



# COMUNE DI OZZERO

PROVINCIA DI MILANO

Codice Ente 10081	Protocollo N.
DELIBERAZIONE N. 17 in data <b>03.07.2013</b> Soggetta invio capogruppo <input type="checkbox"/>	

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA STRAORDINARIA DI PRIMA CONVOCAZIONE - Seduta PUBBLICA

**OGGETTO: MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD: APPROVAZIONE  
MOTIVAZIONI, CRITERI E DETERMINAZIONI**

L'anno **DUEMILATREDICI** addi **TRE** del mese di luglio alle ore **18:30** nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

CHIODINI WILLIE	Presente	CELARIO PIERLUIGI	Presente
GALLI ALVARO LUIGI	Presente	MAESTRI JONATHAN ALESSANDRO	Presente
POSLA SIMONA	Presente	INVERNIZZI PIETRO	Presente
BERGAMINI RENATO	Presente	TRIVELLA ROBERTO	Presente
DAMIANI DELOR LORIS	Assente	TEMPORITI ANNA	Assente
MEDICI SELENA	Presente	SCEVOLA GIORGIO BRUNO	Presente
FONTOLAN MARCO	Presente		

Totale presenti: **11**

Totale assenti: **2**

Assiste il Segretario Comunale, **DOTT. PEPE PAOLO**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, **CHIODINI WILLIE** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## **IL SINDACO**

introduce il punto all'ordine del giorno e passa la parola all'Ass. Galli.

L'Ass. Galli illustra la proposta dichiarando che è modulata sulle previsioni del P.G.T. e con criteri di calcolo conseguenti basati sul valore delle aree.

Il Capo Gruppo Invernizzi chiede informazioni sui criteri previgenti.

L'Ass. Galli dichiara che prima c'erano delle tariffe fisse sostanzialmente uguali per ogni circostanza; afferma che la proposta distingue in funzione dei diversi tipi di intervento; dichiara che il P.G.T. fornisce le varie indicazioni degli standard, si parte dal valore di mercato per determinare gli importi. Afferma che anche questa misura vale per un anno, poi la Giunta provvederà ad adeguamenti annuali.

Il Capo Gruppo Cons. Invernizzi dichiara che c'è una notevole differenza rispetto al passato.

L'Ass. Galli dichiara che oggi si distingue in funzione degli interventi.

Il Capo Gruppo Cons. Invernizzi dichiara che comunque i valori sono inferiori.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

PREMESSO che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 14 settembre 2011, è stato approvato il Piano di Governo del Territorio -P.G.T.- del Comune di Ozzero con relativa pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 19 del 09/05/2012;

PRESO ATTO della volontà dell'Amministrazione Comunale, alla luce dell'approvazione del Piano di Governo del Territorio di Ozzero, di riformulare i criteri del contributo per la monetizzazione delle aree a standard;

VISTA la deliberazione di Giunta comunale n. 42 in data 03/06/2013, con la quale si dispone di sottoporre al Consiglio comunale l'approvazione delle motivazioni, criteri e determinazioni degli importi di monetizzazione da applicare alle domanda presentate nell'arco dell'anno 2013 e non ancora esecutive, prevedendo che per gli anni successivi l'aggiornamento avverrà con atto ricognitivo da parte della Giunta comunale, così come risulta dall'allegato elaborato recante le motivazioni, criteri e determinazioni degli importi di monetizzazione da applicare alle domanda presentate nell'arco dell'anno 2013 e non ancora esecutive

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, che il responsabile del servizio ha espresso parere in ordine alla regolarità tecnica, il responsabile del servizio finanziario ha espresso parere in ordine alla regolarità contabile della proposta e che il Segretario Comunale ha espresso parere favorevole sotto il profilo di legittimità della medesima;

CON voti 8 favorevoli e 3 astenuti (Cons. Invernizzi, Trivella e Scevola), espressi per alzata di mano,

## **DELIBERA**

1. la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamata;

2. di approvare l'allegato elaborato recante le motivazioni, criteri e determinazioni degli importi di monetizzazione da applicare alle domanda presentate nell'arco dell'anno 2013 e non ancora esecutive;
3. di dare atto che i nuovi criteri verranno adottati per gli atti abilitativi edilizi, comunque denominati, che verranno rilasciati successivamente alla esecutività della delibera che li approva
4. di disporre che per gli anni successivi l'aggiornamento avverrà con atto ricognitivo da parte della Giunta comunale;
5. di dare atto che i proventi derivanti dalle monetizzazioni sopra indicate sono da considerarsi, fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione, sistemazione, progettazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, a tal fine è istituito apposito capitolo di bilancio.

Successivamente,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

STANTE l'urgenza di provvedere,

VISTO l'art. 134 – IV comma – del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

CON voti 8 favorevoli e 3 astenuti (Cons. Invernizzi, Trivella e Scevola), espressi per alzata di mano,

### **DELIBERA**

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.



# COMUNE DI OZZERO

Provincia di Milano

---

**\*\*\*Area Tecnica\*\*\***

**-Sportello Unico Edilizia-**

**\*\*\*Responsabile Area: Barrella Roberto\*\*\***

---

**Piazza Vittorio Veneto, 2 Tel. 02-94.00.40.01 Fax 02-94.07.510 C.A.P. 20080 C.F. e P. I.V.A.04935070153**

---

## MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD

Approvato con deliberazione C.C. n. ----- del 00/00/2013

## PREMESSA

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 14 settembre 2011, è stato approvato il Piano di Governo del Territorio -P.G.T.- del Comune di Ozzero con relativa pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 19 del 09/05/2012.

L'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente (NTA) individuano, la dotazione minima a parcheggio privato e pubblico nel caso di modalità diretta non convenzionata specificando al punto 13.2 la dotazione minima a parcheggio pubblico da realizzare, in funzione della definizione degli usi urbani.

L'art. 13.2 al comma 2 detta:

*2. Regime dei Parcheggi Pubblici (carico urbanistico) nel caso di modalità diretta non convenzionata.*

*I Parcheggi pubblici sono assoggettati a servitù perpetua di uso pubblico o, a richiesta del Comune, vengono ceduti allo stesso, mediante Atto unilaterale d'obbligo o Convenzione.*

*Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità parziale o totale di loro realizzazione il Comune può accettare la cessione di altra area idonea situata nel territorio comunale o, in alternativa, ne è consentita la loro monetizzazione, il cui ricavato sarà utilizzato dal Comune per la realizzazione di parcheggi pubblici; il valore della monetizzazione dovrà essere commisurato al valore economico dell'area da acquisire da determinarsi con Deliberazione dell'organo comunale competente.*

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT vigente (NTA) individuano invece la dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa, la dotazione di aree a parcheggio pubblico e la variazione del fabbisogno di aree per servizi conseguenti i mutamenti di destinazione d'uso e nei casi previsti la monetizzazione delle aree per servizi pubblici.

Che la legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., attribuisce al Comune la facoltà di richiedere, all'interno dei piani attuativi (articolo 46) e dei programmi integrati di intervento (articolo 90), in luogo dell'obbligazione di cessione dal Comune delle aree destinate ad ospitare le attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale (*gli standard*), di versare una "somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree".

Che l'art. 47 della legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., prevede che il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.

### Somma commisurata all'utilità economica conseguita

Premesso che le somme della monetizzazione, all'interno dei piani attuativi (articolo 46) e dei programmi integrati di intervento (articolo 90), devono essere determinate volta per volta, con atto di cognizione tecnica, su base peritale, secondo il criterio principale enunciato del vantaggio economico, conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione (che è poi la differenza tra il valore del comparto senza la presenza fisica di aree pubbliche e con la presenza delle aree cedute a titolo gratuito).

Nel merito del valore riferito all'utilità economica derivante dalla mancata esecuzione e dalla mancata cessione può assumere rilievo:

1. quando la capacità edificatoria dell'ambito è determinata in base a indici fondiari,
2. in virtù di una variante urbanistica che produce l'aumento degli indici di edificazione o una modificazione della destinazione d'uso.

Nel primo caso (la capacità edificatoria dell'ambito è determinata in base a indici fondiari), infatti, la misura dell'edificazione sarebbe in funzione della quantità di aree per le urbanizzazioni: una quota minore di aree di urbanizzazione produrrebbe, per differenza, una superficie fondiaria maggiore su cui calcolare la capacità edificatoria.

In assenza di tale fattispecie (come di fatto è nel PGT vigente), il vantaggio dell'operatore derivante dalla mancata cessione di aree per le urbanizzazioni, si riduce alla sola disponibilità di una maggiore area di pertinenza dell'edificazione, consentendo, eventualmente, una migliore articolazione dei volumi in rapporto alle superfici scoperte correlate. In tale contesto, il vantaggio economico derivante dalla mancata cessione non assume valori significativi al punto tale da meritare uno specifico apprezzamento estimale.

Nel secondo caso (variante urbanistica che produce l'aumento degli indici di edificazione o una modificazione della destinazione d'uso), invece, il mancato reperimento dello standard può tradursi in un incremento di valore perché consente di dare concreta esecuzione alle previsioni della variante che viceversa sarebbero frustrate dall'assenza dello spazio fisico. L'aumento degli indici, infatti, ferma l'altezza degli edifici per ragioni di rispetto del tessuto preesistente, richiede un aumento della superficie coperta e quindi, nelle zone di impianto urbanistico consolidato ciò produce la diminuzione o l'azzeramento delle superfici disponibili da cedere. A sua volta, il cambio di destinazione d'uso, nelle zone di impianto urbanistico consolidato, sarebbe irrimediabilmente frustrato nei casi in cui la cessione di aree è impossibile per l'assenza preventiva delle medesime all'interno del perimetro di intervento.

Nel caso, invece, di interventi edilizi diretti che comportano un aumento del carico urbanistico e specificatamente dei parcheggi, il valore dell'utilità economica per la mancata cessione può assumere rilievo nei casi in cui si ritenga dimostrata l'impossibilità alla realizzazione per dimensioni e/o organizzazione distributiva delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico all'interno dell'area dell'intervento che non permettono una funzionale distribuzione degli spazi di sosta e/o da determinare eccessivi costi manutentivi e gestionali a carico del Comune; e inoltre nel caso che l'ubicazione degli stessi determini problematiche di accessibilità e fruibilità in relazione alla viabilità esistente.

#### Valore non inferiore al costo di acquisizione di altre aree

Nel merito del valore riferito al costo di acquisizione di altre aree si configura come soglia non inferiore del valore ricavabile dall'utilità economica. Il requisito ivi previsto e cioè il costo di acquisizione per il Comune, è quello derivante dall'applicazione della sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 che ha stabilito che l'indennità di esproprio deve corrispondere al valore venale dell'area con la possibilità di abbattimento del 25% quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, a seguito della modifica dell'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001 (Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità), apportata dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Legge Finanziaria 2008).

In considerazione delle suddette premesse, si ritiene di:

#### A) Per la determinazione del valore venale delle aree

Di applicare la riduzione del 25% rispetto al valore venale delle aree secondo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 del modificato art. 37 del D.P.R. n. 327/2001.

Pertanto, in ragione di quanto sopra richiamato, si ritiene di assumere, quale valore riferito al costo di acquisizione l'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore venale} = V \times K \times 75\% \times Ce$$

dove:

- ✓ V: è il valore di mercato massimo immobiliare al mq dell'edificio, desunto dalle quotazioni OMI più aggiornate (sono le quotazioni dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - consultazioni quotazioni immobiliari -, disponibili sul sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it));
- ✓ K: rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato, da calcolare secondo le indicazioni formulate nel prosieguo del presente atto, che si ritiene di accreditare pari al 25% ;
- ✓ 75%: rappresenta la quota del valore dell'area edificabile da assumere, ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001, quale importo dell'indennità di esproprio;
- ✓ Ce: rappresenta l'indice di edificabilità stimato delle aree destinate a "attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale". Considerato che l'art. 54.4, delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente *non è subordinata a particolari indici di edificabilità ma,*

*in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare, a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti, si ritiene congruo, in assenza di specifiche analoghe situazioni a comparti adiacenti, l'applicazione di un indice pari allo 0,1 mq/mq per interventi diretti (parcheggio), permessi di costruire convenzionati o cambio di destinazione d'uso (aree per servizi);*

**B) Per la determinazione del costo delle opere di urbanizzazione**

Di applicare i costi dei parcheggi pubblici e del verde desunti dal bollettino prezzi tipologie edilizie realizzato dal Collegio Ingegneri e Architetti di Milano per l'anno 2010.

