



COMUNE DI ZANICA

Via Roma, 55 – CAP 24050

C.F. e P.IVA: 00325260164

PEC comune.zanica@pec.regione.lombardia.it

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 129 DEL 26-11-2018

OGGETTO: Precisazione e specificazioni in merito alla determinazione del valore del diritto volumetrico, dello standard qualitativo da applicarsi ove previsto nel PGT e delle monetizzazioni

L'anno duemiladiciotto, il giorno ventisei del mese di novembre alle ore 18:00 nella Sala delle adunanze, previa osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

Risultano i Signori assessori:

| N.O. | COGNOME E NOME | Carica | Presente/Assente |
|------|-------------------------|-----------|------------------|
| 1 | Locatelli Luigi Alberto | SINDACO | Presente |
| 1 | Bolis Patrizia | ASSESSORE | Assente |
| 1 | Gritti Annamaria | ASSESSORE | Presente |

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE Rossella Orlando

Il Sig. Luigi Alberto Locatelli assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il Comune di Zanica è dotato di Piano del Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 22/12/2012 e pubblicato sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 20 del 15/05/2013, successivamente variato con D.C.C. n. 3 del 18/02/2014, con D.C.C. n. 9 del 6/04/2016, con D.C.C. n. 35 del 14/11/2016, con D.C.C. n. 13 del 3/04/2017, con D.C.C. n. 14 del 3/04/2017 e con D.C.C. n. 1 del 19/03/2018;

Premesso inoltre che:

- nel Documento di Piano sono individuati e disciplinati Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR) e gli Ambiti di Trasformazione Produttivi (ATP), soggetti a Piano Attuativo;
- i Criteri di Attuazione attribuiscono a ciascuna ATR ed a ciascuna ATP, un indice di edificabilità zonale (IZ) ed un indice di attribuzione volumetrica (IAV);
- la differenza tra l'indice di edificabilità zonale (IZ) e l'indice di attribuzione volumetrica (IAV), definisce la volumetria mancante all'ambito di trasformazione (ATR/ATP), che deve essere obbligatoriamente acquisita per realizzare l'intervento edificatorio;
- il Piano delle Regole disciplina il tessuto urbano consolidato ed individua gli ambiti all'interno dei quali, in base alla normativa specifica d'ambito ed alla tipologia d'intervento, l'attività edilizia è subordinata a Piano Attuativo oppure a Permesso di Costruire convenzionato oppure ancora alla realizzazione di opere e/o cessione di aree a titolo di Standard qualitativo;
- l'art. 6 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano, tra le modalità di reperimento della volumetria da acquisire, prevede la diretta esecuzione da parte degli attuatori, per conto dell'Amministrazione Comunale, di opere da qualificarsi quale Standard qualitativo;
- le Norme Tecniche del vigente P.G.T. prevedono che l'importo dello Standard qualitativo sia stabilito annualmente dall'Amministrazione Comunale;

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n.76 del 22/08/2013 con la quale l'Amministrazione Comunale ha determinato i valori a fini IMU delle aree edificabili di PGT;

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n.85 del 19/07/2017 avente ad oggetto la *determinazione valore dello standard qualitativo da applicarsi alle operazioni di perequazione urbanistica prescritta dal PGT* che definisce il valore dello Standard qualitativo per interventi edilizi residenziali, come di seguito specificato:

120,00 €/mc per interventi edilizi diretti

90,00 €/mc per interventi assoggettati a pianificazione attuativa;

Dato atto che la D.G.C. n. 85 del 19/07/2017 di cui sopra, stabilisce inoltre che, per interventi a destinazione produttiva, *assoggettati a pianificazione attuativa o comunque obbligati alla realizzazione di opere di urbanizzazione e standard urbanistici*, lo Standard qualitativo da garantire per nuovi insediamenti produttivi risulta essere pari a 89,00 €/mq, pari al 50 % del maggior valore dell'area determinato dalla variante (€/mq 178,00);

Preso atto che a far data dal 19/07/2017 ad oggi, le condizioni socio economiche e del mercato immobiliare di Zanica, non risultano modificate e che, pertanto si ritengono confermati i valori approvati dalla D.G.C. 85/2017;

Considerata inoltre la necessità di definire indici parametrici differenziati a seconda delle destinazioni d'uso (produttiva, terziaria, ricettiva e commerciale) per rapportare il valore del diritto volumetrico definito nella D.G.C. n. 85 del 19/07/2017 per la destinazione d'uso residenziale, alla Slp, moltiplicandolo per un'altezza virtuale pari a ml 3,00 (tre/00);

Confermato per tutti gli interventi a destinazione produttiva l'indice parametrico pari a 0,66, calcolato a partire dal valore definito dalla D.G.C. n. 85/2017 per tale destinazione d'uso;

