

PERIZIA ESTIMATIVA

MONETIZZAZIONE DELLE AREE A SERVIZI RELATIVE AL PIANO ESECUTIVO "VIA S. MARGHERITA-VIA CAPRONI-VIA FERRARIN" N. 01/2013 IN VARIANTE ALLA CONVENZIONE N. 4/2000

A seguito dell'incarico conferitomi per la redazione della perizia relativa alla determinazione del corrispettivo dovuto a fronte della monetizzazione delle aree a servizio in oggetto, il sottoscritto Geometra Antonio Ciavarella nato a Somma Lombardo il 26 aprile 1965, con Studio in Somma Lombardo via Mazzini n. 2 iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Varese col n. 2217, vista la convenzione che precede l'approvazione della variante al Piano Esecutivo "Via S. Margherita-Via Caproni-Via Ferrarin" la quale prevede la parziale monetizzazione delle aree a servizi pari a **mq 4.916,62**, in luogo della cessione delle stesse, per soddisfare il parametro stabilito dalla N.T.A. del PRG vigente e del PGT adottato che prevede la cessione del 50% della superficie territoriale ad aree a servizi in caso di attuazione dei piani esecutivi perimetrati.

- Premesso che ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge necessita determinare con perizia di stima il valore di monetizzazione delle aree a servizi;
- Premesso che è stata presentata domanda di approvazione di Variante al Piano Esecutivo n. 01/2003 "Via S. Margherita-Via Caproni-Via Ferrarin" che prevede la parziale monetizzazione di aree a servizi in qualità conforme alle vigenti norme di Legge;
- Vista la formulazione dei criteri e requisiti applicabili per la determinazione dell'indennità dei beni immobili e per l'edificabilità di fatto delle aree, definita in rapporto ai principi e agli orientamenti giurisdizionali consolidati in materia, introdotti dal DPR n. 327/2001 e smi denominato Testo Unico sulle espropriazioni;
- Considerati gli artt. 32 e successivi del citato Testo Unico che stabilisce le modalità di determinazione delle indennità delle aree soggette ad esproprio, modificato seguentemente dalla L. 244/2007 sostituendo i commi 1 e 2 dell'art. 37 del DPR 327/2001;
- Rilevato che con l'ultima modifica normativa si prevede che l'indennità di espropriazione di un'area sia determinata nella misura pari al valore venale del bene;
- Rilevato che la Legge Regionale n. 12/2005 smi **all'art. 46 comma 1 a)** prevede la facoltà per i soggetti obbligati, di proporre in alternativa alla cessione delle aree, la monetizzazione parziale o totale delle stesse. E che l'importo della monetizzazione è commisurarsi nella "utilità economica conseguita" per la mancata cessione che comunque non dovrà essere inferiore al costo che l'Amministrazione Comunale dovrà spendere per l'acquisizione di aree simili;

Per tutto quanto sopra premesso di seguito si procede alla perizia di stima.

DESCRIZIONE DELLE AREE

L'area inclusa nel Piano Esecutivo di cui in oggetto appartiene al lotto di terreno corrispondente alla superficie territoriale complessiva di mq 23.250,73, contraddistinta al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio di Varese col mappale 19928 del fg 31 di Somma Lombardo, individuata dal PRG vigente e PGT adottato in zona "Y". Il lotto si trova in posizione marginale della frazione di Case Nuove, in comparto completamente urbanizzato. Vista la quasi totale delocalizzazione dei residenti a seguito del recente secondo bando regionale e le scelte urbanistiche previste dal PRG e PGT, le dotazioni attuali di standard per la frazione risultano più che sufficienti alle attività insediate (che sostanzialmente hanno necessità di spazi a parcheggio).

Con la convenzione n. 4/2000, per il comparto in oggetto, secondo il PRG vigente al momento della stipula, furono già ceduti a standard mq 6.387,84, a fronte dei mq 13.007,00 previsti. Per dare completa attuazione alla variante del Piano Esecutivo, in ottemperanza al vigente Piano dei Servizi, necessita cedere una ulteriore superficie di mq 6.619,16. Essendo prevista nel Piano esecutivo la cessione a parcheggio di mq 1.702,55 risulterà da monetizzare una superficie residua pari a **mq 4.916,62**.

