

Spett.le COMUNE DI Crespina Lorenzana
Piazza C. Battisti, 2
56040 Crespina Lorenzana (PI)

Uff. Urbanistica
(stessa sede)

Oggetto: *Piano di Recupero n. 18 di iniziativa privata in Località Lavoria –
Via Lavoria.*
**Determinazione importo del valore unitario per eventuale
monetizzazione degli standard urbanistici**

Con riferimento a quanto in oggetto, il sottoscritto Dott. Arch. Filippo Bacci, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pisa al n° 812, con studio professionale in Ponsacco (PI), Via Bagnaia n° 42, tel. 0587-732683, fax 0587-090491, e-mail filippo@studiobacci.net , pec filippo.bacci@archiworldpec.it , in qualità di tecnico incaricato dai Sig.ri D'Addona Antonio Giuseppe, D'Addona Salvatore e D'Addona Thomas, quali titolari del Piano attuativo di cui trattasi, in relazione alla richiesta di Codesto Ufficio di valutazioni integrative in merito agli standard urbanistici, ed in particolare nel caso di eventuale monetizzazione dei medesimi da parte dei soggetti recuperatori, con la presente per evidenziare quanto segue:

Determinazione del valore di monetizzazione

A. Incidenza del costo di costruzione

Area a parcheggi di progetto	112,50 mq
Area a verde di progetto	204,90 mq
TOTALE standard urbanistici di progetto	<hr/> 317,40 mq [A]
Costo totale standard urbanistici di progetto (v. computo)	33.284,30 Euro [B]
Costo unitario standard urbanistici al mq [B/A]	104,86 Euro [C]

B. Incidenza del valore del terreno su base IMU

Per la determinazione dell'incidenza del valore del terreno su base IMU, data la non semplice reperibilità dei dati necessari, si ritiene di parametrare il valore al mq della particella più grande (totalmente inclusa nel PdR) sulla quale è stata applicata l'aliquota più alta.

Più in particolare:

Foglio 1, Part. 598, superficie 2.860 mq [D]

Aliquota IMU 1,060, imposta annua 162,82 Euro [E]

Valore del terreno al mq [E/D]

0,05693 Euro [F]

Determinato tale dato, si ricava il valore unitario di riferimento per la monetizzazione degli standard urbanistici [C+F]:

104,86 Euro/mq [C] + 0,05693 Euro/mq [F] = 104,92 Euro/mq

In relazione alla dotazione di standard urbanistici minimi previsti dalla Variante al PdR, si precisa inoltre che tale dato non è stato modificato rispetto al PdR originario e che pertanto si prevede:

- Area a parcheggi: 44,00 mq
- Area a verde: 159,50 mq

Totale 203,50 mq

Infine, si precisa che in sede di Fase 1 di attuazione del PdR in oggetto, in forza a Permesso di Costruire n. 28/2016, è stato proceduto alla **monetizzazione del 50%** degli standard urbanistici, e più esattamente di una superficie complessiva già monetizzata di 102,00 mq, con rimanenza di superficie complessiva di **101,50 mq**.

Ponsacco, 08/02/2024.

Il Tecnico
Arch. Filippo Bacci