



# COMUNE DI RODENGO SAIANO

## PROVINCIA DI BRESCIA

P.zza Vighenzi n.1 C.A.P. 25050 - Codice Fiscale 00632150173  
TEL. 030 6817726 - FAX. 030 6817737 email: [tecnico@rodengosaiano.net](mailto:tecnico@rodengosaiano.net)

### Area Tecnica - Settore Urbanistica e Edilizia Privata

Data e protocollo nel file "segnatura"

**OGGETTO: PIANO DI RECUPERO "CASCINA PARADELLO" (P.E. 11082)**  
**Relazione di stima del valore delle aree standard da monetizzare.**

Per la determinazione del prezzo delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (c.d. *aree a standard*), proposto in monetizzazione nel piano attuativo (piano di recupero) di cui all'oggetto, si deve far riferimento:

- all'art. 41.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T. (Piano dei Servizi) che recita testualmente:  
*<<Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46, comma 1, lett. a), della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m. e i., qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dai precedenti commi. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente previsto e per la dotazione minima a parcheggio di cui al precedente comma 2, ad eccezione degli interventi attuativi ricadenti all'interno dei "Nuclei di Antica Formazione" in cui può essere ritenuta opportuna dal Comune la monetizzazione totale in relazione alla estensione, conformazione o localizzazione degli interventi stessi ed alla compatibilità con il contesto storico. La monetizzazione della dotazione minima a parcheggio è altresì ammessa per gli ambiti produttivi consolidati>>*;
- all'art.46, comma 1 lett. a) della L.R. 12/2005 e s.m.i. (Convenzione dei piani attuativi) che recita testualmente :  
*<<La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:*
  - *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. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica>>*.

#### **Elementi di valutazione:**

Per la valutazione dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione si sono considerati i seguenti elementi:

- a) maggiore disponibilità di area esterna di pertinenza alle unità immobiliari da realizzare;
- b) invariabilità del peso volumetrico insediativo previsto dal piano;
- c) valore venale in condizioni di libero mercato di aree esterne di pertinenza di edifici con destinazioni d'uso coerenti con l'oggetto di cui trattasi.

#### **Determinazione valore:**

È stato considerato un valore corrispondente alla media tra il valore “max” ed il valore “min” delle aree urbanizzate “residenziali” presenti sul territorio comunale (rif. “*Listino del valore degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia - anno 2025*”):

- valore MAX area urbanizzata “residenziale” (al metro quadrato) € 200,00
- valore MIN area urbanizzata “residenziale” (al metro quadrato) € 150,00

Pertanto il valore MEDIO area urbanizzata “residenziale” (al metro quadrato) è pari a € 175,00

In considerazione:

- a) dell’ubicazione degli immobili oggetto d’intervento che si trovano in aperta campagna al di fuori del centro abitato;
- b) della destinazione urbanistica degli immobili oggetto d’intervento (fabbricati ex agricoli) che risultano classificati nel vigente PGT in “Nuclei di Antica Formazione in ambito extraurbano”;
- c) della parziale carenza delle opere di urbanizzazione primaria dovuta alla assenza della rete fognaria con conseguente smaltimento dei reflui mediante subirrigazione;

si ritiene equo applicare un fattore di riduzione pari al 35% ed attribuire un valore pari ad € 113,75 al metro quadrato (**arrotondato per difetto ad € 110,00**).

Il valore sopra determinato è maggiore del costo per l’acquisizione di aree simili a quelle non cedute, determinato secondo la vigente normativa di legge in materia di espropri per pubblica utilità, art. 37 del D.P.R. 327 del 08.06.2001.

Pertanto il prezzo delle *aree standard* relative al piano attuativo (piano di recupero) di cui all’oggetto può essere considerato pari a **€ 110,00** al metro quadrato.

Considerato che la superficie a “standard” non reperita e, pertanto, da monetizzare è pari a mq. 98,32, l’importo complessivo della monetizzazione è pari ad € 110,00 x mq. 98,32 = **€ 10.815,20**

IL RESPONSABILE DELL’AREA TECNICA  
(Arch. Enrico Salvalai)

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