Valutato di stabilire, per le destinazioni d'uso terziaria/ricettizia e commerciale gli indici parametrici di seguito specificati:

- destinazione d'uso terziaria e ricettizia: indice parametrico = 1,00;

- destinazione d'uso commerciale: indice parametrico = 1,30;

Ritenuto opportuno precisare e specificare con maggior chiarezza le modalità operative di applicazione dei valori sopra definiti, all'interno degli Ambiti di Trasformazione, dei Piani Attuativi e degli Ambiti consolidati al fine di fornire all'ufficio tecnico ed agli operatori privati le indicazioni necessarie per l'attuazione degli interventi de quo;

Preso atto che, per gli Ambiti di Trasformazione ed in via generale, nei Piani Attuativi, ove non diversamente specificato nel P.G.T., lo Standard qualitativo, è determinato moltiplicando il Volume da acquisire per il valore di diritto volumetrico per *“interventi assoggettati a pianificazione attuativa”* di cui alla D.G.C. n. 85/2017 pari ad €/mc 90,00 (novanta/00) eventualmente parametrato per le diverse destinazioni funzionali;

Ritenuto opportuno, all'interno del tessuto urbano consolidato, ad eccezione degli Ambiti B5, D3 e VP, calcolare lo Standard qualitativo, applicando il valore di diritto volumetrico stimato nella D.G.C. 85/2017 (pari ad €/mc 120,00) al volume da acquisire previsto dall'ambito, eventualmente parametrato per le diverse destinazioni funzionali;

Considerato che gli Ambiti B5, pur comportando una trasformazione del territorio assimilabile all'azione urbanistica degli Ambiti di Trasformazione, risultano ricompresi all'interno degli ambiti residenziali consolidati ed urbanizzati;

Ritenuto pertanto opportuno, negli Ambiti B5, ad eccezione degli ambiti B5 n.6 e n.8, in analogia a quanto previsto per i Piani Attuativi, dimezzare il valore di diritto volumetrico, stimato nella D.G.C. 85/2017 per gli interventi edilizi diretti (€/mc 120,00) da realizzare nel tessuto urbano consolidato, ed applicare tale valore a tutto il volume realizzato, ai sensi dell'art. 21 delle vigenti N.T.A.;

Verificato che le aree di cui all'Ambito B5 n. 6, erano incluse all'interno del Piano di Recupero (P.R.U. 6), approvato con D.G.C. n. 143 del 25/11/2008 e di cui alla convenzione urbanistica Rep. n. 45059 del 28/05/2009;

Dato atto che il P.R.U. 6 prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria oltre alla cessione di 900 mq a titolo di standard dei quali, 247,13 mq venivano effettivamente reperiti all'interno della Superficie Territoriale del piano, mentre 652,87 mq sono già stati monetizzati in sede di convenzionamento, per un valore pari ad € 45.700,90 (quarantacinquemila settecento/90);

Ritenuto pertanto opportuno, negli Ambiti B5 n.6, dimezzare il valore di diritto volumetrico, stimato nella D.G.C. 85/2017 per gli interventi edilizi diretti (€/mc 120,00), ed applicare tale valore al solo volume determinato dalla maggior altezza realizzabile ai sensi dell'art. 21 delle N.T.A. (da 12,50 ml a 14,00 ml);

Preso atto che negli Ambiti B5 n.8, non è dovuto alcuno Standard qualitativo, ai sensi del sopracitato art. 21 delle N.T.A.;

Preso inoltre atto che le vigenti N.T.A. prevedono che lo Standard qualitativo sia commisurato a tutta la Superficie Lorda di pavimento realizzata;

Dato atto che le vigenti N.T.A. prevedono per gli ambiti Vp – *ambiti di verde urbano SPEC I* la possibilità di realizzare un piazzale a servizio della struttura produttiva esistente *subordinatamente ad un Permesso di Costruire convenzionato, finalizzato alla realizzazione di opere e/o alla cessione di aree a titolo di standard qualitativo la cui entità è da definirsi all'atto convenzionale*;

Considerata inoltre la necessità di determinare il valore di monetizzazione per la mancata cessione delle aree destinate a servizi di interesse pubblico, definiti “Standard quantitativo di legge”;

Riscontrata la necessità di assumere un valore tabellare/parametrico ed uniforme sull'intero territorio comunale, ai fini del perseguimento della semplificazione e del non aggravio del procedimento amministrativo;

Assunto, quale valore base per la determinazione del valore di monetizzazione delle aree a Standard di legge, la valorizzazione del diritto volumetrico attribuito alle zone residenziali di completamento nella D.G.C. n. 85/2017 e pari ad € 120,00 (centoventi/00);

