

COMUNE DI:

COSTA VOLPINO

PROVINCIA DI:

BERGAMO

0	27.11.2017	VERSIONE ORIGINARIA
REV.	DATA	MOTIVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO

**STUDIO DI INGEGNERIA CONTESSI**

VIA CESARE BATTISTI N 1/A - COSTA VOLPINO (BG)
TEL E FAX - 035 988340 - mail: roberto@ingcontessi.it

COMMITTENTE:

CBL S.R.L.
C.S.A. CONSORZIO SERVIZI AUTOTRASPORTATORI
GUIZZETTI S.R.L.

OGGETTO:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE
ATU - VIA C. BATTISTI

TAVOLA

P13

RELAZIONE DI STIMA MONETIZZAZIONE
AREE A STANDARD (VERDE)

SCALA:

IL TECNICO:

IL COMMITTENTE:

DATA:

27.11.2017

AGG:

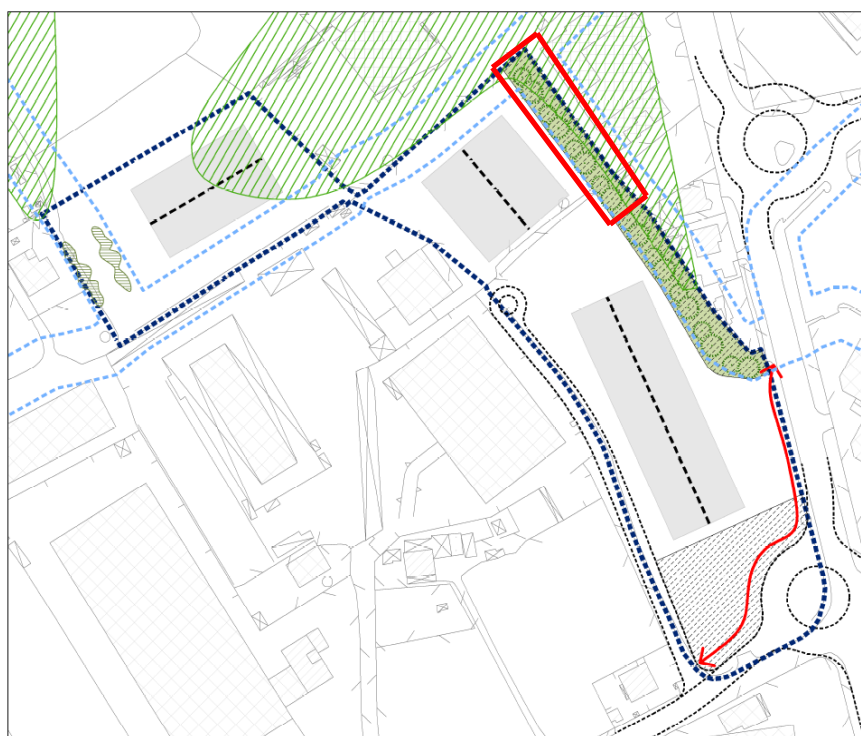
Calcolo del valore della monetizzazione delle aree a verde privato

(ai sensi dell'art 7.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT)

Ai sensi dell'art 7.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PGT così come ai sensi dell'art.46 della Legge regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i. il valore della monetizzazione delle aree, che i lottizzanti devono corrispondere al comune deve essere pari ad una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non deve essere inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili a quelle non cedute interne al piano

L'area oggetto di monetizzazione è inserita all'interno del lotto 2 nel progetto del Piano Attuativo e secondo la scheda allegata al Documento di Piano doveva essere destinata a Dotazioni pubbliche e precisamente ad area filtro e verde di mitigazione.

Inoltre tale area costituisce esattamente la fascia di rispetto inedificabile (pari a 10 m) del Reticolo Idrico Minore denominato CV 84.



Scheda ATU

Nel progetto di Piano Attuativo l'area in questione pari a 607,00 mq non viene ceduta al Comune ma rimane di proprietà privata con la destinazione mantenuta a verde privato con il vincolo di in edificabilità dovuto dalla presenza del RIM. Inoltre ci sarà l'obbligo dei proprietari di lasciar accedere all'area gli incaricati del Comune per la manutenzione del reticolo idrico senza pretendere alcun risarcimento anche in caso di danni al verde privato.

Calcolando il valore di un'area produttiva con capacità edificatoria ai sensi della delibera comunale n. 51 del 06/10/2016 (valori delle aree ai fini IMU) al termine dell'intero iter di piano attuativo si avrebbe :

$$V = 155 \text{ €/m}^2 \times \text{SLP} \times l_1 \times l_2 \times l_3 \times l_4$$

$$\text{SLP} = 0.46 \text{ mq/mq}$$

l_1 = Indice di zona territoriale pari a 0,90 (frazione Piano)

l_2 = Indice di zona urbanistica pari a 1,00 (tessuto industriale/artigianale)

l_3 = Indice di stadio urbanistico edilizio pari a 1,00 (Convenzionato e urbanizzato)

l_4 = Indice di riduzione pari a 0,90 (Fattibilità con consistenti limitazioni)

$$V = 57,75 \text{ €/mq}$$

Nel caso in esame però si tratta di un area inedificabile sia perché destinata a verde privato e sia perché costituente la fascia di rispetto del RIM.

Nella delibera comunale n. 51 del 06/10/2016 (valori delle aree ai fini IMU) non vi sono riferimenti per il calcolo del valore di tali aree non essendo soggette a IMU in quanto inedificabili.

In precedenti perizie quali:

“Procedimento per la determinazione dell’indennità’ definitiva di esproprio delle aree interessate dalla realizzazione del 1° lotto esecutivo del nuovo plesso scolastico in località Malpensata, Comune di Costa Volpino (BG)” datato aprile 2013 un terreno agricolo ma con vocazione edificatoria visto la funzione di edilizia pubblica per l’istruzione primaria, era stato valutato in € 46,00/mq.

In questo caso considerando che l’area non ha alcuna capacità edificatoria finale con la destinazione a verde privato e soprattutto il vincolo di polizia idraulica dovuto alla fascia di rispetto del RIM e l’obbligo di lasciar accedere gli incaricati dal Comune per la manutenzione del reticolo senza pretendere alcun risarcimento anche in caso di danni al verde privato si ritiene di valutare una riduzione del valore attribuita alle aree di dotazione pubblica di cui sopra con capacità edificatoria pari al 25%.

Pertanto si attribuisce alla monetizzazione il valore di € 46.00x 0.75 = € **34.50** /mq

Considerata la superficie da monetizzare pari a 607, 00 mq il complessivo dovuto dal lottizzante GUIZZETTI SRL è pari a:

$$607,00 \text{ mq} \times € 34,50 = € 20.941,50$$

Costa Volpino 27.11.2017

IL TECNICO

CONTESSI ING. ROBERTO

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo

unico DPR 445/2000 e D.Lgs. 82/2005 e norme collegate)