



**COMUNE DI PAVIA**  
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO  
SERVIZIO URBANISTICA

PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI  
LEGGE 22 - 10 -1971, N. 865 - ART. 27  
**VARIANTE - SECONDO STRALCIO**



**RELAZIONE ECONOMICA**  
Aggiornata novembre 2007

**DIRIGENTE DI SETTORE**  
Arch. Gregorio Praderio

Responsabile del Servizio...  
Arch. Simona Collarini

**GRUPPO DI LAVORO**  
Arch. Diego Ciceri  
Dott. Fabio Panighi  
D.ssa Ombretta Pavesi  
Maurizio Rossi

Elaborato

**E**

Stesura originale: nov. 2006  
Aggiornamento: nov 2007

Adozione 29 marzo 2007

Approvazione

## Costi delle aree

L'indennità di espropriazione per le aree edificabili viene determinato tenuto conto delle possibilità legali ed effettive di edificazione al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione.

Il valore di mercato delle aree, a sua volta, può essere determinato con stima analitica in relazione al prodotto edilizio ricavabile, mediante l'applicazione di una misura numerica, espressa in percentuale, che esprime il valore della area come frazione del valore del fabbricato.

Il valore unitario dei fabbricati produttivi può essere individuato in € 800,00, alla luce dei seguenti dati:

- l'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio nel secondo semestre dell'anno 2005, in Pavia nella zona periferica Vallone – Crosione – Montebolone – San Pietro (microzona n.4), indica valori unitari che variano da €/mq 632,00 ad €/mq 935,00 per capannoni di qualità ottima;
- la pubblicazione "Scenario Immobiliare Pavese 2005" redatta dalla F.I.M.A.A., in Pavia nella zona di San Pietro – Viale Cremona, indica valori unitari di € 800,00 per i capannoni nuovi.

L'incidenza dell'area può essere quantificata in misura variabile sia secondo la tipologia della destinazione di riferimento sia in relazione al prezzo, tenuto conto dei dati di incidenza emersi dalle analisi effettuate nel corso degli anni dall'Ufficio. In particolare, alcuni operatori del settore interpellati nel 2002, avevano indicato una forcella di valori che spaziava dal 15% al 20%, con una punta del 25% per le aree in centro storico. Un autore (Turola, Manuale di estimo immobiliare, Pirola 1997, pagine 202 e ss.) indica una gamma dal 15% al 30%, con punte del 50% per i fabbricati nel centro delle grandi città. Tenuto conto degli elementi raccolti, della destinazione industriale delle aree, della rilevante estensione delle superfici in gioco nonché dei prezzi di mercato del prodotto edilizio finito, l'incidenza dell'area può ben essere individuata nel 15% del valore del prodotto edilizio finito.

Il valore del prodotto edilizio è quindi dato dalla vendita di mq. 83.539 di edifici industriali ed è pari a € 66.831.200,00 (€/mq 800,00). Applicando il dato di incidenza nella misura del 15%, il valore del terreno è di € 10.024.680,00 e corrisponde ad un valore unitario di € 48,00.

A tale cifra deve essere aggiunta l'indennità di affittanza che, ai sensi dell'articolo 40 del D.P.R. 8 giugno 2001 n°327, è pari al valore agricolo medio annualmente determinato dalla Commissione Provinciale Espropri. Le tabelle relative per l'anno 2006 indicano, per il seminativo irriguo, un valore unitario di € 3,05 per complessivi € 636.983,35.

## **Costi delle opere di urbanizzazione**

I costi sono stati forniti dal Settore Lavori Pubblici e riportati nella sottoestesa tabella riepilogativa.

### **Modifiche rispetto al piano adottato**

*L'indennità di espropriazione delle aree interessate dal Piano, aventi la superficie complessiva di mq 208.847 (al netto della proprietà comunale di mq 14.413), era stata quantificata in € 5.024.859 (€ 24,06 x mq 208.847) ai sensi dell'articolo 37 comma 1 del D.P.R. 8 giugno 2001 n°327.*

*Detta disposizione è stata dichiarata illegittima dalla Corte costituzionale (decisione 24 ottobre 2007 n.348) per contrasto con l'articolo 117 primo comma della carta fondamentale nella parte in cui, prescrivendo che l'esercizio della potestà legislativa dello stato e delle regioni è vincolato dagli obblighi comunitari, assume come parametro interposto dello scrutinio di legittimità costituzionale l'articolo 1 del primo protocollo della convenzione europea dei diritti dell'uomo (CEDU), così come interpretato dalla Corte europea dei diritti dell'uomo.*