UTILITA' ECONOMICA CONSEGUITA DAI LOTTIZZANTI

Preso atto in sede progettuale dell'impossibilità in relazione alla dimensione, conformazione e accessibilità dell'area, delle esigenze tecnico-costruttive delle edificazioni che all'interno dell'ambito di intervento non è possibile localizzare parte delle aree a standard previste dal Piano dei Servizi del PRG vigente.

Considerato che nelle NTA del PRG vigente per i comparti in zona Y è consentito monetizzare le aree eccedenti il 10% del totale delle superfici a servizi.

Rilevato inoltre che sia il PRG sia il PGT non prevedono all'interno del Piano Esecutivo aree destinate ad attrezzature pubbliche con destinazione specifiche (standard urbanistici comunali).

Rilevato che il Piano Esecutivo è localizzato in un ambito già urbanizzato.

Il giudizio di stima svolto attraverso il metodo analitico dalla formula $Vt = [Vpf - (K+P)]q^n$ dove Vpf è il valore del bene trasformato prevedibile, K il costo globale della trasformazione, P il profitto d'impresa e q $(1+r)$ il saggio d'interesse dato dal costo del denaro per la durata dell'operazione immobiliare che convenzionalmente si fa coincidere alla durata del permesso di costruire.

In considerazione le condizioni oggettive della trasformazione urbanistica, isolando il valore del suolo quale differenza tra il valore commerciale finale del prodotto edilizio e la somma dei

costi di produzione aumentata dell'utile di impresa, porta a risolvere la formula e determinare il valore per dette aree in **€/mq 55,00** (euro cinquantacinque) dato.

VALUTAZIONE COSTO ACQUISIZIONE AREE ANALOGHE

Per la determinazione di tale criterio occorre valutare la spesa che l'Amministrazione Comunale dovrebbe sostenere per acquistare nel territorio comunale aree da destinare ad attrezzature collettive al fine di mantenere inalterata la misura delle superfici a Servizi, previste nel Piano dei Servizi del PRG/PGT.

Osservato che simili aree, essendo destinate urbanisticamente ad attrezzature pubbliche, sono prive di effettiva possibilità edificatoria e che le stesse possono essere reperite sia nel centro edificato, che al suo esterno, in relazione all'espansione del territorio comunale.

Rilevato quanto riportato nelle recenti perizie di stima del valore di monetizzazione nonché dalle trattative concluse in acquisizione bonaria da parte dell'Amministrazione Comunale per aree a servizi, considerato i prezzi medi di mercato -che negli ultimi anni hanno conseguito un notevole calo a causa della recessione economica in atto-, aggiunti i costi tecnici, amministrativi e notarili necessari per l'acquisizione di altre aree ad uso pubblico, portano a stimare il valore di monetizzazione in **€/mq 70,00 (euro settanta)**.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE

Visto e considerato tutto quanto sopra esposto, poiché il valore dell'utilità economica conseguita dal privato (€55,00 al mq.) risulta inferiore al costo di acquisizione di aree similari (€ 70,00 al mq) il corrispettivo che i lottizzanti dovranno versare al Comune al momento della stipula dell'atto di convenzione del Piano Esecutivo per la mancata cessione di aree a servizi sarà di **€/mq 70,00**.

Somma Lombardo, li 26 settembre 2013

Il perito



A handwritten signature in black ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text 'ANTONIO VITTORELLI' and 'INGEGNERE GEOM.' around the perimeter. The signature is a stylized cursive script.



CRON. 686/13

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

L'anno duemilatredici, il giorno 26 del mese di settembre, nella Cancelleria del Tribunale Di BUSTO ARSIZIO, al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il sig. Geometra Ciavarella Antonio con studio in Somma Lombardo Via Mazzini n°2 -Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia Di Varese al N° 2217, il quale chiede di voler asseverare la Perizia su estesa.

Noi Cancelliere chiediamo al perito il Giuramento di Legge previa ammonizione di rito.

Lo stesso, stando in piedi, pronuncia: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi, al solo scopo di far valere la verità"

Letto, firmato e sottoscritto

Il Perito



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Antonio SPAGNUOLO