



COMUNE di ERBUSCO

Area Tecnica

Erbusco, 13/09/2021

RELAZIONE PERITALE in merito al valore della monetizzazione per mancato reperimento standard relativo alle opere di cui alla richiesta di Piano di Recupero del 26/07/2021 prot. 11298.

Vista la richiesta di Piano di Recupero depositato in data 26.07.2021 prot. 11298 e successivamente integrato in data 13/09/2021 prot. 13682 dalla Soc. Pasticceria Roberto Srl per l'intervento di "ristrutturazione fabbricato a destinazione artigianato di servizio e residenza", nuova costruzione locale interrato e riqualificazione aree esterne con la creazione di superfici commerciali" dell'immobile in Via Provinciale n.38 a Erbusco (P.E. n. 382/2021);

Verificato che le Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi del P.G.T.:

- all'art. 6 comma 6 lett. a) richiede il reperimento degli standard per la destinazione commerciale pari al 100% della SL e per la destinazione artigianale pari al 20% della SL.

Accertato che le aree oggetto d'intervento risultano essere identificate in zona "A-Centro Storico e R2-Residenziale" delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole della variante n. 3 del PGT vigente e della variante 4 del PGT in Salvaguardia;

Considerato che per l'intervento richiesto risultano da reperire a titolo di standard mq 45,50 per i quali il proponente monetizzare;

Considerato pertanto che è necessario quantificare la monetizzazione dello standard urbanistico ai sensi di legge, dovendo determinare l'utilità economica conseguibile dai richiedenti per effetto della mancata cessione delle aree a standard tenendo presente che tale importo non deve essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili;

Eseguiti gli opportuni accertamenti e verifiche, viste le perizie di stima formulate dall'Ufficio tecnico Comunale negli ultimi anni, riferite a Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione e Permessi di Costruire convenzionati dove era prevista la monetizzazione di standard e considerato che:

1. il valore delle aree deve essere riferito alla proprietà con esclusione di qualsiasi diritto di edificazione;
2. ai sensi di legge è da considerare l'utilità economica conseguibile dal richiedente per effetto della mancata cessione delle aree a standard tenendo presente che tale importo non deve essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili, al fine di quantificare il valore unitario della monetizzazione dell'area non ceduta;
3. i valori da attribuire sono quelli medi per valore di aree simili poste nelle vicinanze.

Tutto quanto sopra considerato, si stima che l'utilità economica conseguibile dal richiedente per effetto della mancata cessione delle aree a standard, non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili, al fine di quantificare il valore unitario della monetizzazione dell'area non ceduta, è pari a € 120,00 (euro centoventi/00) al m².



Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Diego Facchinetti