



COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO

PROVINCIA DI SALERNO

C.A.P. 84098 – Via M. Alfani – tel. 089 386311 – fax 089 849935 – p.iva 00223940651

SETTORE PATRIMONIO COMUNALE UFFICIO ESPROPRIAZIONI

via Alfani cap. 84098 Pontecagnano Faiano ☎ 089 386311 Fax 089 849935 e-mail servizitecnologici@comune.pontecagnanofaiano.sa.it

Prot. n. 41632

li, 06/11/2017

Al Responsabile del Settore S.U.E.



Sede

**OGGETTO: Monetizzazione di aree da destinare a standard urbanistici.
Richiesta di determinazione del prezzo unitario ai sensi dell'art. 4
del relativo Regolamento approvato con delibera di Consiglio
Comunale n. 30 del 26/07/2011. Riscontro nota prot. n. 39810 del
23/10/2017. Ditta De Donato Vincenzo + altri.**

Si rimette in allegato alla presente, per quanto di competenza, la relazione riguardante la determinazione dei valori della monetizzazione relativa alla ditta De Donato Vincenzo + altri.=

Distinti saluti



**Il Responsabile del Settore
(geom. Antonio Vernieri)**



COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO

PROVINCIA DI SALERNO

C.A.P. 84098 – Via M. Alfani – tel. 089 386311 – fax 089 849935 – p.iva 00223940651

SETTORE PATRIMONIO COMUNALE

UFFICIO ESPROPRIAZIONI

via Alfani cap. 84098 Pontecagnano Faiano ☎ 089 386311 Fax 089 849935 e-mail servizitecnologici@comune.pontecagnanofaiano.sa.it

OGGETTO: Stima monetizzazione standard urbanistici. Ditta De Donato Vincenzo ed altri via Abate Conforti zona Artigianale-Commerciale D14.

Premesso:

- che con nota del 23/10/2017 prot. n. 39810 lo Sportello Unico Edilizio, ha trasmesso la pratica relativa alla richiesta di monetizzazione della ditta De Donato Vincenzo + altri nell'ambito del procedimento finalizzato al rilascio del titolo abilitativo per il "Mutamento di destinazione d'uso da ufficio a civile abitazione ai sensi dell'art. 7 comma 6 della L. R. 19/2009, per consentire l'espletamento delle attività istruttorie consequenziali;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 26/07/2011 avente ad oggetto: "Monetizzazione delle aree da destinare a standards urbanistici. Indirizzi Generali e Approvazione", è stato approvato tra l'altro il Regolamento per la monetizzazione delle aree da destinare a standards urbanistici;
- che gli oneri di monetizzazione per gli standard urbanistici vanno valutati in applicazione del regolamento allegato alla suddetta delibera di Consiglio Comunale n° 30/2011;
- che il punto 7) della suddetta deliberazione di C.C. 30/2011 recita: "Dare mandato alla Giunta Municipale ed ai competenti uffici di redigere uno studio di verifica degli standards urbanistici che individui quelli esistenti sul territorio comunale, anche suddiviso per macroaree. In detta zone saranno individuate anche relative carenze di standards urbanistici. Detto studio dovrà essere redatto entro tre mesi, compatibilmente con gli impegni di ufficio.";
- che il suddetto studio non risulta essere stato redatto;

Tanto premesso

Dato atto che l'art. 4 del Regolamento allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 30/2011 recita: "4.1 Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard è fissato sulla base della relazione dell'Ufficio Espropri comunale per aree aventi analoghe caratteristiche ed è costituita dalla somma dei seguenti elementi:

- a) costo di acquisizione dell'area;
- b) media dei costi parametrici di attrezzaggio dell'area a verde semplice e parcheggio a raso, decurtata della percentuale pari al ribasso medio, calcolato da Settore Infrastrutture comunale, per analoghi lavori negli ultimi due anni;
- c) costo legato a spese generali, pari al 10% del costo di cui alla precedente lettera b);

