

CITTA' di SESTO CALENDE



Provincia di Varese

Regione Lombardia

Piano Attuativo in variante al PGT

v. Manzoni n. 45 (SS33)

v. Rosselli n. 16

proponente
IMMOBILIARE AGIGRA s.r.l.

PERIZIA DI STIMA

determinazione importi monetizzazione aree standard

anno 2023

progettazione

Gian Mario COMAZZI ingegnere

c.so Garibaldi, 195 - Gattinara 13045

tel./fax.: 0163 826228

e.mail: info@comazzi.it

PREMESSA

La disciplina statale sui servizi pubblici non contempla ipotesi alcuna in merito alla monetizzazione, promossa tuttavia da tempo nella prassi. Di conseguenza alcune regioni hanno avvertito l'esigenza di disciplinare la monetizzazione, tra queste l'ordinamento lombardo la permette in quelle aree in cui l'Amministrazione locale non ritenga opportuno realizzare un servizio, sia per le ridotte dimensioni sia per la conformazione e localizzazione del suolo.

La legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., attribuisce al Comune la facoltà di richiedere, all'interno dei piani attuativi (articolo 46) e dei programmi integrati di intervento (articolo 90), in luogo dell'obbligazione di cessione al Comune delle aree destinate ad ospitare le attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale (gli standard ora servizi), di versare una "somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione/asservimento.

La monetizzazione delle aree a servizi consiste dunque nel versamento al Comune di un importo alternativo alla cessione o asservimento delle stesse aree, ogni volta che tale cessione non venga disposta o non sia possibile. L'articolo 46, comma 2, lettera a), ultimo periodo, della legge regionale n. 12 del 2005, recita: «... qualora l'acquisizione di tali aree 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, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano 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».

La determinazione del valore di monetizzazione è posto in relazione al vantaggio economico conseguito dal privato in relazione alla mancata cessione delle aree standard riconducibile alla disponibilità di una maggiore area di pertinenza e la possibilità di conseguire una migliore impostazione planivolumetrica oppure in una maggiore volumetria edificabile. La mancata cessione deve trovare un riferimento nel valore delle aree interne al piano attuativo, attraverso l'equiparazione con il corrispettivo dovuto per la acquisizione con valori corrispondenti o superiori al valore di espropriazione, di analoghi beni posti nell'intorno. L'accertamento del congruo valore di monetizzazione deve pertanto tener conto sia delle zona urbanistica e del contesto territoriale in cui è collocato l'intervento oltre al tipo di definizione planovolumetrica conseguente alla monetizzazione. Ciò premesso si ritiene utile individuare un valore di riferimento traendo i dati rilevati dall'osservatorio del mercato immobiliare della zona ed effettuando valutazioni specifiche in relazione alle caratteristiche dell'intervento (dimensione area, indice urbanistico definitivo, etc.) e con il raffronto su base IMU si ottiene un valore mediato di trasformazione dell'area da monetizzare.

INTERVENTO IN OGGETTO

Lo strumento urbanistico in vigore perimetra il sito all'interno del "tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina" meglio configurato al foglio catastale n. 1 mappali 617-4898-1344-9752.

Con l'attivazione della variante urbanistica la proposta progettuale viene sviluppata con l'applicazione degli indirizzi previsti nelle zone definite "tessuto urbano consolidato soggetto a particolare disciplina: aree con funzione non residenziale", con l'esclusione dal lotto originario del mappale 9752.

I dati di progetto indicano :

6.980 mq. ambito di intervento

1.750 mq. slp da realizzare

La proposta progettuale, sviluppata sulla base di tali valori e nell'applicazione delle N.T.A. mette in luce la necessità di monetizzare:

787 mq. per mancato standard

Lo schema seguente rappresenta la situazione :

	ammesso	in progetto	parametri
standard	3500	2713	200% slp

La relazione illustrativa e le tavole n.4-5-6, che sono parte sostanziale della documentazione di P.A. esplicitano in modo analitico le verifiche planovolumetriche ed evidenziano la proposta modificativa.

Sul tema va rilevato che la minor quota in asservimento non intacca la quantità delle aree disponibili a parcheggio, assicurate in 1955 mq., quindi ben oltre la soglia minima del 50% di standard, (questi pari a 1750 mq.).

In ogni caso le aree standard non sono contenute nel Piano dei Servizi, pertanto non comportano carattere vincolante ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/20005.

CRITERI DI CALCOLO MONETIZZAZIONE

In via generale, la formula più diffusa per determinare il valore delle aree in trasformazione è risalutante dalla seguente formula.

$$Tum = V \times K \times 0,75\% \times uf \times cr$$

dove:

Tum: tariffa unitaria di monetizzazione

V: valore di mercato dell'edificio a mq.

K: incidenza del valore dell'area edificabile rispetto al valore del fabbricato

0,75: rappresenta la quota del valore dell'area edificabile da assumersi ai sensi dell'art. 37 comma 1 del DPR 327/2001

uf: indice di edificabilità

cr: coefficiente riduttivo in presenza di vincoli, criticità

valori relativi alla quota di mancato standard:

$V = 1450 \text{ €/mq}$. ricavato dall'osservatorio del mercato immobiliare con interrogazione sul più recente dato a disposizione per la zona di Sesto Calende area semicentrale v. Rosselli al momento del deposito dell'istanza.

$K = 0,15$ incidenza dell'area pari al 15% per le destinazioni commerciali

$uf = 1 \text{ mq/mq}$. parametro di edificabilità (scheda n. 6 NTA)

$cr = 0,63$ 0,90 dovuta vincolo paesaggistico

0,70 lotto con configurazione planoatimetrica irregolare

$$Tum = 102,77 \text{ €/mq. } (1450 \times 0,15 \times 0,75 \times 1 \times 0,63)$$

Nell'intento di comprovarne la conformità degli importi ottenuti, si procede nella stima sulla base dei valori dei terreni ai fini dell'imposta municipale IMU, con particolare riferimento alla tab 4 della deliberazione di G.M. in vigore al momento del deposito dell'istanza .

valori relativi alla quota di mancato standard:

130 €/mq valore IMU produttivo v. Rosselli

0,63 medesimo coefficiente riduttivo precedentemente utilizzato

$$Tum = 81,90 \text{ €/mq. } (130 \times 0,63).$$

I due metodi adottati portano a risultati coerenti, pur rilevando una divergenza in quanto il valore espresso dall' OMI deriva da una osservazione di mercato più recente rispetto alla imposizione IMU.

Pare quindi corretto mediare i risultati ottenuti ai fini di un equilibrio di valori.

Tum standard = 92,33 €/mq. $(102,77+81,90/2)$.

Ne consegue l'importo di monetizzazione:

72.663,71 € $(787 \times 92,33)$

N.B.

Per quanto riguarda il lotto 2, interessato ai sensi dell'art. 10 delle NTA, con la variante al PGT tale area non modifica il proprio valore, pertanto non viene assoggettata al contributo straordinario di urbanizzazione .

