/mq
- b. 3.200 €/mq
- c. 3.800 €/mq
- d. 3.800 €/mq

Premesso quanto sopra viene qui stimato il più probabile valore di mercato del complesso architettonico una volta trasformato:

$$V_{ma} = 880,29 \text{ mq} \times 1.800 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.584.522$$

$$V_{mb} = 2.860,00 \text{ mq} \times 3.200 \text{ €/mq} = \text{€ } 9.152.000$$

$$V_{mc} = 2.860,00 \text{ mq} \times 3.800 \text{ €/mq} = \text{€ } 10.868.000$$

$$V_{md} = 2.860,00 \text{ mq} \times 3.800 \text{ €/mq} = \text{€ } 10.868.000$$

$$V_{m \text{ tot } 1} = \text{€ } 32.472.522$$

Supponendo inoltre, qualora uno studio progettuale approfondito ne confermasse la fattibilità tecnica, la realizzazione di 70 box

$$V_{m \text{ box}} = \text{€ } 40.000 \text{ € / box} \times 70 \text{ box} = \text{€ } 2.800.000$$

oltre alla realizzazione di 120 posti auto

$$V_{m \text{ p.a.}} = \text{€ } 20.000 \text{ €} \times 50 \text{ posti auto} = \text{€ } 1.000.000$$

si ottiene il seguente più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile una volta trasformato.

$$V_{m \text{ tot}} = V_{ma} + V_{mb} + V_{mc} + V_{md} + V_{m \text{ box}} + V_{m \text{ p.a.}} =$$

€ 36.272.522

Per quanto riguarda la stima dei costi tecnici di riqualificazione (Ktc) trovando riferimento tra altre fonti in "Prezzi tipologie edilizie", a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, per i tipi DEI, Roma 2012, si perviene ai seguenti risultati con riferimento alle porzioni dell'edificio caratterizzate ciascuna da un differente livello di degrado

- a. 600 €/mq
- b. 1.350 €/mq
- c. 1.350 €/mq
- d. 1.500 €/mq

Ne conseguono pertanto i seguenti costi di riqualificazione in relazione a ogni piano del complesso architettonico:

$$Ktca = 600 \text{ €/mq} \times 880,29 = \text{€ } 528.174$$

$$Ktcb = 1.350 \text{ €/mq} \times 2.860 = \text{€ } 3.861.000$$

$$Ktcc = 1.350 \text{ €/mq} \times 2.860 = \text{€ } 3.861.000$$

$$Ktcd = 1.500 \text{ €/mq} \times 2.860 = \text{€ } 4.290.000$$

Il costo complessivo di riqualificazione dell'intero immobile (Ktc tot) risulta pertanto così stimato, considerando in esso compresi anche i costi relativi alla demolizione di alcune superfetazioni realizzate in epoche successive alla sua realizzazione.

$$Ktc \text{ tot} = \text{€ } 12.540.174$$

A tale costo di riqualificazione si aggiungono inoltre i costi di costruzione relativi alla realizzazione di 70 box auto e di 50 posti auto interrati, così stimati:

Costruzione box interrati

$$Ktcb = 70 \times \text{€ } 18.000/\text{box} = \text{€ } 1.260.000$$

Costruzione posti auto interrati

$$K_{tcp} = 50 \times \text{€ } 12.000/\text{posto a.} = \text{€ } 600.000$$

Così pure si aggiungono infine i costi di riqualificazione dei 4 cortili per una superficie complessiva pari a 2.600 mq e un costo unitario di 150 €/mq, risultando tale importo:

$$K_{tcc} = \text{mq } 2600 \times 150 \text{ €/mq} = \text{€ } 390.000$$

Il costo totale generale di riqualificazione dell'intero immobile (Ktc gen) risulta pari a quanto segue:

$$K_{tc \text{ gen}} = K_{tc \text{ tot}} + K_{tcb} + K_{tcp} + K_{tcc}$$

$$K_{tc \text{ gen}} = \text{€ } 12.540.174 + \text{€ } 1.260.000 + \text{€ } 600.000 + \text{€ } 390.000$$

$$K_{tc \text{ gen}} = \text{€ } 14.790.174$$

Per quanto riguarda la determinazione degli oneri concessori (Oc) la componente relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (Ou) viene considerata pari a 29,39 €/mc per la destinazione d'uso residenziale e a 73,62 €/mq per la destinazione d'uso direzionale e commerciale con riferimento agli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. Con riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi alla residenza si è ritenuto opportuno prendere in considerazione l'effettivo incremento di carico urbanistico che comporterebbe un nuovo insediamento di edilizia residenziale rispetto all'attuale condizione di inutilizzo dell'immobile in questione.

