



COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

Provincia di Cremona

Tel. 0373/237832 – 0373/237872 – 0373/237873

Via Geroldi n.1/3 - 26010 Bagnolo Cremasco (CR)

CF/P.IVA 00116170192

PEC: comune.bagnolocremasco@mailcert.cremasconline.it

SERVIZIO TECNICO MANUTENTIVO- UFFICIO TECNICO COMUNALE

Bagnolo Cremasco, 12/03/2026

**PERIZIA TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI MONETIZZAZIONE DI AREE
DESTIANTE A STANDARDS URBANISTICI
NEI PIANI ATTUATIVI (monetizzazione totale e/o parziale)
AMBITO ATR 0.03**

Il sottoscritto arch. Chiara Stefania Incerti, in qualità di Responsabile del Settore Tecnico Manutentivo a seguito di Decreto del Sindaco n.2 del 05/01/2026, con riferimento al **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RESIDENZIALE, IN CONFORMITÀ AL P.G.T. VIGENTE AI SENSI DELLA L.R. N° 12/2005, DENOMINATO “AMBITO ATR. 0.03” IN VIA PIANETTE, presentato** dai Sig. MORETTI ROSOLINO residente in via Quattro Novembre n. 91 Mulazzano (LO) e Sig.ra MORETTI GIUSEPPINA residente in via San Giacomo n. 31 Lodi (LO), per terreno distinto catastalmente al foglio 8 mappali 58, la cui convenzione è da sottoporre all'adozione e all'approvazione da parte della Giunta Comunale ai sensi della L.R. 11.03.2005 n° 12;

PREMESSO:

- che la proprietà sopra indicata interviene alla stipula della convenzione necessaria alla attuazione del Piano Attuativo in oggetto;
- che dall'esame di conformità urbanistica risulta che tale immobile è inserito in **“AMBITO ATR. 0.03”** del vigente P.G.T.;
- che nell'ambito del Piano si devono stabilire, in convenzione obbligatoria, le modalità attuative ed i relativi assetti planivolumetrici, nonché gli oneri di monetizzazione degli standards;
- che è stato allegato uno schema finalizzato alla convenzione, per gli effetti dall'art. 46 c. 1 lettera a) della L.R. n° 12/05, che ne disciplina i criteri, indicando *“...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”*

RICHIAMATO il Vigente PGT approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 43 del 12/12/2023 e pubblicato sul B.U.R.L. n° 17 – serie “avvisi e concorsi” – in data 24/04/2024;

CONSIDERATO che nel Piano Attuativo proposto non si ritiene assolutamente indispensabile addivenire alla realizzazione della totalità degli standards in sito e pertanto si rende necessario parzialmente monetizzare le aree per consentire al Comune il loro equivalente reperimento all'esterno degli immobili interessati ed in modo più consono e significativo per un miglior utilizzo e fruizione pubblica;

RAVVISATA la necessità di determinare un congruo prezzo di monetizzazione come previsto dall'art. 46 c. 1 lettera a) della L.R. n° 12/05 che prevede il prezzo commisurato:

- a) all'acquisto delle aree da parte del Comune a destinazione pubblica;
- b) all'utilità economica conseguita dall'interessato per effetto della mancata cessione;

ACCERTATO che per la mancata cessione ne deriva, agli interessati, solo una parziale utilità economica e che comunque l'Amministrazione Comunale non ravvisa l'utilità urbanistica della totale collocazione nel sito di aree a standards;

RITENUTO tuttavia di dover accertare un prezzo superiore al valore determinato ex art. 5/bis della Legge n. 359/92;

VISTA la proposta avanzata, da parte degli interessati, nell'istanza prodotta e per la quale si dichiara la disponibilità alla parziale monetizzazione degli standards dovuti;

CONSIDERATO che deve essere prodotto specifica convenzione da parte del Richiedente in cui si impegni alla monetizzazione delle suddette aree;

per tutto ciò premesso,

DATO ATTO di aver svolto le necessarie indagini e determinati i valori più probabili, anche in relazione alla utilità economica derivata, delle aree poste sul mercato;

ATTESO che l'Amministrazione Comunale, anche nell'ambito del vigente PGT ed in relazione al Piano dei Servizi, ha interesse urbanistico e di pubblica utilità il collocare diversamente, in altra zona, aree in proposito di standards, ovvero provvedere alla compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica ai sensi dell'art. 11 e degli artt. 87 e 90 della già citata L.R. n° 12/2005;

DATO ATTO che il progetto prevede i seguenti calcoli planivolumetrici - standard urbanistici:

- Superficie Territoriale (ST) mq. **7.800,00**
- Superficie Lorda assegnata da P.G.T. (SL): 0,40 di ST = mq. **3.120,00**
- Volume mq. 7.800,00 x 1,20 mc/mq = **mc. 9.360,00**
- Indice volumetrico teorico assegnato da P.G.T. (IT): 1,20 mc/mq
- Verifica dimensionale di 1 abitante teorico insediabile corrispondente a 120 mc. di volume urbanistico ammissibile $(9.360\text{mc}/120\text{mc}) = \mathbf{n^\circ 78 \text{ ab. teorici}}$;

CONSIDERATO che il progetto comporta un incremento del carico urbanistico **n° 78 ab. teorici** e che deve essere prevista la realizzazione di minimo 22,00 mq ad abitante teorico (78 x 22mq) e pertanto per totali **1.716,00 mq**, mentre il dimensionamento di piano reperisce:

- mq. 98,30 per il Verde
- mq. 256,70 ciclabile
- mq. 859,95 parcheggi

per totali **mq. 1.014,95** minore di 1.716,00

da monetizzare la differenza di mq. 701,05;

DATO ATTO ALTRESI' che necessita una valutazione specifica rapportante i valori delle aree non cedute in loco ad aree esterne, determinante una equa comparazione in termini di maggiore/minore superficie ceduta e pertanto si computa come segue:

= aree standards da cedere determinate nel a Piano Attuativo: **mq. 701,05**

= prezzo stimato della monetizzazione in base ai criteri sopraccitati in caso di totale monetizzazione: € 65,00 al mq.

= importo totale della monetizzazione: €/mq. 65,00 x mq. 701,05 = € 45.568,30

quale valore riconducibile congruamente commisurato alla cessione di aree destinate ad uso pubblico in merito alla specifica circostanza di specie.

Il Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo

Arch. Chiara Stefania Incerti



Bagnolo Cremasco, 12/03/2026

