



Città di Lecco

Città di Lecco

Piazza Diaz, 1 – 23900 Lecco (LC) - Tel. 0341/ 481111- Fax. 286874 - C.F.00623530136

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 163 del 16.12.2010

OGGETTO: RICHIESTA DI MONETIZZAZIONE AREE STANDARS AI SENSI DEGLI ARTT. 8 – 23.1 N.T.A. DI P.R.G. PROPOSTA DALLE SIGG. VALSECCHI LAURA, VALSECCHI IRENE – CANZIANI ANTONIETTA - SOC. IDEA DOMUS - SOC. INVERNIZZI LUCIANO E FIGLI SRL IN RELAZIONE AD INTERVENTI EDILIZI: CONCESSIONE MONETIZZAZIONE E APPROVAZIONE STIMA DELLE AREE.

L'anno duemiladieci e questo giorno sedici del mese di dicembre alle ore 15 nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg:

Virginio Brivio	SINDACO	A
Vittorio Campione	VICESINDACO	A
Francesca Bonacina	ASSESSORE	P
Ivano Donato	ASSESSORE	P
Martino Mazzoleni	ASSESSORE	P
Mario Moschetti	ASSESSORE	P
Francesca Rota	ASSESSORE	P
Michele Tavola	ASSESSORE	P
Armando Volontè	ASSESSORE	A

Presiede l'adunanza il Dott. MARIO MOSCHETTI in qualità di ASSESSORE ANZIANO assistito dal Segretario Generale Dott. PAOLO CODARRI incaricato della redazione del presente verbale.

L'ASSESSORE MOSCHETTI

accertata la validità dell'adunanza per il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione:

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

1. gli artt. 8 – 23.1 delle N.T.A. del P.R.G. vigente approvato con deliberazione di C.C. n. 102 del 01 dicembre 2004 prevede in determinati casi di cambio di destinazione d'uso, nonché nella realizzazione di una quota maggiore di Slp il reperimento della dotazione di standard dovuti o in alternativa la monetizzazione delle aree senza l'obbligo di ricorrere alla predisposizione di un piano attuativo;
2. la decisione sull'accettazione della monetizzazione o delle aree alternative comporta una serie di valutazioni discrezionali, in capo all'Amministrazione Comunale, in merito alla loro opportunità;
3. l'estensione di tale possibilità anche ai provvedimenti di natura edilizia, nel cui procedimento non è prevista una manifestazione di volontà dell'Amministrazione, rendono necessario acquisire il benestare della stessa sulle richieste di monetizzazione o cessione di aree non individuate come standard nel P.R.G.

Allo stato attuale risulta pervenuta n. 4 richieste di monetizzazione di aree inerente le seguenti pratiche edilizie:

1. Sigg. Valsecchi Laura – Valsecchi Irene;
2. Sig.ra Canziani Antonietta;
3. Soc. Idea Domus;
4. Soc. Invernizzi Luciano e Figli Srl;

Considerata la limitata estensione delle aree da reperire per i singoli interventi - che peraltro non consentono la formazione di significativi impianti a verde e/o a parcheggio - ed inoltre, sulla scorta delle indicazioni fornite dai richiedenti, le oggettive difficoltà nel reperimento in loco delle aree, si ritiene opportuno acconsentire alla proposta di monetizzazione riguardante gli interventi in argomento di cui al punto precedente.

Ritenuto di valutare le aree:

1. Sigg. Valsecchi Laura – Valsecchi Irene - € 231,29 al mq, importo che si ritiene congruo e tiene conto dell'utilità economica che la proprietà ottiene dalla mancata cessione delle aree e in linea con gli importi delle monetizzazioni stabiliti in occasione dei Piani Attuativi, giusta perizia di stima del Direttore del Servizio Edilizia Privata, allegata al presente procedimento per un totale, in relazione al singolo intervento, di:
$$€ 231,29 \times \text{mq } 37,02 = € 8.562,36$$
2. Sig.ra Canziani Antonietta - € 172,01 al mq, importo che si ritiene congruo e tiene conto dell'utilità economica che la proprietà ottiene dalla mancata cessione delle aree e in linea con gli importi delle monetizzazioni stabiliti in occasione dei Piani Attuativi, giusta perizia di

