

Comune di Ferno

Provincia di Varese

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

* * * * *

Il sottoscritto geom. Alberto Biscardini in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà, a seguito di specifico incarico da parte TIGROS S.P.A.:

- vista la richiesta di approvazione di Programma Integrato di Intervento pervenuta in data 13/10/2022 da parte di Giovanni Slavazza e Guido Ceron, in qualità di Legali Rappresentanti con firma congiunta della Società Tigros S.P.A.,

- considerato che il Programma Integrato di Intervento riguarda aree distinte nel N.C.T. del Comune di Ferno al Foglio 8, mappali 2432 - 2483 - 2485 - 2486;

- considerato che il lottizzante non dispone di aree da cedere al comune quali standard urbanistici per garantire la dotazione di attrezzature di interesse pubblico o generale, previste in mq. 1.043,92, e che pertanto dovrà corrispondere, contestualmente alla stipula della convenzione, una somma in denaro a titolo di monetizzazione delle aree non cedute;

- Visto l'art. 46, comma 1, lettera a), legge Regione Lombardia n. 12/2005, il quale stabilisce che "la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il



rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, (...) deve prevedere: a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una **somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.**(...)" . Pertanto, si evidenzia che la determinazione di procedere alla monetizzazione delle aree a standard non attiene alla presente perizia, che diversamente ha lo scopo di determinare il valore di detta somma.

- vista la sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, Milano, sez. II, 30 luglio 2010, n. 3280;

- Considerato che in detta sentenza il Collegio stabilisce che "La decisione dell'amministrazione di interpretare l'espressione "somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione" nel senso che l'utilità da corrispondere deve essere pari al valore di mercato delle aree edificabili che, grazie alla monetizzazione, restano nella disponibilità del lottizzante, è frutto di una corretta lettura dell'art. 46, legge Regione Lombardia n. 12/2005. (...)

L'interpretazione accolta è, inoltre, rispettosa della ratio dell'art. 46, legge Regione Lombardia n. 12/2005, che è quella prevedere il pagamento di una somma di denaro che sia di importo tale da realizzare l'equivalenza delle due soluzioni (cessione delle aree e monetizzazione) sia per l'amministrazione comunale che per il privato (il quale, in mancanza di tale obbligo, conseguirebbe un indebito vantaggio ricorrendo alla monetizzazione)." e pertanto "la norma, oltre ad attribuire al privato una facoltà e non un obbligo, mira (...) unicamente a compensare la maggiore utilità economica che al privato deriva dal ricorso alla monetizzazione anziché alla cessione delle aree."

in data 18/01/2023 si è recato sui luoghi oggetto di perizia e dopo attento esame relaziona quanto segue:

Aree da assoggettarsi a Programma Integrato di Intervento in via Trieste

Ubicazione: trattasi di area posta in fregio a Via Trieste, in un contesto di edificazione esistente prevalentemente residenziale, in posizione periferica.

Nelle immediate adiacenze (confinanti con il lato nord) si trovano edifici per servizi pubblici (farmacia) ed edifici commerciali (media struttura di vendita alimentare); ad est ed ovest si trovano invece aree verdi libere da edificazioni.

Situazione Urbanistica: Le scelte di impostazione urbanistica incluse nel programma integrato di intervento presentato, determinano la necessità di monetizzare aree a standard. Tali aree, ai sensi del P.G.T. vigente, secondo il documento di piano ricadono all'interno del perimetro dell'ATUA 1A/2.

Tale scheda d'ambito prevede una S.L.P. totale massima pari a 3.497,90 mq così ripartite:

- S.L.P. commerciale massima: 1.499,10 mq;
- S.L.P. artigianale massima: 999,40 mq;
- S.L.P. direzionale massima: 899,46 mq;
- Possibilità di fluttuazione delle S.L.P. di cui sopra nell'ordine massimo del 35% all'interno della S.L.P. totale consentita.

