

COMUNE DI _____

Provincia di Brescia

PERIZIA DI STIMA DELLE AREE NON CEDUTE O NON ASSOGGETTATE ALL'USO PUBBLICO PER STANDARS DEL PIANO DI ATTUATIVO _____ (1) DELLA LOC./VIA _____. – ZONA _____ – PROPOSTO DA _____, in conformità al PGT vigente.

Il sottoscritto Geom./Ing./Arch. _____, in qualità di Tecnico abilitato incaricato dal Comune di _____, per incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale di determinare il valore delle aree non cedute o non assoggettate all'uso pubblico **di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi**, ha proceduto all'espletamento delle operazioni di stima ai sensi dell'articolo l'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005.

PREMESSO CHE:

- il Comune di _____ è dotato di un PGT approvato con deliberazione n. _____ del _____ ed in vigore dal _____;
- detto strumento urbanistico generale prevede **all'interno delle** zone territoriali edificabili **un ambito sottoposto a preventivo piano attuativo a destinazione _____, da convenzionare con l'amministrazione comunale, individuato in zona _____, art. _____ delle NTA del PGT vigente;**
- l'articolo 46, comma 1, lettera a) della legge regionale 12/05 prevede la possibilità, in alternativa totale o parziale della cessione o assoggettamento all'uso pubblico, alla monetizzazione delle stesse, stabilendo apposito articolo nella convenzione urbanistica in base al quale, al momento della sua stipula, i lottizzanti/recuperanti corrispondano al Comune, una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;

VISTO l'articolo 35 del DPR 8 giugno 2001, n. 327 – TU delle disposizioni legislative o regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità;

PRECISATO CHE:

1. relativamente alla zona territoriale di ubicazione il valore dell'area da monetizzare dipenderà dal punto del territorio comunale in cui si trova;
2. il **parametro di riferimento dell'ambito sottoposto a PA/PR _____ (2),** pari a mq./mc. _____ della superficie territoriale, è un elemento decisamente importante al fine della determinazione del valore delle aree da monetizzare;
3. la destinazione d'uso è una caratteristica particolarmente rilevante per stabilire il valore dell'area non ceduta **(3)** _____;
4. riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. A questi è necessario riferirsi, pur tenendo conto dei requisiti indicati in precedenza;
5. **l'immobile/l'area di** proprietà de__ sig./ **ditta** _____, non ha la disponibilità di una superficie di mq. _____ da destinare a servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico come prescritto dall'art. _____ delle NTA del **Piano dei Servizi del PRG** vigente e che, conseguentemente in alternativa al **totale/parziale** suo reperimento può essere ammessa la monetizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, come stabilito **dalla convenzione urbanistica** allegata all'atto di approvazione del Piano attuativo della Giunta Comunale del _____, n. _____;

NORME DI RIFERIMENTO DEL PGT VIGENTE.

Nelle aree fabbricabili (*ovvero*) Negli ambiti edificatori, inserite/i in **zona _____ - _____**, **(4)** sono consentiti interventi di nuova costruzione e di **ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei seguenti limiti: _____, (5)** _____.

In tale zona/ambito sono ammesse, oltre alla destinazione principale _____, **anche destinazioni ad usi complementari, quali _____, o compatibili, quali _____.**

Il terreno (*ovvero*) Gli immobili posti/i nell'ambito assoggettato a preventivo piano di lottizzazione/di recupero/di riconversione (*altro:* _____), da convenzionare:

- ha/non ha necessità di adattamento del terreno per la costruzione degli edifici previsti dal P.A. (*o altro* _____),
- ha/non ha necessità di tutte/alcune opere di urbanizzazione primarie/secondarie, per l'allacciamento degli edifici previsti dal PA ai pubblici servizi, come da specifica tavola di progetto allegato al piano di _____, e indicate nello schema di convenzione urbanistica,
- l'ambito sottoposto a PA non prevede il reperimento di tutte le aree da cedere al comune o da assoggettare all'uso pubblico in base alla dotazione del Piano dei Servizi. L'articolo ____ delle NTA del PGT (*ovvero*) l'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005, consente, come da convenzione urbanistica allegata al PA, di monetizzare la dotazione mancante.
- l'ambito subordinato a PA non consente l'acquisizione totale/parziale di tali aree (*ovvero*) l'amministrazione comunale non ritiene opportuna la sua cessione/l'assoggettamento all'uso pubblico in relazione alla loro estensione, conformazione e localizzazione,

CRITERI DI VALUTAZIONE

Sono stati adottati in base a quanto stabilisce l'articolo 46, comma 1, lettera a), della legge regionale n. 12 del 2005, valutando una somma commisurata all'utilità economica conseguita dalla mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, in relazione alle previsioni dello strumento urbanistico generale e di quello attuativo, in ordine :

- alla localizzazione delle aree nel contesto del territorio comunale
- alla destinazione d'uso principale ammessa, nonché agli usi complementari e compatibili
- alla limitata disponibilità di aree pubbliche a servizio della zona;

TENUTO CONTO :

- della quantità delle aree da monetizzare
- della posizione dell'area (centrale/ periferica (*ovvero*) esterna rispetto all'abitato di _____),
- della mancanza di _____ (*elencare aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale*)
- del valore delle aree libere di cui sia possibile l'acquisizione da destinare a destinazione pubblica presenti nella zona,

ESPRIME LA SEGUENTE VALUTAZIONE :

- il valore delle aree non cedute o non assoggettate all'uso pubblico, da monetizzare per il piano di lottizzazione/recupero _____ **(1)**, denominato " _____", posto in **zona _____, mappali _____, della/di _____ loc./Via _____**, proposto da _____ è determinato in euro _____ al mq., corrispondente all'utilità economica derivante ai lottizzanti/recuperanti, non inferiore al prezzo che il Comune dovrebbe corrispondere per l'acquisto di altro terreno da destinare a pubblica utilità per tali scopi dal Piano dei Servizi, mediante accordo tra le parti e non superiore a quello di mercato.

L'importo totale della monetizzazione deve essere versata da _____ prima della sottoscrizione della convenzione, secondo lo schema approvato dalla Giunta Comunale il _____, n.

Il Tecnico

Note:

- (1) Produttivo (industriale/artigianale), residenziale, direzionale/commerciale, terziario
- (2) Rapporto di copertura/volume dell'area edificabile/ altro: _____
- (3) Insediamenti produttivi, residenziali, commerciali/direzionali, altro _____
- (4) zona ____ produttiva di espansione da convenzionare, articolo ____ delle NTA del PGT vigente dal _____ (ovvero)
zona A /centro storico/nuclei antica formazione, subordinato a piano di recupero, articolo ____ delle NTA del PGT vigente
zona ____ residenziale subordinato a piano attuativo, art. ____ delle NTA del PGT vigente
zona ____ commerciale/direzionale/terziario, subordinato a PA, art. ____ delle NTA del PGT vigente
- (5) rapporto di copertura pari al ____ % della superficie fondiaria (ovvero)
indice di densità territoriale in mc o SL per ogni mq di superficie territoriale
indice di densità fondiaria in mc. o SL della superficie fondiaria
altro : _____

Di seguito riporto un fac simile dell'articolo che riguarda la monetizzazione contenuto nello schema di convenzione urbanistica, a fronte del precedente sul dimensionamento del piano con i dati relativi alla dotazione degli standard.

ART 11 - MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE

1. *Ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e visto l'articolo 10 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono alla lottizzazione e che non vengono cedute direttamente assommano a mq (_____ - _____) = mq _____. (55)*
2. *Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro _____ (euro _____) (56) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:
mq _____ x euro/mq _____ = euro _____ (euro _____).(57)*
3. *L'importo totale della monetizzazione è versato dai lottizzanti alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dai lottizzanti medesimi in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili.*