*La Corte costituzionale (punto 5.4 del considerato in diritto), nel replicare le statuizioni delle più recenti decisioni della Corte europea (decisione 29 marzo 2006, Scordino / Italia), che l'indennizzo non è legittimo, se non consiste in una somma che si ponga in rapporto ragionevole con il valore del bene precisa che se da una parte la mancanza totale di indennizzo è giustificabile solo in circostanze eccezionali, dall'altra non è sempre garantita dalla CEDU una riparazione integrale. Rimette poi al legislatore ogni valutazione in ordine alla nuova misura dell'indennizzo fermo restando che esso (l'indennizzo) deve fondarsi sulla base di calcolo rappresentata dal valore del bene, quale emerge dal suo potenziale sfruttamento non in astratto, ma secondo le norme ed i vincoli degli strumenti urbanistici vigenti nei diversi territori (punto 5.7 del considerato in diritto).*

*In tale contesto, nelle more di un auspicabile intervento del legislatore, appare prudentiale individuare l'indennizzo in misura pari al valore venale del bene. Poiché il valore di mercato del terreno ai fini dell'applicazione della norma dichiarata illegittima era stato determinato in € 10.024.680, appare coerente riferirsi ora a quest'ultimo valore.*

*A tale cifra deve essere comunque aggiunta l'indennità di affittanza che, ai sensi dell'articolo 40 del D.P.R. 8 giugno 2001 n°327, è pari al valore agricolo medio annualmente determinato dalla Commissione Provinciale Espropri. Le tabelle relative per l'anno 2006 indicano, per il seminativo irriguo, un valore unitario di € 3,05 per complessivi € 636.983,35 (€ 3,05 x mq 208.847).*

*Pertanto il costo massimo di assegnazione delle aree dal valore di € 84,48 al mq aumenta fino a €. 130,83 al mq. di superficie fondiaria*

*E' stato inoltre rivisto l'importo del contributo pubblico in quanto nella stesura del piano adottato è stata considerata la prima rata del contributo concesso dalla Regione Lombardia e successivamente non erogata. E' stato inoltre riconosciuto alle aziende l'importo incassato dal Comune di Pavia per la concessione di un'area a servizi sulla quale è stata realizzata una struttura scolastica.*

|  |                        |
|--|------------------------|
| Produttivo mq.                             | 116.860                |
| Aree verdi mq.                             | 52.380                 |
| Servizi Standard mq.                       |                        |
| Servizi mq.                                | 28.920                 |
| Viabilità e parcheggi mq.                  | 26.950                 |
| Superficie Territoriale mq.                | 225.110                |
|  |                        |
| <b>A- Costi aree</b>                       |                        |
| Aree totali mq.                            | 225.110                |
| Indennità di espropriazione al mq.         | € 48,12                |
| Indennità di affittanza                    | € 3,05                 |
| Totale indennità al mq.                    | € 51,17                |
| Totale indennità                           | € 11.518.878,70        |
| Spese frazionamento                        | € 12.500,00            |
| Spese atto notarile                        | € 40.000,00            |
| Costo di acquisizione aree                 | € 11.571.378,70        |
|  |                        |
| <b>B - Costi urbanizzazione primaria</b>   |                        |
| Comparto nord                              | € 1.700.000,00         |
| Comparto sud                               | € 600.000,00           |
| Pubblica illuminazione                     | € 200.000,00           |
| Realizzazione pozzo ind.                   | € 121.000,00           |
| Reti acqua e cavi A.S.M.                   | € 380.000,00           |
| Rete Enel - Telefonia                      | € 250.000,00           |
| Tombinatura fosso e interferenza           | € 150.000,00           |
| Totale                                     | € 3.401.000,00         |
| Iva 10%                                    | € 340.100,00           |
| Complessivi                                | € 3.741.100,00         |
|  |                        |
| <b>C - Costi urbanizzazione secondaria</b> |                        |
| Superficie mq.                             | 46.620                 |
| al mq.                                     | € 10,00                |
| Totale                                     | € 466.200,00           |
| Iva 10%                                    | € 46.620,00            |
| Complessivi                                | € 512.820,00           |
|  |                        |
| <b>D - Altri costi</b>                     |                        |
| Spese tecniche                             | € 374.110,00           |
| Spese progettualità urb                    | € 20.644,00            |
| Totale                                     | € 394.754,00           |
|  |                        |
| <b>TOTALE (A+B+C+D)</b>                    | <b>€ 16.220.052,70</b> |
|  |                        |
| <b>Costi di assegnazione</b>               |                        |
| Cessione aree al mq. di sf.                | € 99,02                |
| Urb. primaria al mq. di sf.                | € 32,01                |
| Urb. Secondaria al mq. di sf               | € 4,39                 |
| Spese tecniche al mq. di sf                | € 3,38                 |
| Complessivi al mq. di sf.                  | € 138,80               |
| A dedurre contributo al mq. di sf          | € 7,97                 |

|                                   |   |               |
|-----------------------------------|---|---------------|
| Costi per le aziende al mq. di sf | € | <b>130,83</b> |
|-----------------------------------|---|---------------|

**Ulteriori costi per le aziende**

Smaltimento rifiuti delibera di Giunta Comunale N. 67 del 23/03/2007 € 4,62.  
Per gli edifici residenziali dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione secondari tabellari per le zone residenziali e il contributo sul costo di costruzione.