Ritenuto ai fini della determinazione del valore unitario da applicare per la monetizzazione, utilizzare i valori, tra altro desunti da quelli di mercato, relativi alla "Determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'I.C.I." approvati con delibera di G. M. n. 81 del 09/08/2000 e successive deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 28/02/2002, di Consiglio Comunale n. 11 del 30/03/2004, di Giunta Municipale n. 311 del 23/10/2006, n. 180 del 06/12/2011 e da ultimo dalla delibera di Giunta Comunale n. 9 del 20/01/2017 avente ad oggetto: "Aggiornamento del valore di riferimento delle aree edificabili ai fini I.M.U. per l'anno 2017 in applicazione dell'art. 4 del vigente Regolamento I.M.U.";

Accertato che l'intervento di che trattasi ricade in zona omogenea "D14 – Artigianale – Commerciale" del vigente PRG e pertanto il valore unitario da determinare va riferito a tale zona omogenea;

Rilevato:

- che per la zona omogenea "D14 – Artigianale – Commerciale" l'allegato tecnico alla delibera di G. C. n. 9 del 20/01/2017 (aggiornamento dei valori ai fini I.M.U.) riporta un valore unitario pari ad 79,13 €/mq;
- che l'area di standard urbanistici da monetizzare rilevata dall'elaborato "Planimetria Generale", trasmessa dal S.U.E., è pari a mq 161,73;

Alla luce di quanto sopra si determina il valore dell'onere di monetizzazione degli standard urbanistici in applicazione del Regolamento allegato alla delibera di Consiglio Comunale n° 30/2011 seguendo il procedimento di seguito riportato.

a) stima del valore delle aree a mq:

- valore di riferimento per l'area desunto dalla delibera di G. C. n. 9/2017 = 79,13 €/mq;

b) stima del costo di urbanizzazione dell'area:

al fine di stimare il costo di urbanizzazione dell'area sono stati redatti due computi metrici per la realizzazione di due tipologie di parcheggi di cui uno con area a verde, entrambi completi di sottoservizi e pubblica illuminazione. Tali computi sono stati redatti utilizzando il prezzario per le opere pubbliche della Regione Campania per l'anno 2016 (in vigore fino al 30/06/2017- alla data odierna non risulta pubblicato il nuovo prezzario da parte della Regione). Dai computi redatti, per una superficie tipo di 1000 mq, risultano rispettivamente le seguenti somme occorrenti € 56.487,20 ed € 80.026,50.

Considerando una media tra i due interventi si ha valore medio pari a $V_m = € 68.256,85$.

A tale importo, in applicazione del Regolamento approvato, deve essere sottratto il ribasso medio per opere simili che per il Comune di Pontecagnano Faiano è pari a circa il 33%, pertanto:

$V_{mr} = V_m \times (1 - R\%) = 68.256,85 \times (1 - 0.33) = € 45.732,09$.

Avendo considerato una superficie pari a 1.000,00 mq risulta un costo unitario pari a **45,73 €/mq**;

c) calcolo del 10% su b):

Sempre in applicazione del Regolamento il valore stimato al punto precedente deve essere addizionato del 10% per cui risulta:

$V(10\%) = V_{mr} \times 10 / 100 = 45,73 \times 0.1 = 4,57 €/mq$.

Da quanto calcolato e stimato ai punti a), b) e c) si determina il costo totale di monetizzazione dello standard a mq che risulta pari a:

$C_m = 79,13 + 45,73 + 4,57 = 129,43 €/mq$.

In funzione di quanto sopra riportato il costo della monetizzazione delle aree a standards urbanistici per la pratica di cui trattasi è pari ad **€ 20.932,71** così scaturito:

- Area a standards urbanistici da monetizzare = mq 161,73;
- Costo della monetizzazione dell'area = 129,43 €/mq x 161,73 mq = **€ 20.932,71**.

Pontecagnano Faiano li, 06/11/2017

Il Responsabile del Settore Patrimonio Comunale
(geom. Antonio Vernieri)