Per effetto delle disposizioni sopra riportate, la superficie lorda di pavimento finale dell'edificio commerciale/artigianale realizzabile sull'area inclusa nel perimetro del programma integrato di intervento, in cui



trasferire la licenza di MSV alimentare esistente in via Trieste, risulta essere pari a 2.087,84 mq.

Per quanto riguarda il quadro vincolistico:

- secondo quanto previsto dalla Carte di Fattibilità della azioni di Piano detti mappali ricade nella **Classe di rischio 3 - F3 - Fattibilità con consistenti limitazioni;**
- rispetto al perimetro del centro abitato di cui all'art. 17 della Legge n. 765 del 06.08.1967:
 - i mapp. 2432 e 2483 sono posti all'esterno;
 - il mapp. 2485 è posto all'esterno, per quanto riguarda la porzione nord, ed all'interno per quanto riguarda la porzione sud;
 - il mapp. 2486 è posto all'interno;
- è posto all'esterno del perimetro del centro edificato di cui all'art. 18 della Legge n. 865 del 22.10.1971;
- ricade rispetto alla Legge 04/02/1963 n. 58 - Servitù Aeroportuale nel **Piano Orizzontale;**
- rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino vigente, di cui alla D.G.R. n. 7/5983 del 02.08.2001, ricade all'interno della **Zona "IC"** di rinvio all'iniziativa comunale orientata;
- è incluso nelle zone soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 modificato e integrato dal D.Lgs 63/08;



Valutazione delle aree che rimangono nelle disponibilità del

lottizzante: sulla base di quanto precedentemente riferito e

dalle documentazioni esaminate, con riferimento alle

caratteristiche degli immobili a cui vengono comparate le

aree da monetizzare in luogo della loro cessione e con

riferimento alle previsioni di carattere urbanistico che ne

consentono l'edificazione commerciale/artigianale con

trasferimento della licenza di media struttura di vendita

alimentare, sulla base delle verifiche recentemente eseguite

in zona ed in quanto di tecnica e privata mi consta,

esaminate attentamente tutte le caratteristiche intrinseche

ed estrinseche degli immobili, il sottoscritto è dell'avviso

che nel caso specifico si possa giungere alle seguenti

valutazioni:

1. l'utilità economica conseguita per effetto della mancata

cessione delle aree a standard è stimata in un valore pari

a €/mq 100,00 (Euro per metro quadrato cento/00), da

applicarsi alla superficie oggetto di monetizzazione.

Si allegano stralcio di P.G.T. dell'area inclusa nel

programma integrato di intervento in argomento, e planimetria

ed estratto mappa catastale dell'area comunale da cedere al

Lottizzante.

Il sottoscritto ritiene con ciò di aver espletato l'incarico

affidatogli.

Ferno, 27/02/2023

geom. Alberto Biscardini



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI VARESE
Tribunale Civile e Penale di Varese

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

R6
Cron. n.

727

2023

In data 14 MAR 2023 nella Cancelleria del Giudice di Pace di Varese avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO DOTT. MARILENA ZAMIGNAN è personalmente comparso il signor **GEOM. BISCARDINI ALBERTO** nato a Varese il **27.06.1968** residente in Besano (Va), Via Volpi n. 40/b, identificato con carta identità n. AU 9917476 rilasciata in data 17/02/2014 dal Comune di Besano, iscritto all'Albo dei Geometri della prov. di Varese al n. 2573

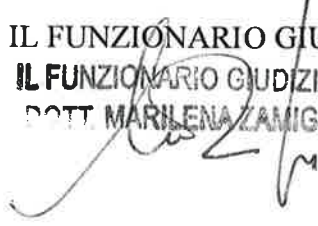
Il quale ha presentato la perizia che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.-

Ammonito ai sensi dell'art. 483 c.p. (1) presta il giuramento di rito, ripetendo la formula:

“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI
AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA”

Letto, confermato e sottoscritto.-


IL PERITO
ALBERTO BISCARDINI
COLLEGIO GEOMETRI
VARESE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
DOTT. MARILENA ZAMIGNAN




(1) art. 483 c.p. “falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico”.

NOTA BENE

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità e contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra