



Comune di BINAGO
(Provincia di Como)

AL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

OGGETTO: PERIZIA ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARDS - PIANO DI RECUPERO COMPARTO P.R. N. 4 DI INIZIATIVA PRIVATA SITO IN VIA VIGNA GRANDE e VIA ROMA 20.

Il sottoscritto NARO Geom. Rosario, in qualità di Tecnico dipendente del Comune di Binago, ha avuto incarico dall'Amministrazione Comunale di Binago, di redigere una perizia estimativa, al fine di quantificare il più probabile prezzo da attribuire alla "monetizzazione" di aree non cedute, per la realizzazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia per ricostruzione fabbricati rustici e residenziali con leggera modifica di sagoma in pianta e allineamenti delle cortine edilizie per una volumetria complessiva pari a mc. 1600,00, con completo cambio di destinazione d'uso da rustico a residenziale, ai sensi dell'Art. 3 comma 1 lett. f) del D.P.R. 380/2001; mediante richiesto di attuazione di Piano di Recupero.

L'immobile trovasi in territorio di questo Comune, in Binago, in via Vigna Grande e in via Roma n. 20, identificati a catasto terreni fg. 904 all A a parte del mappale 2387, a catasto fabbricati con Foglio 4, Mappale 2387 sub. 1, 2, 3,702, 704 e 706, a catasto terreni fg. 904 all A a parte del mappale 4230 e a catasto fabbricati Foglio 4, Mappale 4230 sub. 502 e 503,

ai sensi del PGT vigente l'immobile è inserito in zona NAF (Nucleo di Antica formazione) – comparto n. PR n. 4, subordinato ad approvazione di "piano di recupero" e sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente, di cui all'art. 46 della L.R. 12/05, **nonchè il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili** che deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 pari a mq/ab 26,50 (mc/ab 150) a servizio della attività abitative;

è stata presentata da parte della Società "Tecno Immobiliare Ru.Pe. S.a.s. di Rusconi Annamaria & C." con sede in Venegono Inferiore, Via Fratelli J. e R. Kennedy, richiesta di approvazione di Piano di recupero in data 04 dicembre 2025 prot n. 12363, e successive integrazioni e relativo progetto delle urbanizzazioni.

Dato atto che il prezzo di cessione a carico dei soggetti che realizzano l'intervento è da determinare "tenendo conto dell'utilità economica degli stessi soggetti conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al prezzo di acquisizione di altre aree da parte del Comune medesimo" ai sensi dell'art. 46 comma 2 lett. a) ultimo periodo della L.R. 12/05.

Ritiene opportuno proporre all'Amministrazione Comunale la quantificazione dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

In relazione al disposto della L.R. 12/05 dell'ex Art. 12, II comma, punto I della L.R. 5.12.77, n. 60 e in attuazione dell'art. 22 della L.R. n. 51 del 15.04.75 e s.m.i, e in relazione allo standard residenziale di legge, così come previsto dal Piano dei servizi, commisurato al reale incremento abitativo prodotto dal presente intervento in relazione alla nuova superficie residenziale, così come definito dal ex art. 19 della L.R. 22/75, e s.m.i., che rende necessario la cessione di un'area pari a:

mc. 1032,37 – 210.51 (volumetria residenziale in progetto – volumetria residenziale esistente) *
26,5 mq. per abitante / 150 mc. = mq. 150,50

Tenuto conto:

- che gli immobili ai sensi del PGT vigente sono inseriti in zona omogenea di NAF (art. 16.1 del piano delle regole), e per tale intervento devono essere reperiti in loco o monetizzati gli standard dovuti a parcheggio, pari a mq/ab 26,50 (mc/ab 150) a servizio dell'attività abitativa, così come previsto dalle disposizioni del PGT vigente, ed in particolare dell'art. 11 delle n.t.a. del piano delle regole;

- che non è prevista, né possibile all'interno del comparto la cessione di aree standard,

si prevede quindi la monetizzazione dell'area commisurata al reale incremento abitativo prodotto dal presente intervento in relazione agli effettivi vani abitabili, pari a mq. 150,50

gli attuatori avrebbero dovuto individuare tale area all'interno del comparto oppure in un'area limitrofa destinata a standard, e quindi si tiene conto del valore venale minimo determinato ai fini ICI per le aree destinate a Standard urbani pari a €. /mq. 25,00 (vedi delibera di Giunta Comunale n.° 98 del 23 ottobre 2012) aggiornato ad oggi con l'indice Istat – Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati come di seguito: €. /mq. 25,00 * 1,1223 (da ottobre 2012 a dicembre 2025) = €. /mq. 30,57. Valore simile alla proposta di acquisizione dell'area a standard "Fallimento Cinque Piu'" prot. 7261 del 13 07 2023, pari a circa €. /mq. 27,98. aggiornato ad oggi con l'indice Istat – Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati come di seguito: €. /mq. 27,98 * 1,024 (da luglio 2023 a dicembre 2025) = €. /mq. 28,65

vista la valutazione effettuata dal sottoscritto allegata alla deliberazione di Giunta Comunale n. 93 del 10/10/2023, relativamente alla adozione del piano di recupero comparto p.r. n. 3 di iniziativa privata sito in via Vigna Grande angolo via Diaz, distinto al c.t. fg. 9 ai mappali nn. 4270, 6266, 6264, 4272 e 6162 adiacente al presente comparto che ha determinato un valore di €. /mq. 30,00; che aggiornato ad oggi con l'indice Istat – Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati come di seguito: €. /mq. 30,00 * 1,019 (da ottobre 2023 a dicembre 2025) = €. /mq. 30,57

Fatti quindi i dovuti raffronti, in conformità alle normative vigenti, sottolineando l'atipicità della presente relazione e le difficoltà incontrate per le problematiche concettuali e metodologiche ed operative rilevate, a giudizio del Tecnico, si ritiene congruo il valore di €. 60,00 (sessanta) al metro quadro, applicato per la monetizzazione delle aree non cedute come di seguito: non essendo inferiore al prezzo di acquisizione di altre aree ai sensi dell'art. 46 comma 2 lett. a) ultimo periodo della L.R. 12/05, determinato come di seguito:

mancata cessione	€. /mq. 31.00
<u>quota mancata urbanizzazione</u>	<u>€. /mq. 24.85</u>
totale	€. /mq. 55.85

(costo delle urbanizzazioni determinato per il presente comparto €. 25.650,00 / mc. 1032= €. /mq. 24.85).

Monetizzazione x mancata cessione: mq. 150,50 * €. /mq. 60.00 = €. 9.030,00

Tanto doveva il sottoscritto nell'espletamento dell'incarico affidatomi.

Binago lì, 26 febbraio 2026

IL PERITO
Il tecnico comunale
Responsabile del procedimento istruttorio

(NARO Geom. Rosario)

