ALLEGATO - AH

AREA 3 PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO

COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

(Provincia di PISA)

RICHIESTA MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD

RICHIEDENTE : SIG. FABBRO MASSIMILIANO

Settembre 2020

ISTRUTTORIA TECNICA

In data 09/03/2020 agli atti dell'Ente al prot.2744, successivamente integrata definitivamente in data 23/06/2020 prot.6390 (Pratica 10/2020) è pervenuta istanza da parte del Sig. Fabbro Massimiliano per l'attuazione del Piano di Recupero RQ28 con richiesta di monetizzazione di Aree a Standard.

La previsione di tale aree scaturisce dalla richiesta da parte del soggetto richiedente di istanza di attuazione di piano di recupero RQ28 e quindi dall'applicazione del DM 144/1968 e dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. vigente in relazione alla tipologia di intervento prevista.

Il Piano di recupero pertanto deve soddisfare le seguenti aree a standard :
mq. 88,044 verde pubblico;
mq. 23,32 parcheggio pubblico.

Considerato che l'art. 14,15 e 17 del Regolamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del costo di costruzione e monetizzazione aree a standard approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.36 del 01/07/2015 stabilisce le modalità e le procedure ai fini dell'autorizzazione e attuazione diretta delle opere di urbanizzazione nonché della relativa monetizzazione;

Considerato che l'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standards, costituisce una specifica decisione dell'Amministrazione Comunale, con atto supportato dalla Giunta Comunale e da una istruttoria tecnica redatta sulla base di criteri regolamentari oggettivi e generali da intendersi in maniera rigida e vincolante ed in ogni caso senza alcun obbligo per l'Amministrazione Comunale di dover accettare la proposta dei privati.

Che in conseguenza di quanto sopra al fine di motivare l'assenza di interesse pubblico alla realizzazione e quindi procedere alla monetizzazione dell'area/ee è necessario che siano dimostrate almeno una delle seguenti condizioni:

1. che la completa cessione dell'area a standard, renda di fatto impossibile una corretta impostazione plano-volumetrica e, quindi, non consente di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante e/o perseguire specifiche finalità pubbliche previste nell'atto di governo del territorio ;

2. che le ridotte dimensioni di superficie dell'area di fatto non ne consentono un appropriato utilizzo, ma comportino solo oneri aggiuntivi di manutenzione per il Comune;

3. che la cessione sia qualitativamente e quantitativamente insufficiente, e non sia possibile ricavare un'area di urbanizzazione che prospetti per una parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico esistente, o, se interna, che non sia possibile renderla effettivamente fruibile;

4. la comparazione, con risultanze negative, tra il beneficio dell'interesse pubblico per il mantenimento dell'area e il gravame economico per la gestione della stessa.

Preso atto che l'istanza di monetizzazione richiamata in premessa è stata presentata nell'ambito di validità del Permesso di Costruire , rispetta le prescrizioni ivi contenute , ed è congruente con gli atti sottoscritti ;

si ritiene

Sulla base di quanto sin qui esposto , applicabile al caso in specie, l'istituto della monetizzazione per le aree a standard stante la dimostrazione dell'oggettiva assenza dell'interesse pubblico **così come codificato dall'apposito regolamento** approvato, in considerazione della sussistenza delle condizioni di cui ai punti 1,2 e 3 sopra richiamati ed in particolare :

- che la completa cessione dell'area a standard, renda di fatto impossibile una corretta impostazione plano-volumetrica e, quindi, non consente di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante e/o perseguire specifiche finalità pubbliche previste nell'atto di governo del territorio ;
- delle ridotte dimensioni di superficie dell'area che di fatto non ne consentono un appropriato utilizzo, ma comportino solo oneri aggiuntivi di manutenzione per il Comune;
- che la cessione sia qualitativamente e quantitativamente insufficiente, e non sia possibile ricavare un'area di urbanizzazione che prospetti per una parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico esistente;

Pertanto Ai fini della determinazione del valore di monetizzazione delle aree a standard in luogo della realizzazione si determina il seguente valore :

Valore dell'area a standard :

Superficie Fondiaria RQ28 (villa Rey) = mq.7461

SUL progetto = mq.242,88

superfici standard DM 1444/1968 e art. 33 NTA del R.U. :

- Ir (Indice insediativo residenziale) : SUL 40 mq/ab
- Volume convenzionale 120 mc/ab
- abitanti equivalenti = 6,072

superficie standard art.33 NTA R.U.=

Parcheggio: 4,5 mq/ab x 6,072= mq 23,32 (da monetizzare)

Verde Pubblico 14,5 mq/ab x 6,072 = mq. 88,044 (da monetizzare).

Valore dell'area

SUL complessiva villa Rey mq.892,88

Valore medio IMU Comunale per Pdr art. 74 NTA sistema di collina "altre UTOE /aree di sistema" con maggiorazione 15% (St>5.000mq) = € 131,00+15%=€ 150,65 per cui il valore dell'area è stimato in € 150,65 mq di SUL x mq.892,88 = € 134.512,37 valore unitario a mq delle aree non cedute = € 134.512,37 / mq. 7461 = € 18,03 al mq.

Monetizzazione

mq.242,88 x € 18,03 = € 4.379,13

Costo delle Opere (come da computo metrico allegato al Pdr) :

Mq. 113 Verde e Parcheggio pubblico = Euro 9.430,00

Totale monetizzazione = Euro 4.379,13 + Euro 9.430,00 = Euro 13.809,13

La presente istruttoria viene redatta in conformità alla regolamentazione vigente ed ai fini della proposta di competenza finali da parte del competente organo deliberativo di questo Ente.

Crespina Lorenzana 03 Settembre 2020

Il Responsabile Area 3
Pianificazione e Assetto del Territorio
P.E. Luca Melani

MELANI LUCA
COMUNE DI CRESPINA LORENZANA /
02117780508
04.09.2020 10:41:55 UTC

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa