



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

DELIBERAZIONE N° 33 DEL 29/07/2011

Originale

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: MONETIZZAZIONE AREE STANDARD PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PRESSO L'IMMOBILE DI VIA PER VIGNOLA 24 - INTERVENTO PROPOSTO DALL'AZIENDA FLOROVIVAISTICA CASCINA VIGNOLA DI QUAGLIARINI MICHELA

L'anno duemilaundici, addì ventinove del mese di luglio alle ore 21.00 nella Sala delle Adunanze Consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla Legge, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali, in seduta di prima convocazione. All'appello risultano:

N.	COGNOME E NOME	P	A	N.	COGNOME E NOME	P	A
1	STRINA Dott. Paolo	SI		10	BURATTI Gaetano		SI
2	CAGLIO Gabriele		SI	11	LORENZET Daniele	SI	
3	POZZI Alessandro		SI	12	MAGGIONI Diana	SI	
4	NEBULONI Marco	SI		13	BRAMBILLA Claudio	SI	
5	BELLANO Pieraldo	SI		14	PIROVANO Angelo	SI	
6	BRIVIO Paolo	SI		15	MAGGI Angelo	SI	
7	TIENGO Angelo	SI		16	BONANOMI Martino		SI
8	MARCHIONI Florinda	SI		17	BONANOMI Vittorio		SI
9	ARLATI Francesco		SI				

PRESENTI: 11

ASSENTI: 6

Assiste IL SEGRETARIO GENERALE RENDA DOTT.SSA ROSA la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente Paolo Strina dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al n. 5 dell'ordine del giorno.



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

OGGETTO: MONETIZZAZIONE AREE STANDARD PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PRESSO L'IMMOBILE DI VIA PER VIGNOLA 24 – INTERVENTO PROPOSTO DALL'AZIENDA FLOROVIVAISTICA CASCINA VIGNOLA DI QUAGLIARINI MICHELA

ASS. TIENGO: Per quello che si diceva prima, nel P.G.T. abbiamo previsto la possibilità che l'area potesse diventare di uso di tipo commerciale. Adesso, praticamente lui ha attuato l'iter e dice va bene, allora cambiamo la destinazione d'uso. Fa una richiesta, presenta una DIA dove deve realizzare alcune opere per poter arrivare alla conclusione di questa condizione. Naturalmente, secondo i dettami del P.G.T. si deve verificare la disponibilità delle aree a standard per il servizio. Lui non trova disponibilità di aree da cedere in loco e quindi chiede la monetizzazione per poter arrivare ad avere l'autorizzazione.

La quantificazione è stata predisposta dall'Ufficio Tecnico che con una perizia è arrivato a determinare la quantità di metri e la quantità dei metri sono 552,92 per un valore di 53.251,72 Euro. Gli è stato presentato l'elaborato dell'Ufficio tecnico, loro hanno accettato, quindi si chiede all'Amministrazione di approvare la monetizzazione dello standard mancante e non disponibile in loco.

SINDACO: Aggiungo - perché non è normalmente nostra politica - perché non abbiamo nessun interesse in quella zona ad avere uno standard pubblico e perché l'azienda è dotata comunque di parcheggi congruenti e sufficienti rispetto all'attività, per cui non ci sono problemi da questo punto di vista. Sarebbe andare ad acquisire per noi una zona a parcheggi in un'area di non particolare interesse pubblico, insomma ad averne. Per cui preferiamo monetizzare. Ovviamente, visto che è una facoltà e non un obbligo.

CONS. BRAMBILLA: Continuando nell'argomento di prima, su questo tema osservo quanto segue.

La perizia è stata fatta dal tecnico comunale e mi chiedo se è abilitato, se può essere ritenuta accettabile, perché non è stata fatta da un libero professionista? Secondo, la perizia conclude con un'unica tariffa applicata al cambio di destinazione anche quando i cambi di destinazione sono due. Una parte va da agricola a residenziale, una parte va da agricola a commerciale. Quindi è stata fatta una tariffa sola e questo a me non sembra giusto.