Ne consegue il seguente risultato:

$$O_{ub} = 73,62 \text{ €/mq} \times 2.860 \text{ mq} = \text{€ } 210.553,2$$

$$O_{uc} = 29,39 \text{ €/mc} \times 8.580 \text{ mc} = \text{€ } 252.166,2$$

$$O_{ud} = 29,39 \text{ €/mc} \times 8.580 \text{ mc} = \text{€ } 252.166,2$$

$$\text{tot} = \text{€ } 714.885,6$$

Con riferimento alla componente relativa al contributo sul costo di costruzione (Cc) inoltre risulta quanto segue, supponendo che

quest'ultimo possa incidere, alla luce di una stima sommaria, in ragione del 5% del costo tecnico di riqualificazione, non disponendo di un progetto definitivo che ne permetta un'esatta quantificazione:

$$C_c = 5\% K_{tc} = 5\%(\text{€}14.790.174) = \text{€} 739.508,7$$

Per quanto riguarda gli onorari professionali (Op) relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudazione e sicurezza si suppone che questi possano incidere in ragione del 10% del costo tecnico di riqualificazione, risultando pertanto così determinati:

$$O_p = 10\% K_{tc} = 10\%(\text{€}14.790.174) = \text{€} 1.479.017,4$$

Per quanto riguarda gli oneri finanziari (Of) si suppone che questi possano incidere in ragione del 5% della sommatoria dei costi tecnici di costruzione, degli oneri di urbanizzazione, del contributo sul costo di riqualificazione e degli onorari professionali.

Ne deriva pertanto la stima degli oneri finanziari qui riportata:

$$O_f = 5\%(K_{tc} + O_u + O_p + C_c) =$$

$$O_f = 5\%(\text{€}14.790.174 + \text{€} 714.885,6 + \text{€}739.508,7 + \text{€}1.479.017,4) =$$

$$O_f = 5\% \text{€} 17.723.585,78 = \text{€} 886.179,285$$

Per quanto riguarda la determinazione del profitto (P) percepito da parte del promotore, supponendo questo pari al 18% del valore di mercato dell'immobile (Vm) una volta riqualificato, si ottiene quanto segue:

$$P = 18\%V_m = \text{€} 6.529.053,96$$

Per quanto riguarda le spese di commercializzazione si suppone che queste possano incidere in ragione del 2% sul valore di mercato dell'immobile una volta riqualificato.

$$S_c = 2\%V_m = \text{€} 725.450,44$$

Alla luce di ciò si perviene alla determinazione del seguente valore di trasformazione (Vt) del complesso architettonico in questione, considerando il numero di anni di durata dell'intera operazione



immobiliare (n) pari a 2,5, in relazione da un lato alla complessità dell'intervento dall'altro all'attuale congiuntura negativa del mercato. Il saggio di remunerazione atteso da parte del promotore (r) viene inoltre determinato in ragione del 12% in considerazione dell'attuale momento di congiuntura negativa.

$$V_t = \frac{V_m - (K_{tc\ gen} + O_u + C_c + O_p + O_f + P + Sc)}{(1+r)^n}$$

$$V_t = \frac{\text{€}36.272.522 - (\text{€}14.790.174 + \text{€}714.885,6 + \text{€}739.508,7 + \text{€}1.479.017,4 + \text{€}886.179,285 + \text{€}6.529.053,96 + \text{€}725.450,44)}{1,327532} =$$

$$V_t = \frac{\text{€}36.272.522 - \text{€}25.864.269,39}{1,327532} =$$

$$V_t = \frac{\text{€}10.408.252,61}{1,327532} = \text{€}7.840.302,614$$

Il più probabile valore di mercato determinato attraverso il procedimento del valore di trasformazione (Vt) del complesso architettonico in questione con esclusione dell'edificio su via Dante Alighieri risulta pertanto, previo arrotondamento, all'anno 2013 pari ad € 7.840.303

Si procede ora alla stima, ricorrendo sempre all'ausilio del valore di trasformazione, del più probabile valore di mercato dell'edificio che si affaccia su via Dante Alighieri.

Essendo la superficie dell'edificio pari a mq 2300, a cui corrisponde una cubatura convenzionale pari a mc 6.900, si ottiene sulla base di un valore di mercato unitario dell'edificio una volta trasformato di € 3.800/mq il seguente risultato alla luce dell'algoritmo relativo al valore di trasformazione dianzi richiamato. In particolare si è ritenuto opportuno in questo caso considerare il numero di anni n=3 in relazione al fatto che per tale edificio la durata dell'operazione

immobiliare sino al momento della vendita risulta maggiore rispetto al complesso monumentale con accesso su via Tommaso Grossi, in quanto soltanto ad avvenuta ultimazione della riqualificazione di quest'ultimo unitamente alla realizzazione dei box interrati potrà essere facilmente commercializzato.

$$V_m = m_q. 2300 \times \text{€}3.800/m_q = \text{€} 8.740.000,00$$

$$K_{tc} = \text{€} 1.500$$

$$K_{tc} = \text{€} 1.500 \times m_q. 2300 = \text{€} 3.450.000,00$$

$$O_u = \text{€}/m_c 29,39 \times m_c 6.900 = \text{€} 202.791$$

$$C_c = 5\%K_{tc} = \text{€} 172.500,00$$

$$O_p = 10\%K_{tc} = \text{€} 345.000,00$$

$$O_f = 5\%(K_{tc} + O_p + C_c + O_u) = \text{€} 208.514,55$$

$$P = 18\%V_m = \text{€} 1.573.200,00$$

$$S_c = 2\%V_m = \text{€} 174.800,00$$

$$r = 0.12$$

$$n = 3$$

$$V_t = \frac{V_m - (K_{tc} + O_u + C_c + O_p + O_f + P + S_c)}{(1+r)^n}$$

$$V_t = \frac{\text{€} 8.740.000,00 - (\text{€} 3.450.000,00 + \text{€} 202.791 + \text{€} 172.500,00 + \text{€} 345.000,00 + \text{€} 208.514,55}{1,404928}$$

$$\frac{+ \text{€} 1.573.200,00 + \text{€} 174.800,00}{1,404928} =$$

$$V_t = \frac{\text{€} 8.740.000,00 - \text{€} 6.126.805,55}{1,404928} =$$

$$V_t = \frac{\text{€} 2.613.194,45}{1,404928} = \text{€} 1.860.020,19$$



Il valore di mercato ottenuto mediante il ricorso al procedimento del valore di trasformazione dell'edificio con affaccio su via Dante risulta pertanto, previo arrotondamento, determinato in € 1.860.020.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato complessivo dell'intero complesso architettonico ( $V_{tot}$ ) costituito dai corpi di fabbrica specificatamente realizzati quali Orfanotrofio e dall'originario più antico edificio prospiciente su via Dante Alighieri risulta così determinato:

$$V_{tot} = € 7.840.303 + € 1.860.020 = € 9.700.323$$

(novemilionesettecentomilatrecentoventitreuro).

Nel caso in cui diversamente si ipotizzasse una destinazione alberghiera al I piano in corrispondenza dell'edificio ex orfanotrofio in ragione del 50% del piano medesimo per una superficie lorda commerciale di mq. 1430, la stima dianzi espressa risulterebbe così modificarsi.

Essendo il valore di mercato unitario del complesso architettonico, se considerato suscettivo di trasformazione a destinazione d'uso residenziale, pari a € 3.800/mq determinato attraverso la consultazione di fonti dirette e indirette, alla luce di un'incidenza del valore di mercato del terreno sul valore di mercato dell'immobile considerato a destinazione residenziale pari al 35% per la localizzazione in questione (percentuale determinata sulla base della consultazione di fonti dirette e indirette tra cui Il Consulente Immobiliare Sole24Ore) risulta quanto segue:

$$V_{sr} = 30\% 3.800€/mq = 1.140 €/mq$$

essendo:

$V_{rs}$  = Incidenza del valore di mercato del sedime sul valore di mercato unitario dell'edificio considerato a destinazione residenziale.

Nel ritenere alla luce di un'ordinarietà riscontrata nel mercato che tale incidenza possa ridursi sino ad  $\frac{1}{2}$  della stessa nel caso di destinazione a uso alberghiero risulta quanto segue:

$$V_{sa} = 1.140 \text{ €/mq} \times \frac{1}{2} = 570 \text{ €/mq}$$

Ne consegue che nel prevedere una trasformazione del complesso architettonico in esame, caratterizzata da una superficie lorda commerciale di mq. 1430 posta al I piano a destinazione alberghiera in sostituzione di pari superficie destinata a residenza, di fatto si ha una riduzione ( R ) del valore di mercato dell'intero complesso architettonico così determinata:

$$R = \frac{(\text{€}3.800/\text{mq} \times 1430\text{mq}) - [(\text{€}3.800/\text{mq} - \text{€}570/\text{mq}) \times 1430\text{mq}]}{1,327532} =$$

$$R = \frac{\text{€}5.434.000 - \text{€}4.618.900}{1,327532} =$$

$$R = \frac{\text{€}815.100}{1,327532} = \text{€}613.996,49$$

che si arrotonda in € 613.996

Il più probabile valore di mercato dell'intero complesso architettonico (Vt) risulterebbe pertanto così stimato, nel caso in cui si presentasse al I piano seppur soltanto in ragione di mq 1430 una destinazione alberghiera:

$$V_{tot} = \text{€}9.700.323 - \text{€}613.996 = \text{€}9.086.327$$

(novemilioniottantaseimilatrecentoventisetteeuro).

Si consideri ora l'ipotesi di trasferire i diritti edificatori, di cui all'edificio di via Dante Alighieri, prevedendone la demolizione, in un'area semi centrale di localizzazione simile a quella in esame all'interno della città di Como. Trattasi di 6.900 mc corrispondenti a 2.300 mq di superficie lorda commerciale.

Alla luce di un valore di mercato unitario dell'immobile edificabile su tale area pari a 3.800 €/mq si otterrebbe la seguente stima relativa all'atterraggio di tali diritti volumetrici edificatori (Di) sulla base di un'incidenza del valore di mercato del sedime sul valore di mercato

dell'edificio pari al 30% (determinata attraverso la consultazione di fonti dirette e indirette tra cui la pubblicazione "Il Consulente immobiliare-Sole24Ore"):

$$V_m = 3.800 \text{ €/mq} \times \text{mq } 2300 = \text{€ } 8.740.000,00$$

essendo  $V_m$  = valore di mercato dell'immobile edificabile sull'area.

$$V_s = 30\% \text{ € } 8.740.000,00 = \text{€ } 2.622.000,00$$

essendo  $V_s$  = valore di mercato del sedime edificabile.

$$K_d = 60\text{€ /mc} \times 6900 \text{ mc} = \text{€ } 414.000,00$$

essendo  $K_d$  = costi di demolizione relativi all'edificio prospiciente via Dante Alighieri

$$D_i = \text{€ } 2.622.000,00 - \text{€ } 414.000,00 = \text{€ } 2.208.000,00$$

essendo  $D_i$  = diritti volumetrici edificatori

Ne consegue che il più probabile valore di mercato dell'intero complesso architettonico qualora si ipotizzasse l'atterraggio dei diritti volumetrici edificatori su altra area, previa demolizione dell'edificio su via Dante Alighieri, anche se tale ipotesi non è al momento prevista in sede di pianificazione attuativa, risulterebbe pari a quanto segue:

$$V_{mtot} = \text{€ } 2.208.000 + \text{€ } 7.840.303 = \text{€ } 10.048.303$$

### Conclusioni

Si conclude pertanto con l'affermare che il più probabile valore di mercato dell'intero complesso architettonico ex Orfanotrofio di via Tommaso Grossi comprensivo dell'edificio con affaccio su via Dante Alighieri, se considerato suscettivo di trasformazione ad uso residenziale/terizario, alla luce dell'attuale congiuntura economica negativa del mercato immobiliare, risulta pari, previo arrotondamento, a € 9.702.620 (novemilionesettecentoduemilaseicentoventieuro).

Nel rimanere a disposizione per qualsiasi chiarimento il sottoscritto, in conferenza con l'arch. Santiago Caprio, professore a contratto di Environmental and Natural Resources Economy al Politecnico di Milano per l'a.a 2012/2013, così rassegna la presente relazione tecnica di stima.

prof. Angelo Caruso di Spaccaforno

6 Maggio 2013

*Angelo Caruso di Spaccaforno*