



CITTA' DI ERBUSCO

Provincia di Brescia

Area Tecnica

Erbusco, 04/11/2024

RELAZIONE PERITALE in merito al valore della monetizzazione per mancato reperimento standard relativo alle opere di cui alla richiesta di Piano di Recupero presentato al SUE del Comune di Erbusco in data 23/07/2024, con prot. n.12292.

Vista la richiesta di Piano di Recupero depositato in data 23/07/2024 prot. , successivamente integrato in data 11/10/2024 prot. 17155 ed in data 29/10/2024 prot. 18046, dalla soc. "Edilcorioni di Corioni Giancarlo & C. S.n.c." con sede a Erbusco (BS) via Cavour n.8 - P.Iva 01569890989, nella figura del Legale Rappresentante sig. Corioni Giancarlo - C.F. CRN GCR 48M24 D421A, per l'intervento di "demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico di fabbricato residenziale in centro storico", da eseguirsi sull'immobile meglio identificato catastalmente al NCEU del comune di Erbusco al foglio 34 mappale 178 subalterni 10-11-12-13, mappale 277 subalterno 1; e al NCT foglio 34, mappali 90-93-379.

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 residenziale, la dotazione minima è pari a mq 25,00 per abitante teorico insediabile (considerati 150 mc/ab, pari a 50 mq di SL/ab).

Accertato che le aree oggetto d'intervento risultano essere identificate in zona "Centro Storico - Tipologie diverse fine 800-inizio 900" delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole della variante n. 4 del PGT vigente;

Considerato che per l'intervento richiesto risultano da reperire a titolo di standard mq 9,87 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 similari 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