Considerato che il valore medio di un'area destinata a Standard di legge equivale all'indice volumetrico attribuito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi a tali aree per il valore del diritto volumetrico attribuito alle zone residenziali di completamento;

Rilevato che è interesse dell'Amministrazione Comunale disincentivare, per quanto possibile, il ricorso alla monetizzazione dovuta alla mancata cessione delle aree a Standard di legge;

Ritenuto congruo pertanto stabilire, in €/mq 75,00 (settantacinque/00), il valore di monetizzazione delle aree a Standard di legge;

Vista la tabella esplicativa dei calcoli e dei criteri sopra menzionati, allegata alla presente deliberazione;

Considerati i piani attuativi già adottati, oppure i piani per i quali è già stato stipulato un protocollo d'intesa;

Visto il D.lgs. n.267 del 18 agosto 2000 recante "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visto il parere favorevole espresso nelle forme di legge dal Responsabile del Settore in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale;

Visto il parere favorevole espresso nelle forme di legge dal Responsabile del Settore in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale;

Preso atto dell'esito della verifica in ordine alla conformità della proposta di deliberazione alla legge, allo statuto e ai regolamenti svolta dal Segretario Generale;

Con voti unanimi legalmente espressi,

DELIBERA

1. Di approvare le premesse quale parte integrante della presente deliberazione;
2. Di approvare la tabella esplicativa dei calcoli e dei criteri sopra menzionati, che allegata alla presente ne costituisce parte integrante;
3. Di confermare i valori dei diritti volumetrici per la destinazione d'uso residenziale, approvati con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 85 del 19/07/2017 ed in particolare:
 - 120,00 €/mc per interventi edilizi diretti
 - 90,00 €/mc per interventi assoggettati a pianificazione attuativa;

4. Di confermare, in merito al calcolo dello Standard qualitativo, l'applicazione dei valori di cui sopra, secondo i criteri di seguito specificati:
 - ATR/ATP/Piani Attuativi: (€/mc 90,00) x Volume da acquisire obbligatoriamente x (eventuale) parametro per diversa destinazione funzionale;
 - Tessuto urbano consolidato, (ad eccezione degli ambiti B5, D3,VP): (€/mc 120,00) x Volume da acquisire x (eventuale) parametro per diversa destinazione funzionale
 - Ambiti B5, ad eccezione degli ambiti B5 n.6 e n.8: (€/mc 120,00/2) x Volume realizzato;
 - Ambito B5 n. 6: (€/mc 120,00/2) x Volume determinato dalla maggior altezza;
 - Ambito B5 n. 8: nessuno Standard qualitativo dovuto;
 - Ambito D3: (€/mc 120,00) x Slp realizzata x parametro per diversa destinazione funzionale;
5. Di approvare gli indici parametrici differenziati a seconda delle destinazioni d'uso (produttiva, terziaria, ricettiva e commerciale) per rapportare il valore del diritto volumetrico definito nella D.G.C. n. 85 del 19/07/2017 per la destinazione d'uso residenziale, alla Slp, moltiplicandolo per un'altezza virtuale pari a ml 3,00 (tre/00), come di seguito specificati:
 - destinazione d'uso produttiva: indice parametrico = 0,66;
 - destinazione d'uso terziaria e ricettiva: indice parametrico = 1,00;
 - destinazione d'uso commerciale: indice parametrico = 1,30;
6. Di approvare quale valore di monetizzazione delle aree a Standard di legge €/mc 75,00 (settancinque/00);
7. Di dare atto che sono esclusi dall'applicazione della presente deliberazione i Piani Attuativi adottati oppure per i quali è già stato approvato un protocollo d'intesa;
8. Di dichiarare la presente deliberazione, con votazione unanime e separata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, 4^ comma del D.lgs. 267/2000.
9. Di dare comunicazione della presente, ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art.125, del decreto legislativo 18 agosto 2000, nr.267.



COMUNE DI ZANICA

Via Roma, 55 – CAP 24050

C.F. e P.IVA: 00325260164

PEC comune.zanica@pec.regione.lombardia.it

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

OGGETTO: Precisazione e specificazioni in merito alla determinazione del valore del diritto volumetrico, dello standard qualitativo da applicarsi ove previsto nel PGT e delle monetizzazioni

Visto l'art.49 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n.267, si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di provvedimento indicata in oggetto.

Zanica, 23-11-2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott. Paolo Dolci

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Luigi Alberto Locatelli

IL SEGRETARIO COMUNALE
Rossella Orlando

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2010, del D.P.R. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente e conservato presso l'Ente”

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 267/2000.

Data

IL SEGRETARIO COMUNALE
Rossella Orlando

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2010, del D.P.R. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente e conservato presso l'Ente”