La seconda cosa che vado a sottolineare e a ricollegarmi a prima, alla politica del carciofo. Arriviamo che monetizziamo anche gli oneri. Quindi non gli diamo il vincolo di creare parcheggi esterni all'area che possono essere utilizzati dal vicinato. Mi chiedo almeno, l'Amministrazione o impegna il richiedente a realizzare il marciapiede mancante tra la Bellavista e la Madonnina, o si impegni il Comune con i proventi di questa monetizzazione a realizzarlo, perché lì c'è un'opera monca e qui permettete una monetizzazione. Almeno si vuole che questi oneri vengano spesi in loco.

Quindi vorrei chiarimenti sulla perizia, sulle tariffe applicate e precisazioni su come verranno destinati questi 50.000 e rotti Euro.

SINDACO: Sulla perizia, il tecnico è abilitato. Tra l'altro, siccome abbiamo dei terreni edificabili, ai fini ICI l'Ufficio Tecnico ha fatto delle stime, diciamo valevoli per tutto il territorio, ha già dei riferimenti e le aree commerciali e quelle residenziali sono state valutate con un valore sostanzialmente uguale. Per cui, evidentemente ha tenuto presente questa già sua espressione in questa valutazione. Poi, tecnicamente non riesco ad entrare nel dettaglio.

Sul discorso della destinazione, come dico lì ci sono alcune case che non hanno problemi di parcheggio e quindi non ci sembra il caso di spenderli per parcheggi in loco. Non è neanche una zona di accesso al parco perché la strada finisce lì e c'è già un altro parcheggio a corona del parco realizzato vicino all'Orana terza. Quindi non abbiamo neanche la necessità di



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

realizzare parcheggi per chi visita il parco. I 50.000 Euro possiamo prenderci l'impegno a tenere presente che vengano spesi in loco. Non so se possono bastare per la realizzazione di quel pezzo fino alla Madonnina. Dico anche che se guardiamo cosa abbiamo speso in questi anni di soldi in quella zona ne abbiamo spesi ben di più di quanto abbiamo tirato su dagli oneri di urbanizzazione delle Orane, ma veramente ben di più. quindi, credo che l'investimento pubblico in quella zona da parte del Comune ci sia stato. Comunque, siccome l'indicazione mi sembra intelligente e interessante, noi ci prendiamo l'impegno a valutare seriamente questa cosa. Adesso diciamo li incameriamo e, visto che sul bilancio non è che navighiamo proprio nell'oro, è ovvio che li utilizziamo per le cose più urgenti, però teniamo presente che abbiamo incamerato 50.000 Euro e cerchiamo di riversarli li prima possibile su quell'opera. Non abbiamo fatto in tempo a fare una stima di quanto può essere perché con Brambilla ne avevamo parlato qualche giorno fa, ma il tecnico comunale l'Arch. Martuffo è appena rientrato dalle ferie, per cui non ha fatto in tempo a valutare quale può essere il costo di quel tratto considerando che c'è da acquisire l'area, fare il sottofondo e tutto. Quindi non è semplicemente come per il primo tratto su Via per le Orane, andare a intervenire su un'area dove c'era già strada in qualche modo o comunque un sottofondo robusto, ma è tutto da creare insomma. Che sia utile ne siamo convinti, anche perché li poi si ricollega col percorso che attraverso Fontanella va al Moscoretto e, quindi è il tipico giro che fanno tutti a piedi insomma.

