

**COMUNE DI COSTA VOLPINO**  
**PROVINCIA DI BERGAMO**



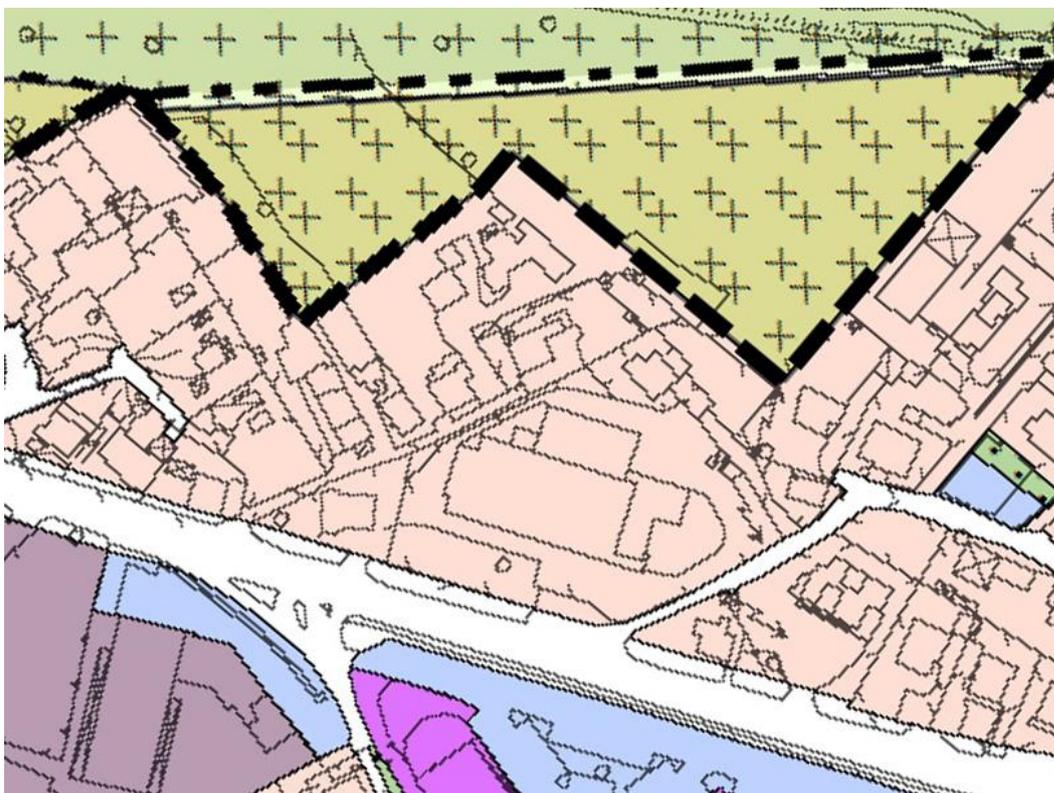
**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**  
in variante al vigente P.G.T.  
ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i.

Compendio via S. FERMO

**PERIZIA DI STIMA**  
**MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD**

Architetto Paolo GHEZZI  
Via Roma, 2  
MAPELLO  
035-4945582  
ghezzi.beck@tin.it

## 1. CONSISTENZE DI PROGETTO



PDR - vigente

Il progetto illustrato nel Programma Integrato di Intervento, a valere su un compendio ricompreso nel Tessuto Urbano Consolidato, circa la dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e in ossequio ai contenuti dell'art. 7.7 delle N.T.A. del Piano dei Servizi, assume un fabbisogno indotto dagli interventi di previsione, pari a 1.972,00 mq così determinati:

- quanto alla destinazione commerciale ( $1.750,00 \text{ mq} \times 1,00 \text{ mq} = 1.750,00 \text{ mq}$ );
- quanto alla destinazione residenziale ( $250,00 \times 3,33 / 150 \times 40 = 222,00 \text{ mq}$ );

Nonostante il fabbisogno determinato dalle destinazioni urbanistiche assunte, in applicazione anche dei parametri previsti dal vigente strumento urbanistico, la soluzione progettuale allegata propone, per contro, l'individuazione entro il perimetro del comparto, di una dotazione complessiva di standards urbanistici pari a mq 1.825,30.

