



Comune di VILLASANTA

SETTORE EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA S.U.A.P. PATRIMONIO

Piazza Martiri della Libertà, 7 – 20852 VILLASANTA
Telefono 03923754.221 - 261
Fax 0392050231
e-mail: urbanistica@comune.villasanta.mb.it

Oggetto: Perizia di stima del valore monetizzazione della mancata cessione delle aree per dotazione di servizi relativa all'intervento previsto dal Piano Attuativo dell'ambito di trasformazione Rr 09 del vigente P.G.T..

La presente stima stabilisce il valore della monetizzazione alternativa alla cessione, che come previsto dall'art. 46 della L.R. n. 12/2005 deve essere pari ad una somma commisurata alla utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

Pertanto il valore di monetizzazione dell'area standard è la sommatoria tra il valore di acquisizione di aree per servizi e l'utilità economica per la mancata cessione.

L'utilità economica per la mancata cessione è il valore dell'area nuda priva della capacità edificatoria.

Il valore di acquisizione di aree per servizi nella zona ove previsto l'intervento si ritiene, in base ad analisi con i valori di un comune limitrofo, pari a circa €/mq 67,50.

Considerato il valori di mercato dei terreni residenziali in base alle valutazioni della Borsa Immobiliare Milano O.S.M.I. 1° semestre 2016 sono variabili tra €/mc 160,00 e €/mc 220,00.

Ritenuto, considerata l'ubicazione del P.A., a ridosso di un facile accesso al parco di Monza applicabile un valore pari a 220,00 €/mc.

Applicato un indice di edificabilità territoriale pari a 0,4 mq/mq come previsto dal P.A. medesimo in assenza di perequazione sociale e considerando un'altezza virtuale di 3,1 m come previsto dal vigente P.G.T. si ottiene un valore di area edificabile al mq pari a:

$$\text{€/mc } 220,00 \times 0,4 \text{ mq/mq} \times 3,1\text{m} = \text{€/mq } 272,80$$

Considerato che il valore dell'area nuda priva della sua capacità edificatoria si ritiene pari ad un 10% del valore di mercato dell'area edificabile si ottiene un valore dell'area nuda priva della capacità edificatoria pari a:

$$\text{€/mq } 272,80 \times 10\% = \text{€/mq } 27,28$$

Il valore totale della monetizzazione sarà pertanto pari a:

$$\text{€/mq } 67,5 + \text{€/mq } 27,28 = \text{€/mq } 94,78 \text{ arrotondato ad } \underline{\underline{\text{€/mq } 95,00}}$$

Villasanta, 28/11/2016

Il Responsabile del Settore Sviluppo del Territorio

Arch. Davide Teruzzi

Documento firmato digitalmente ai sensi
dell'art. 21 del D.L.vo 82/2005