CONS. BRIVIO: Sarà utile in futuro prevedere un ulteriore prolungamento lungo tutta Via per le Orane fino alla fine, ma è anche una delle opere che in qualche modo sono state preventivate. No, io dico solo era più pertinente in realtà al punto precedente perché in questo punto si parla della monetizzazione. A noi come gruppo sembra che il percorso seguito in relazione a questi punti sia un percorso anche trasparente, non ci sia ombra di favoritismi o di carciofismi. Anche se la preoccupazione la si può capire per certi aspetti, ma è proprio la volontà di rendere trasparente una situazione che già c'è e che minacciava di non esserlo che ha mosso l'Amministrazione a prendere queste decisioni. Diciamo che, come sempre, in questi casi decisiva diventa la materia del controllo. Se uno chiede l'autorizzazione per mettere delle strutture che prima metteva senza essere autorizzato, ora noi lo autorizziamo a fare ritenendo che debba metterle più leggere di quanto faceva prima. Ecco, magari poi il fatto che lui sappia che ci siano dei controlli efficaci può dissuadere da eventuali abusi. Però è anche vero che uno che chiede una regolarizzazione manifesta una volontà di trasparenza di cui va dato atto insomma.

SINDACO: Dico solo per integrare, perché poi non è che ci piace fare troppa pubblicità a queste cose. Però, sappiate che l'azienda in oggetto ha già demolito dei manufatti e altri probabilmente dovrà demolirli, in quanto le ulteriori verifiche fatte all'Ufficio Tecnico congiuntamente con l'Ente parco hanno verificato ulteriori irregolarità. Quindi diciamo che certamente non sta ottenendo da parte nostra un trattamento di favore. Anzi, dal suo punto di vista magari lo perseguiamo, mettiamola così. Però, di fatto, proprio perché alcuni manufatti realizzati non sono coerenti con il paesaggio circostante, gli è stato imposto, o in parte la demolizione, in parte la trasformazione in modo da mitigarne l'impatto e renderli coerenti con il paesaggio circostante. Questo solo per informazione, però mi sembra anche importante dirlo.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Osnago è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 65 del 19/12/2008;



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

Considerato che in data 27/11/2009 con nota prot. 15285 l'Azienda Florovivaistica Cascina Vignola di Quagliarini Michela ha presentato Denuncia di Inizio Attività (pratica edilizia 91/2009) per "Cambio di destinazione d'uso locali da attività agricola ad attività commerciale e cambio di destinazione d'uso abitazione da agricola a residenziale";

Considerato che l'art. 29 delle N.T.A. del P.G.T. dispone che "nel caso di cambi di destinazione d'uso attuati con opere edilizie, è fatto obbligo di reperire o monetizzare la dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale quando l'uso previsto comporta una variazione in aumento della dotazione medesima, ai sensi del precedente art. 27";

Considerato che le aree standard necessarie per procedere con il cambio di destinazione d'uso risultano essere di 552,92 mq, come rilevabile dagli elaborati grafici pervenuti in data 11/10/2010 prot. 12923;

Viste le note a firma del Responsabile del Settore 2 prot. 16029 del 15/12/2009 e prot. 14435 del 09/11/2010 con le quali è stato richiesto al titolare della pratica edilizia di presentare planimetria con "indicazione delle superfici per attrezzature di interesse pubblico o generale da reperire ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. del P.G.T. vigente";

Vista la nota prot. 7835 del 07/06/2011 con la quale il Titolare della pratica edilizia 91/2009 ha comunicato di non avere né all'interno, né all'esterno dell'area di pertinenza, superfici da destinare ad attrezzature di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. del P.G.T. vigente e ha chiesto la quantificazione delle superfici nonché l'importo da monetizzare;

Vista la perizia di stima a firma del Responsabile del Settore 2 prot. 8371 del 20/06/2011, allegata alla presente, dalla quale risulta che il valore delle aree standard nel comparto di Cascina Vignola è di 96,31 €/mq, che, moltiplicato per la superficie standard da monetizzare di 552,92 mq, dà un importo complessivo pari a € 53,251,72;

Considerato che la perizia di stima prot. 8371 del 20/06/2011 è stata trasmessa per accettazione all'Azienda Florovivaistica Cascina Vignola di Quagliarini Michela con nota prot. 8372 del 20/06/2011;

Considerato che la Sig.ra Quagliarini Michela, Legale Rappresentante dell'Azienda Florovivaistica Cascina Vignola ha provveduto alla firma per accettazione della perizia di stima e alla consegna della stessa al protocollo comunale in data 18/07/2011;

Considerato che la decisione sull'accettazione della monetizzazione comporta una serie di valutazioni discrezionali in capo all'Amministrazione Comunale, in merito alla loro opportunità;

Ritenuto opportuno acconsentire alla monetizzazione delle aree destinate a standard previste dall'intervento, in considerazione della loro limitata estensione e delle oggettive difficoltà di reperimento in loco delle stesse;

Vista la L.R. 12/2005 e s.m.i.;

Ravvisata la propria competenza in materia ai sensi dell'art. 42 comma 2 lett. b del D.Lgs n. 267/2000;

Acquisito il parere di cui all'art. 49 - comma 1 del T.U.E.L. - D.Lgs n. 267/2000;



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

Con 8 voti favorevoli e 3 contrari (Brambilla, Pirovano e Maggi), resi dagli 11 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. Di accogliere la richiesta di monetizzazione delle aree standard da reperire per l'intervento di "Cambio di destinazione d'uso locali da attività agricola da attività commerciale e cambio di destinazione d'uso abitazione da agricola a residenziale" previsto dalla pratica edilizia 91/2009;
2. Di approvare l'allegata perizia di stima delle aree a standard da monetizzare redatta dal Responsabile del Settore 2, dalla quale risulta un valore di 96,31€/mq, per complessivi 53.251,72 €.
3. Di stabilire che tale importo dovrà essere corrisposto prima dell'inizio dei lavori previsti dalla DIA prot. 15285 del 27/11/2009.
4. Di dichiarare il presente atto, con separata votazione (8 favorevoli e 3 contrari: Brambilla, Pirovano e Maggi) immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del T.U.E.L. - D.Lgs n. 267/2000.

Osnago 06/06/2011

Spett. Comune di Osnago
Ufficio Tecnico
Viale Rimembranze n. 3
23875 Osnago
LECCO

OGGETTO: PRATICA EDILIZIA N. 91/2009 PRATICA SUAP 115/2009

Facendo riferimento alla Vostra nota in data 09/11/2010 n. 14435 prot. relativa all'oggetto, portante la richiesta di *indicazione delle superfici per attrezzature di interesse pubblico o generale da reperire ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. del P.G.T.*, con la presente si comunica di non avere né all'interno, né all'esterno dell'area di pertinenza, superfici da destinare a tale uso.

Si richiede pertanto allo spett. ufficio in indirizzo di voler quantificare le suddette superfici, nonché l'importo da monetizzare all'Amministrazione Comunale.

Resto a disposizione per la trasmissione di ulteriore documentazione integrativa che occorresse al riguardo e colgo l'occasione per porgere

Distinti saluti.

Az. Vivaistica Cascina Vignola
Via Vignola, 24
23875 OSNAGO (LC)
Partita IVA n° 03999800968
Michela Quagliarini

VISTO

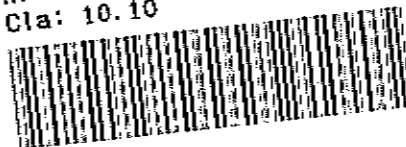
Il Sindaco

Il Tecnico

C. TIEMBO

C.S.

Comune di Osnago
Ufficio Protocollo
N. 0007835 E 07/06/2011
Cla: 10.10





Prot. 834 del 20/06/2011

PERIZIA DI STIMA

AREA CONTRADDISTINTA AI MAPPALI 226 e 726 DEL FOGLIO 4 DEL COMUNE DI OSNAGO.

Premessa

Il sottoscritto Arch. Carmelo Martuffo, in qualità di Responsabile del Settore 2 del Comune di Osnago (LC), esperite le indagini di mercato e le opportune constatazioni sul posto, consultata la documentazione agli atti comunali, ha predisposto la presente perizia allo scopo di determinare il valore della monetizzazione delle aree a standard ossia la corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore economico dell'area che si sarebbe dovuto cedere per l'intervento di "Cambio di destinazione d'uso locali da attività agricola ad attività commerciale e cambio di destinazione d'uso abitazione da agricola a residenziale" in Comune di Osnago, sul fabbricato di proprietà dell'Azienda Florovivaistica Cascina Vignola P.I. 03969600968 con sede in via Vignola 24 a Osnago (LC).

La presente stima è redatta a seguito della nota prot. 7835 del 07/06/2011, con la quale il titolare della pratica edilizia 91/2009 ha richiesto quantificazione delle aree al fine della monetizzazione delle stesse.

La possibilità di monetizzazione le aree standard dovrà essere sottoposta e deliberata dell'organo competente.

Oggetto di stima e dati catastali

L'oggetto della presente stima è l'area posta in via Vignola 24, catastalmente contraddistinta ai mappali 226 e 726 del foglio 4 del comune di Osnago (LC). L'area oggetto di stima è sita in un ambito periferico del Comune di Osnago, in cui sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria.

La posizione periferica dell'area obbliga per la maggior parte degli spostamenti all'uso di veicoli, in quanto non prossima a servizi pubblici (Scuola Materna, Ufficio Postale, Municipio, Stazione Ferroviaria ecc...) ed esercizi commerciali.

Destinazione urbanistica

Nel Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Osnago, approvato con Deliberazione di consiglio Comunale n. 65 del 19/12/2008 l'area oggetto di stima ha la seguente destinazione:

- Nuclei di antica formazione, compresa in area Agricola di valore ambientale e/o paesaggistico, compresa nella fascia di rispetto degli allevamenti esistenti, con indicazione di nucleo rurale di particolare pregio.

Indice di fabbricabilità fondiaria: l'esistente.

Altezza: l'esistente.

Rapporto di copertura: l'esistente

Consistenza

L'area a standard da reperire per la realizzazione dell'intervento di "Cambio di destinazione d'uso locali da attività agricola ad attività commerciale e cambio di destinazione d'uso abitazione da agricola a residenziale", così come disposto dagli art. 27 e 29 delle N.T.A del P.G.T. vigente risulta essere pari a:

- 55 mq per abitante, pari a 120 mc, per quanto riguarda l'abitazione;

- 150% slp per quanto riguarda l'attività commerciale.

Si riportano i dati relativi all'intervento rilevati dalle tavole della pratica edilizia 91/2009:

SLP da destinarsi ad abitazione mq 157,67 corrispondenti a 473,01 mc

SLP da destinarsi ad attività commerciale mq 224,09

Area da destinarsi ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale richiesta per il cambio di destinazione d'uso da agricolo a abitazione = $473,01 \text{ mc} / 120 \text{ mc} \times 55 \text{ mq/ab} = \text{mq } 216,8$

Area da destinarsi ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale richiesta per il cambio di destinazione d'uso da agricolo a commerciale = $224,09 \text{ mq} \times 150\% = \text{mq } 336,13$

Totale area standard richiesta $216,8 \text{ mq} + 336,13 \text{ mq} = 552,93 \text{ mq}$

In caso di mancata cessione delle aree (o di asservimento ad uso pubblico) l'area da monetizzare, ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A. del P.G.T., risulta essere pari a $552,93 \text{ mq}$.

Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per la valutazione delle aree a standard è il seguente:

- Stima del valore di mercato delle aree sulla base dell'indice di edificabilità attribuito alle aree dal Piano di Governo del Territorio.

Il valore di mercato, è definito con la metodologia di stima a costo di trasformazione. La stima si basa sull'impostazione di un bilancio economico tra ricavi e costi di una ordinaria operazione immobiliare; il risultato di tale operazione esprime il corrispettivo che dovrebbe spettare al proprietario del suolo nell'ipotesi di edificazione.

Questo metodo comporta pertanto l'individuazione del valore di mercato di costruzione ultimate che abbiano una tipologia simile o, quantomeno, confrontabile con quelle ritenute realizzabili sull'area oggetto di stima.

Tale valore è determinato dal mercato in rapporto all'influenza dei seguenti fattori: a) domanda ed offerta di aree edificabili e costruzioni rilevabili in loco; b) l'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione; c) l'urbanizzazione di infrastruttura pubblica della zona, l'accessibilità, ecc; d) le caratteristiche fisiche del terreno rispetto allo sfruttamento edilizio.

La quantificazione dei ricavi è pertanto definibile moltiplicando il valore medio delle costruzioni, rapportato agli elementi certi ed obiettivi propri della zona di ubicazione dell'area da stimare e del mercato immobiliare, per la superficie lorda vendibile di pavimento (Slvp). Una volta definito il valore di mercato del fabbricato realizzabile sull'area da valutare (RI) andranno determinati sia i costi che andrebbero sostenuti per l'urbanizzazione dell'area (Ku) che quelli necessari per realizzare la costruzione (Kc). Il valore di stima dell'area (V) risulterà pertanto per differenza.

Inoltre, una iniziativa imprenditoriale comporta un rischio che deve essere compensato con adeguato profitto (U) variabile dal 10% al 30% dei ricavi di mercato (RI) che costituisce parte del valore di un edificio.

Nella presente stima verrà considerata una percentuale di profitto prudenzialmente contenuta pari al 15% del valore del ricavo.

Per trasformare quindi un'area "edificabile" in una "edificata" occorre sostenere un insieme di spese che costituiscono il costo di trasformazione dell'area, al quale vanno aggiunte le spese di acquisto mediamente pari al 10,5% del valore dell'area stessa.

Il valore così ottenuto non tiene conto del fatto che, per passare dalla situazione di area edificabile a quella di edilizia realizzata, occorrerà sicuramente un numero di anni (n) e un investimento di capitali che, se utilizzati in modo diverso, avrebbero certamente reso un certo saggio (r) all'investitore, comparabile alle remunerazioni di investimenti ordinari a medio termine.

Il metodo richiamato permette di stimare il valore del terreno utilizzando i dati urbanistici ed edilizi effettivamente applicati per la costruzione dei un manufatto edilizio dalle caratteristiche equivalenti alle porzioni della Cascina Vignola per le quali viene chiesto il cambio di destinazione d'uso.

Per la determinazione del valore dell'area standard si procede riportato a seguito:

A - Stima a costo di trasformazione del valore di mercato di aree a destinazione residenziale e commerciale ai fini della determinazione del corrispettivo delle monetizzazioni delle aree a standard in alternativa alla cessione delle stesse.

Dati urbanistici d'intervento:

- superficie lorda di pavimento da destinarsi ad abitazione 157,67 mq corrispondente a 473,01 mc
- superficie lorda di pavimento massima da destinasi a commercio 224,09 mq
- superficie a standard da monetizzare mq. 552,93

Ricavi di mercato, assunti con riferimento alla data della proposta di trasformazione (RI):

P = Prezzo unitario medio di vendita di fabbricati di nuova edificazione, con particolare riferimento alla zona in cui è situata l'area su cui sorge il fabbricato oggetto di intervento. In considerazione della sua posizione estremamente periferica si ritiene che il prezzo a mq di slp possa essere compreso tra i 1800 e i 2000 €/mq per quanto riguarda la residenza e tra i 2000 e i 2200 €/mq per quanto riguarda gli spazi commerciali.

Si assumono i valori medi di 1900 €/mq per la residenza e 2100 €/mq per gli spazi commerciali.

$$RI = SLP \times P = (157,67 \text{ €} \times 1900 \text{ €/mq} + 224,09 \times 2100 \text{ €/mq}) = 299.573 + 470.589 = 770.162,00$$

Determinati i ricavi il valore dell'area (Va) può calcolarsi come segue:

$$Va = [RI \times (1 - U) - (Kc + Ku)] / [0,105 + (1 + r)^n]$$

dove:

U = utile promotore immobiliare (da assumere con riferimento al mercato locale per un valore compreso tra 0,00 $\leq U \leq 0,30$)

$$U = <15 \%>;$$

Kc = costo medio di costruzioni residenziali/commerciali (assunto uguale al prezzo unitario per S_{lvpm}):

$$Kc = \text{€} <1.000,00.> \times S_{lvpm} = \text{€} <381.760,00>;$$

Ku = Oneri di urbanizzazione e contributo commisurato al costo di costruzione (assunto uguale al 10% degli oneri di urbanizzazione):

$$Kc = (21,22 \times 473,02 + 95,68 \times 224,09) \times 1,1 = \text{€} 34.626,25$$

r = tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine:

$$r = <6 \%>;$$

n = numero anni necessari per la trasformazione ed i ricavi finanziari (da assumere per un valore compreso tra 1,5-5 anni):

$$n = <3,0>$$

Sviluppata la formula di calcolo si ha il valore complessivo di mercato dell'area del comparto comprensiva delle aree a standard e sedimi viari ex art. 3 del D.M. 02/04/1968:

$$Va = [RI \times (1 - U) - (Kc + Ku)] / [0,105 + (1 + r)^n] = [770162 \times 0,85 - (381760,0 + 34626,25)] / [0,105 + 1,191] = \text{€} 183.836,00$$

Considerando che la Cascina Vignola è sita in zona "Nuclei di antica formazione" e "Area di interesse ambientale e/o paesaggistico", nelle quali lo strumento urbanistico vigente non prevede un indice di fabbricabilità fondiaria e territoriale, è necessario calcolare una superficie virtuale che consentirebbe, in area sita nelle immediate vicinanze, la costruzione di un fabbricato con le caratteristiche di cui sopra.

In considerazione del fatto che nella quasi totalità dei casi la monetizzazione è richiesta in presenza di piani attuativi, si assume come indice territoriale 0,6 mc/mq, indice degli ambiti di trasformazione previsti dal P.G.T. in zona Orane.

Il volume dell'edificio è pari a

$$V = 157,67 \text{ mq} \times 3 + 224,09 \times 3 = 1145,28 \text{ mc}$$

La Superficie territoriale virtuale sarà pertanto

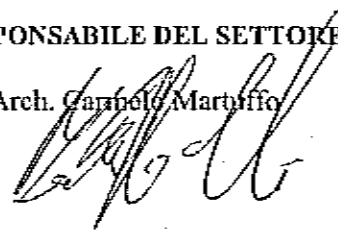
$$S = V / 0,6 = 1145,28 \text{ mc} / 0,6 = 1908,8 \text{ mq}$$

Pertanto, in considerazione del fatto che tutte le aree del comparto partecipano paritariamente al processo di attuazione, ognuna essendo portatrice in egual misura, di una capacità edificatoria potenziale, ne discende un valore delle aree di 96,31 €/mq. ($V_a = € 183.836,00 / 1908,8 \text{ mq}$ area del lotto comprensiva dell'area standard) che moltiplicato per la superficie a standard da monetizzare di mq. 552,92 dà un importo complessivo pari a € 53.251,72.

L'importo stimato pari € 53.251,72 corrisponde alla somma che il soggetto titolare dell'intervento dovrà versare al Comune per la monetizzazione delle aree a standard.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE II

Arch. *Carlo Martuffo*



PER ACCETTAZIONE
Ing. Maria Michela



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: MONETIZZAZIONE AREE STANDARD PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PRESSO L'IMMOBILE DI VIA PER VIGNOLA 24 - INTERVENTO PROPOSTO DALL'AZIENDA FLOROVIVAISTICA CASCINA VIGNOLA DI QUAGLIARINI MICHELA

PARERI DI CUI ALL'ART. 49, COMMA 1 DEL T.U.E.L. - D. LGS N. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

VISTO: FAVOREVOLE

Osnago, li 26.7.2011



IL RESPONSABILE DEL SETTORE



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 03556800134

Letto, confermato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
Dott. Paolo Strina



IL SEGRETARIO GENERALE
Renda Dott.ssa Rosa

Renda

REFERTO DI PUBBLICAZIONE No. 407 IIIII

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1 della legge 18 giugno 2009, n. 69).

- 5 SET 2011



IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO
Luca Pigazzini

Luca Pigazzini

ESECUTIVA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 in data

Osnago,

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO
Luca Pigazzini