stima del Direttore del Servizio Edilizia Privata, allegata al presente procedimento per un totale, in relazione al singolo intervento, di:

$$€ 172,01 \times \text{mq } 31,95 = € 5.495,72$$

3. Soc. Idea Domus - € 159,55 al mq, importo che si ritiene congruo e tiene conto dell'utilità economica che la proprietà ottiene dalla mancata cessione delle aree e in linea con gli importi delle monetizzazioni stabiliti in occasione dei Piani Attuativi, giusta perizia di stima del Direttore del Servizio Edilizia Privata, allegata al presente procedimento per un totale, in relazione al singolo intervento, di:

$$€ 159,55 \times \text{mq } 30,34 = € 4.840,75$$

4. Soc. Invernizzi Luciano e Figli Srl - € 157,18 al mq, importo che si ritiene congruo e tiene conto dell'utilità economica che la proprietà ottiene dalla mancata cessione delle aree e in linea con gli importi delle monetizzazioni stabiliti in occasione dei Piani Attuativi, giusta perizia di stima del Direttore del Servizio Edilizia Privata, allegata al presente procedimento per un totale, in relazione al singolo intervento, di:

$$€ 157,18 \times \text{mq } 1.565,29 = € 246.032,28.$$

Visto l'art. 8 N.T.A. di P.R.G.;

Visto l'art. 23.1 N.T.A. di P.R.G.;

Visto, l'art. 48, comma 1, decreto legislativo 267/2000;

Visto il parere tecnico espresso ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267/2000;

Con voti unanimi resi nei modi di legge

DELIBERA

1) Di riconoscere l'interesse ed acconsentire le monetizzazione richiesta riguardante il seguente intervento:

1. Sig.ra Valsecchi Laura, Valsecchi Irene - Permesso di Costruire n. 52042 del 07 novembre 2007 per intervento edilizio di cambio d'uso, nell'ambito dell'edificio sito in Via N. Sauro n. 3/Largo Europa n. 4;
2. Sig.ra Canziani Antonietta - Permesso di Costruire n. 53680 del 20 novembre 2009 per intervento edilizio di ristrutturazione con aumento di Slp, edificio sito in Via Pergolesi n. 25;
3. Soc. Idea Domus - DIA n. 15542 del 26 marzo 2010 per intervento edilizio di cambio d'uso nell'ambito dell'edificio sito in Via Mentana n. 53;
4. Soc. Invernizzi Luciano e Figli Srl - Permesso di Costruire n. 14492 del 22 marzo 2010 per opere di completamento e di ristrutturazione di edifici esistenti con contestuale cambio di destinazione d'uso nell'ambito degli edifici siti in C.so Promessi Sposi n. 23.

2) Di approvare l'allegata perizia di stima delle aree a standard oggetto di monetizzazione redatte dal Direttore del Servizio Edilizia Privata;

3) Di autorizzare l'introito del seguente importo:

- | | | | | |
|----|---------------|----------|----|-------------|
| 1. | € 231,29 x mq | 37,02 | =€ | 8.562,36; |
| 2. | € 172,01 x mq | 31,95 | =€ | 5.495,72; |
| 3. | € 159,55 x mq | 30,34 | =€ | 4.840,75; |
| 4. | € 157,18 x mq | 1.565,29 | =€ | 246.032,28. |

riguardante l'intervento in argomento, introitato dalla monetizzazione delle aree standard non cedute, al Capitolo 1665 del Bilancio di competenza concernente "Proventi per monetizzazioni di aree standard urbanistici". Tale importo dovrà essere corrisposto prima del rilascio del provvedimento autorizzativo o prima dell'inizio lavori in caso di DIA.

Stante l'urgenza, con separata votazione, con voti unanimi

DELIBERA

l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000.