La proposta di ristrutturazione urbanistica, nei suoi contenuti specifici, verte essenzialmente sul recupero funzionale di un immobile esistente, unitamente all'introduzione nel comparto della funzione secondaria aggiuntiva, residenziale.

L'articolazione planimetrica del progetto di piano stante anche gli innumerevoli vincoli presenti, quali il mantenimento in primis dell'edificio principale, consentono quasi l'integrale reperimento delle superfici a standard previste.

A fronte di ciò è stata quindi redatta una soluzione progettuale, che vista la funzione principale prevista, commerciale, ricavasse una maggior dotazione di aree destinate a parcheggio in luogo delle dotazioni superficiali a verde, scelta quest'ultima derivante da considerazioni, circa la mancata localizzazione in loco delle superfici a verde, da un lato di natura funzionale e dall'altra valutandone l'effetto sull'intorno che scarsa consistenza superficiale derivante dall'apporto previsto in sede di intervento avrebbe avuto sul contesto urbano d'intorno.

Alla luce anche degli innumerevoli vincoli presenti in loco, circa da un lato il recupero dei volumi edilizi presenti, della viabilità di accesso al comparto, e del rispetto dei parametri circa il consumo di nuovo suolo, è stata predisposta una soluzione planimetrica che contemplasse la monetizzazione di una quota marginale di aree a standard, pari a 146,70 mq.

Il progetto di Piano Attuativo vede quindi l'omessa cessione a seguito asservimento a favore del Comune di COSTA VOLPINO della superficie poc'anzi declinata, per contro da parte del soggetto proponente, ci sarà la corresponsione del conseguente indennizzo a favore dell'Ente, stante la mancata cessione, della somma necessaria al reperimento di aree per servizi aventi le stesse funzioni in ambito più appropriato.

## 2. LA STIMA DEL VALORE

Sulla scorte delle considerazioni che precedono si provvede alla redazione della presente stima, in applicazione alle indicazioni contenute nella Delibera di Giunta Comunale n. 150 del 12 novembre 2015 e della Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 06 ottobre 2016, si procede alla determinazione del valore dell'area oggetto di monetizzazione.

Premesso che ai fini del calcolo dell'indennità da corrispondere viene assunto preliminarmente il valore unitario di superficie individuato nelle delibere per aree a destinazione commerciale/residenziale, pari a 360,00 €/mq di superficie lorda di pavimento edificabile, si è poi provveduto alla determinazione dell'indice di edificabilità ascrivibile al comparto oggetto d'intervento determinato dal rapporto fra diritti edificatori oggetto di realizzazione e superficie territoriale del comparto.

Valore tariffario ( $V_t$ ) = 360,00 €/mq

Indice Edificabilità ( $I_e$ ) = S.l.p./St = 2.0000,00 mq/7.830,00 mq = 0.2554 mq/mq

$I_1$  = Indice di zona territoriale pari a 0,90 (frazione Piano)

$I_2$  = Indice di zona urbanistica pari a 1,00 (tessuto Residenziale/Commerciale)

$I_3$  = Indice di stadio urbanistico edilizio pari a 1,00 (Convenzionato e urbanizzato)

$I_4$  = Indice di riduzione pari a 0,85 demolizioni sull'area

Valore area ( $V_a$ ) =  $V_t \times I_e \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4$

$V_a = 360,00 \text{ €/mq} \times 0,2554 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,85 = \mathbf{70,34 \text{ €/mq}}$

Considerata la superficie da monetizzare pari a 146,70 mq il complessivo dovuto dal soggetto attuatore DARFO IMMOBILIARE srl risulta pari a:

**146,70 mq x 70,34 €/mq = € 10.318,88**

Architetto PAOLO GHEZZI  
(firmato digitalmente ai sensi del DPR 445/2000)