

GIUDIZIO DI STIMA

Stima delle aree a standard oggetto di richiesta di monetizzazione nell'ambito dell'intervento edilizio per risanamento conservativo con parziale cambio d'uso di unità immobiliare ad uso commerciale, presentato dalla Sig.ra VILLA MARISA, in data 01 agosto 2013, da eseguire nell'edificio sito in Lungolaro Cadorna n. 9-10, e censito al NCEU fg. 7 mapp. 97 sub. 5-6 del Comune Censuario di Lecco.

Il sottoscritto POZZI Arch. Andrea, in qualità di Direttore del Settore Pianificazione e Territorio del Comune di Lecco, su incarico dell'Amministrazione Comunale, procede alla stima del valore dei beni immobiliari oggetto di monetizzazione, di seguito descritti:

DESCRIZIONE BENI

Trattasi delle aree destinate ad essere cedute come standard urbanistici nell'ambito dell'intervento edilizio, di risanamento conservativo con parziale cambio d'uso di unità immobiliare ad uso commerciale così come previsto dagli artt. 8 – 23.1 delle vigenti N.T.A., presentato dalla Sig.ra VILLA MARISA, sito in Lungolaro Cadorna n. 9-10, della superficie di mq 3,00;

CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto, esperite le indagini di mercato e le opportune constatazioni, consultata la documentazione agli atti, ha predisposto la presente perizia allo scopo di determinare il valore della monetizzazione delle aree a standard dovute per il mancato reperimento delle stesse nell'ambito dell'intervento sopra citato.

Nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, la presente stima è volta a determinare il valore di riferimento per la monetizzazione delle aree a standard non reperite, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, così come prescritto dall'art. 46 della L.R. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i..

Considerando che l'Amministrazione comunale ha in corso l'elaborazione del nuovo strumento urbanistico previsto dalla legislazione lombarda, ovvero il Piano di Governo del Territorio, appare opportuno, in relazione alla necessità di definire gli obiettivi e le strategie che servono a perseguire lo sviluppo economico e sociale, nell'ottica di valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali del territorio comunale, prevedere la definizione di regole e modalità attuative puntuali circa la monetizzazione delle aree a standard nell'ambito delle determinazioni che saranno contenute nel citato Piano dei servizi.

Fino ad allora e per questo periodo di transizione, la stima può essere effettuata secondo svariati criteri, a seconda che tengano a base di riferimento il valore venale o di mercato, il valore applicato alle aree libere ai fini dell'ICI, il valore di esproprio, il valore medio delle ultime cessioni, etc., con parametri e coefficienti correttivi applicati in funzione delle particolari peculiarità proprie dell'intervento e della sua tipologia, della zona in cui si colloca, degli indici volumetrici e delle utilità economica che consegue per effetto della mancata cessione.

Di tutto questo tiene conto la stima in essere pur se, semplificando, il conteggio finale con riferimento ai valori medi di mercato di terreni analoghi, tenendo conto delle caratteristiche delle aree, della zona in cui sono ubicati, della loro destinazione, degli obblighi gravanti, della capacità edificatoria e dell'utilità economica derivante dalla mancata cessione delle aree si esplica come segue:

DATI IN ESAME

- Cambio d'uso = 22,10 mq
- Aree a Standard da monetizzare = 3,00 mq

VALUTAZIONE DI STIMA

- **Vici** = valore medio delle aree fabbricabili ai fini ICI (deliberazione CC n. 93 del 30 settembre 2002) come ex MICROZONA 1 (Pari ad Euro **360,00/mq**);
- Pratica edilizia consistente nella risanamento conservativo ai sensi dell'art. 27 della L.R. 12/05 e s.m.;
- Indice Volumetrico (**ZONA DI PRG – RG**);
- **P** = Parametro di Intervento Edilizio: **1** ;
- **V1** = Valore percentuale medio della nuda proprietà depurata della volumetria: **50%**;
- **I1** = Incremento per liquidazione indennità di esproprio: **+10%**;
- **I2** = Spese varie per acquisizione: **+10%**;
- **I3** = Utilità economica conseguita per la mancata cessione: **+25%**;
- **Vm** = Valore medio stime già effettuate nella zona nell'ultimo anno: **€ 212,37**;

$$V \text{ (al mq.)} = \frac{(\mathbf{Vici} \times \mathbf{V1} \times \mathbf{P} \times (\mathbf{1+I1+I2+I3})) + \mathbf{Vm}}{2}$$

$$V \text{ (al mq.)} = \frac{(\mathbf{€ 360,00} \times \mathbf{0,5} \times \mathbf{1} \times (\mathbf{1+0,10+0,10+0,25})) + \mathbf{€ 212,37}}{2} = \mathbf{€ 236,69} \text{ mq}$$

CONCLUSIONI

In funzione della valutazione sopra esposta è possibile stabilire che l'importo da corrispondersi per la monetizzazione delle aree standard non cedute nell'ambito dell'intervento in oggetto sia il seguente:

$$\mathbf{€ 236,69} \times \text{mq } \mathbf{3,00} = \mathbf{€ 710,07.} =$$

Lecco,

IL DIRETTORE DEL SETTORE
Arch. Andrea Pozzi