PARERE TECNICO DI CUI ALL' ART. 49 Dlg. 267/2000

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA** si esprime parere:

FAVOREVOLE sulla proposta di deliberazione I.D. n. 5214059 del 15.12.2010.

Data, 15.12.2010

IL DIRETTORE DEL SETTORE
Arch. Marco Cassin

GIUDIZIO DI STIMA

Stima delle aree a standard oggetto di richiesta di monetizzazione nell'ambito dell'intervento edilizio consistente nel cambio di destinazione d'uso da locali ad uso deposito/abitativi a studio medico, presentato dalle Sigg. Valsecchi Laura e Valsecchi Irene in data 19 aprile 2010, da eseguire nell'edificio sito in Via N. Sauro n. 3/Largo Europa n. 4 e censito al CEU foglio 9 mapp. 273 sub 705 (parte) sub. 714 Comune Censuario di Lecco.

Il sottoscritto CASTAGNA Geom. Maurizio, in qualità di Direttore del Servizio Edilizia privata 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 cambio d'uso così come previsto dall'art. 8 delle vigenti N.T.A., presentato dalle Sigg. Valsecchi Laura e Valsecchi Irene, sito in Via N. Sauro n. 3/Largo Europa n. 4 della superficie di mq 37,02.

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 economiche 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 DI PIANO

- Slp Terz/Comm. – cambio d'uso = 37,02 mq
- Aree a Standard da monetizzare = 37,02 mq

VALUTAZIONE DI STIMA

- **Vici** = valore medio delle aree fabbricabili ai fini ICI (deliberazione CC n. 93 del 30/09/2002) per la MICROZONA 1 (Pari ad Euro **360,00** /mq)
- Pratica edilizia consistente nel cambio d'uso ai sensi dell'art. 8 delle vigenti N.T.A.;
- Indice Volumetrico (**ZONA DI PRG – PC-A**);
- **P** = Parametro di Intervento Edilizio: **1**;
- **V1** = Valore percentuale medio della nuda proprietà depurata della volumetria: **60%**;
- **I1** = Incremento per liquidazione indennità di esproprio: **+10%**;
- **I2** = Spese varie per acquisizione: **+10%**;
- **I3** = Utilità economica conseguita per la mancata cessione: **+15%**;
- **Vm** = Valore medio stime già effettuate nella zona nell'ultimo anno: **€ 170,98**;

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

$$V \text{ (al mq.)} = \frac{(\text{€ } 360,00 \times 0,6 \times 1 \times (1+0,10+0,10+0,15)) + \text{€ } 170,98}{2} = \text{€ } 231,29 \text{ mq}$$

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:

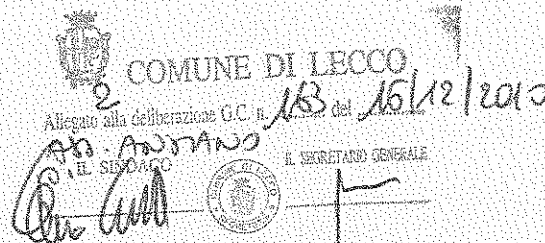
$$\text{€ } 231,29 \times \text{mq } 37,02 = \text{€ } 8.562,36$$

Lecco,

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
Geom. Maurizio Castagna



GIUDIZIO DI STIMA



Stima delle aree a standard oggetto di richiesta di monetizzazione nell'ambito dell'intervento edilizio consistente nel cambio di destinazione d'uso da locali ad uso deposito ad ufficio, presentato dalla Soc. Idea Domus in data 26 marzo 2010, da eseguire nell'edificio sito in Via Mentana n. 53 e censito al CEU foglio 1 mapp. 223 Comune Censuario di Castello.

Il sottoscritto CASTAGNA Geom. Maurizio, in qualità di Direttore del Servizio Edilizia privata 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 cambio d'uso così come previsto dall'art. 8 delle vigenti N.T.A., presentato dalla Soc. Idea Domus, sito in Via Mentana 53 della superficie di mq 30,34.

