



Comune
di
VIGNATE
Città Metropolitana di
Milano

Ufficio Tecnico
Edilizia Privata - Urbanistica

**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI
MONETIZZAZIONE DELLE AREE A SERVIZI PUBBLICI NELL'AMBITO DEL
PIANO DI LOTTIZZAZIONE "ARm1"**

Il PGT nella stesura di approvazione ha determinato l'area individuata al Fg.2 mappale 1041 della superficie di ha 00.44.20 di proprietà dei sigg.ri Camera Luigi, Camera Edvige e Alpini Santuzza quale "Ambito di trasformazione per le attività prevalentemente residenziale a media densità ARm1" la cui attuazione è soggetta alla previsione della Scheda d'Ambito allegata al Documento di Piano del P.G.T. vigente, ovvero mediante presentazione di un Piano di Lottizzazione.

La proposta di approvazione del Piano di Lottizzazione è stata presentata dalla proprietà il 29.5.2017 prot.n.8004 e successive integrazioni in data 24.11.2017 prot.n.11416 ed in data 5.7.2018 prot.n.10258.

Ai sensi dell'art.13 del Piano dei Servizi del PGT, nonché dalla Scheda d'Ambito del Piano di Lottizzazione "ARm1" la dotazione di servizi pari al 50% della Volumetria per le nuove funzioni residenziali, deve essere reperita in loco o monetizzata; in tale ambito la proprietà ha espresso la volontà di monetizzare parzialmente la dotazione di aree a servizi pubblici per una superficie di mq. 198,66, il cui corrispettivo viene fissato con l'applicazione del seguente atto di determinazione del valore di monetizzazione delle aree a servizi mediante il valore di trasformazione, correntemente in uso.

Al fine della monetizzazione delle aree a servizi non cedute in via diretta, si determina di seguito il calcolo della tariffa unitaria di monetizzazione:

La tariffa unitaria (Euro/mq) di monetizzazione (Tum) degli standard non reperiti, è calcolata con la seguente formula:

$$Tum = V \times K \times 75\% \text{ (Espr.)} \times uf$$

Dove:

- Tum = tariffa unitaria di monetizzazione
- V = valore di mercato massimo immobiliare al mq. dell'edificio, desunto dalle quotazioni del Consulente Immobiliare più aggiornate;
- K = rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato, da calcolare secondo le indicazioni formulate di seguito;
- 75% (Espr) = rappresenta la quota del valore dell'area edificabile da assumere ai sensi dell'art.37 comma 1 del DPR n.327/01, quale importo dell'indennità di esproprio
- uf = 0,25 mq/mq = rappresenta l'indice di edificabilità medio ponderato delle aree destinate a "Verde pubblico e servizi pubblici"

1. Il valore V è di norma, desunto dalle quotazioni del Consulente Immobiliare.
2. Il coefficiente K è direttamente correlato alle quotazioni immobiliari degli edifici e rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato. Al valore del parametro K viene applicata la riduzione del 25% rispetto al valore venale delle aree secondo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 del modificato art. 37 del DPR 327/01 e dalla sentenza della Corte Costituzionale n.348 del 24.10.2007, ossia che l'indennità di esproprio deve corrispondere al valore venale dell'area, nonché della legge 24.12.2007 n.244 (legge finanziaria 2008) che recependo tale ultima indicazione, ha modificato l'art.37 del DPR 327/01.
3. I suddetti valori sono finalizzati esclusivamente alla definizione della tariffa unitaria di monetizzazione e non costituiscono vincolo o presupposto ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione o del contributo straordinario:

N.	AREE/PARAMETRI	V	K	Uf	Espr.	TOTALE Tum
1	Area residenziale	€ 2.400,00	0,20	0,25	0,75	€/mq 90,00

La superficie oggetto di monetizzazione è così definita:

Volumetria complessiva = mc. 3.315,12
Aree per servizi pubblici = $(mc.3.315,12/150 \times 18) = mq. 397,81$ di cui mq. 199,15 reperiti in loco e mq. 198,66 monetizzati.

Quindi dal prodotto della superficie in argomento di mq. 198,66 con il valore di €. 90,00/mq di cui alla stima, si ottiene un valore complessivo di **€. 17.879,40.=**

Vignate, 12.7.2018

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
Geom. Massimo BALCONI