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 standards 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 standards 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 standards 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 catastale, 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 economiche 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 DI PIANO

- Slp Terz/Comm. - cambio d'uso = 30,34 mq
- Aree a Standard da monetizzare = 30,34 mq

VALUTAZIONE DI STIMA

- **Vici** = valore medio delle aree fabbricabili ai fini ICI (deliberazione CC n. 93 del 30/09/2002) per la MICROZONA 2 (Pari ad Euro **237,00** /mq)
- Pratica edilizia consistente nel cambio d'uso ai sensi dell'art. 8 delle vigenti N.T.A.;
- Indice Volumetrico (**ZONA DI PRG – RR**);
- **P** = Parametro di Intervento Edilizio: **1**;
- **V1** = Valore percentuale medio della nuda proprietà depurata della volumetria: **50%**;
- **I1** = Incremento per liquidazione indennità di esproprio: **+5%**;
- **I2** = Spese varie per acquisizione: **+10%**;
- **I3** = Utilità economica conseguita per la mancata cessione: **+10%**;
- **Vm** = Valore medio stime già effettuate nella zona nell'ultimo anno: **€ 170,98**;

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

$$V \text{ (al mq.)} = \frac{(\text{€ } 237,00 \times 0,5 \times 1 \times (1+0,05+0,10+0,10))}{2} + \text{€ } 170,98 = \text{€ } 159,55 \text{ mq}$$

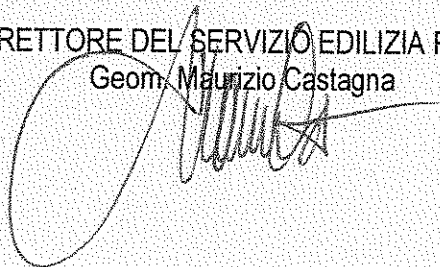
CONCLUSIONI

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:

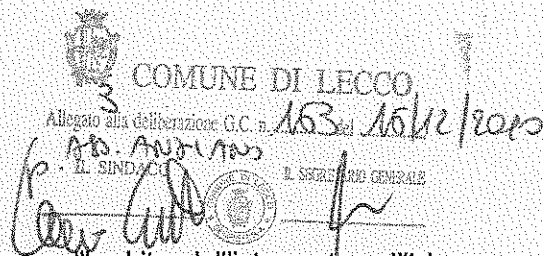
$$\text{€ } 159,55 \times \text{mq } 30,34 = \text{€ } 4.840,75$$

Lecco,

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
Geom. Maurizio Castagna



GIUDIZIO DI STIMA



Stima delle aree a standard oggetto di richiesta di monetizzazione nell'ambito dell'intervento edilizio consistente in opere di completamento e di ristrutturazione di edifici esistenti con contestuale cambio di destinazione d'uso, presentato dalla Società INVERNIZZI LUCIANO E FIGLI SRL, da eseguire nell'edificio sito in C.so Promessi Sposi n. 23 e censito al CEU foglio 13 mapp. 75 sub. 70 Comune Censuario di Acquate.

Il sottoscritto CASTAGNA Geom. Maurizio, in qualità di Direttore del Servizio Edilizia privata 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 cambio d'uso così come previsto dall'art. 8 delle vigenti N.T.A., presentato dalla Società INVERNIZZI LUCIANO E FIGLI SRL, sito in C.so Promessi Sposi n. 23 della superficie di mq 1.565,29.

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 DI PIANO

- Slp Terz/Comm. – cambio d'uso = 1.565,29 mq
- Aree a Standard da monetizzare = 1.565,29 mq

VALUTAZIONE DI STIMA

- **Vci** = valore medio delle aree fabbricabili ai fini ICI (deliberazione CC n. 93 del 30/09/2002) per la MICROZONA 2 Pari ad Euro **155,00** /mq)
- Pratica edilizia consistente nel cambio d'uso ai sensi dell'art. 8 delle vigenti N.T.A.;
- Indice Volumetrico (**ZONA DI PRG – IA**)
- **P** = Parametro di Intervento Edilizio: **1,4**;
- **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: **€ 170,98**;

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

$$V \text{ (al mq.)} = \frac{(\mathbf{€ 155,00} \times \mathbf{0,5} \times \mathbf{1} \times (\mathbf{1,4+0,10+0,10+0,25})) + \mathbf{€ 170,98}}{2} = \mathbf{€ 157,18}$$

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:

$$\mathbf{€ 157,18 \times \text{mq } 1.565,29 = € 246.032,28}$$

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
Geom. Maurizio Castagna



GIUDIZIO DI STIMA



COMUNE DI LECCO

Allegato alla deliberazione G.C. n. 163 del 16/12/2010

IL SINDACO



Stima delle aree a standard oggetto di richiesta di monetizzazione nell'ambito dell'intervento edilizio consistente nell'aumento di SIp, tramite la formazione di due solette, presentato dalla Sig.ra Canziani Antonietta in data 21 aprile 2010, da eseguire nell'edificio sito in Via Pergolesi n. 25 e censito al CEU foglio 13 mapp. 1493 Comune Censuario di Maggianico.

Il sottoscritto CASTAGNA Geom. Maurizio, in qualità di Direttore del Servizio Edilizia privata 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 aumento di SIp così come previsto dall'art. 23.1 delle vigenti N.T.A., presentato dalla Sig.ra Canziani Antonietta sito in Via Pergolesi n. 25 della superficie di mq 31,95.

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 standards 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 standards 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 standards 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 catastale, 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 DI PIANO

- SIp Residenziale – aumento di SIp = mq. 31,95
- Aree a Standard da monetizzare = mq. 31,95

VALUTAZIONE DI STIMA

- **V_{ici}** = valore medio delle aree fabbricabili ai fini ICI (deliberazione CC n. 93 del 30/09/2002) per la MICROZONA 3 (Pari ad Euro **206,00** /mq)
- Pratica edilizia consistente nell'aumento di Slp ai sensi dell'art. 23.1 delle vigenti N.T.A.;
- Indice Volumetrico (**ZONA DI PRG – RG-A**);
- **P** = Parametro di Intervento Edilizio: **1**;
- **V₁** = Valore percentuale medio della nuda proprietà depurata della volumetria: **60%**;
- **I₁** = Incremento per liquidazione indennità di esproprio: **+10%**;
- **I₂** = Spese varie per acquisizione: **+10%**;
- **I₃** = Utilità economica conseguita per la mancata cessione: **+20%**;
- **V_m** = Valore medio stime già effettuate nella zona nell'ultimo anno: **€ 170,98**;

$$V \text{ (al mq.)} = \frac{(V_{ici} \times V_1 \times P \times (1+I_1+I_2+I_3)) + V_m}{2}$$

$$V \text{ (al mq.)} = \frac{(\text{€ } 206,00 \times 0,6 \times 1 \times (1+0,10+0,10+0,20)) + \text{€ } 170,98}{2} = \text{€ } 172,01 \text{ mq}$$

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:

$$\text{€ } 172,01 \times 31,95 \text{ mq} = \text{€ } 5.495,72$$

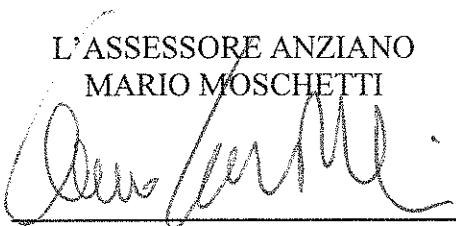
Lecco,

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA
Geom. Maurizio Castagna



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

L'ASSESSORE ANZIANO
MARIO MOSCHETTI



IL SEGRETARIO GENERALE
PAOLO CODARRI



REFERITO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, certifica che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il 28 DIC. 2010 vi rimarrà per 15 giorni consecutivi fino al 12 GEN. 2011, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, D.Lgs.n. 267/2000.
- è stata comunicata ai Capigruppo Consiliari in data 28 DIC. 2010.

Li, 28 DIC. 2010



IL SEGRETARIO GENERALE



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA in data _____

Li,

IL SEGRETARIO GENERALE