**PROPOSTA**

Con le premesse e le considerazioni sopra riportate, preso atto della volontà dell'Amministrazione Comunale, alla luce dell'approvazione del Piano di Governo del Territorio di Ozzero, di riformulare i criteri del contributo in oggetto, si propone di adottare i seguenti criteri articolati per destinazione d'uso secondo le seguenti regole:

interventi edilizi diretti (monetizzazione parcheggio) commisurato al valore venale dell'area interessata.

cambio di destinazione d'uso commisurato al valore venale dell'area interessata più il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

permessi di costruire convenzionati commisurato al valore venale dell'area interessata più il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

interventi edilizi soggetti a piani attuativi o piani integrati di intervento commisurato al valore venale dell'area interessata più il costo delle opere di urbanizzazione, dando atto che le somme della monetizzazione devono essere determinate volta per volta, con atto di cognizione tecnica, su base peritale, secondo il criterio principale enunciato del vantaggio economico, conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione.

Per quanto sopra, si è proceduto pertanto a determinare i seguenti importi di monetizzazione da applicare alle domanda presentate nell'arco dell'anno 2013 e non ancora esecutive:

interventi edilizi diretti

✓ Residenziale	-parcheggio-	€/mq. 32,00
✓ Commerciale	-parcheggio-	€/mq. 25,00
✓ Terziario	-parcheggio-	€/mq. 25,00
✓ Produttivo	-parcheggio-	€/mq. 13,00

cambio di destinazione d'uso e permessi di costruire convenzionati

✓ Residenziale	-parcheggio-	€/mq. 76,00
✓ Residenziale	-verde-	€/mq. 64,00
✓ Commerciale	-parcheggio-	€/mq. 69,00
✓ Commerciale	- verde-	€/mq. 57,00
✓ Terziario	-parcheggio-	€/mq. 69,00
✓ Terziario	- verde-	€/mq. 57,00
✓ Produttivo	-parcheggio-	€/mq. 57,00
✓ Produttivo	- verde-	€/mq. 45,00

interventi edilizi soggetti a piani attuativi commisurato al valore venale dell'area interessata più il costo delle opere di urbanizzazione, dando atto che le somme della monetizzazione devono essere determinate volta per volta, con atto di cognizione tecnica, su base peritale, secondo il criterio principale enunciato del vantaggio economico, conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione.

L'aggiornamento per gli anni successivi avverrà con atto ricognitivo della Giunta comunale.

**OGGETTO:** MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD: APPROVAZIONE MOTIVAZIONI, CRITERI E DETERMINAZIONI

**P A R E R I P R E V E N T I V I**  
**art. 49 - D.Lgs. 267/2000**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere:

favorevole

contrario

Note o motivazioni di parere contrario:

---

in ordine alla REGOLARITA' TECNICA, della proposta di deliberazione formalizzata col presente atto.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

F.TO GEOM. BARRELLA ROBERTO RAFFAELE

---

\*\*\*\*\*

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere:

favorevole

contrario

Note o motivazioni di parere contrario:

---

in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE, della proposta di deliberazione formalizzata col presente atto.

**IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI**

F.TO BARONI LUIGI

---

\*\*\*\*\*

**SOTTO IL PROFILO DELLA CONFORMITA' DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA**

Si esprime parere:

favorevole

contrario

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

F.TO DOTT. PEPE PAOLO

---

**Letto, approvato e sottoscritto.**

**IL SINDACO**  
**F.to CHIODINI WILLIE**

---

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**F.to DOTT. PEPE PAOLO**

---

---

Pubblicata all'albo pretorio di questo comune per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.

Addì, **11/07/2013**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**F.to DOTT. PEPE PAOLO**

---

---

La presente copia è conforme all'originale depositato, composto da n. \_\_\_\_\_ facciate.

Addì, 11/07/2013

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
DOTT. Pepe Paolo

---

---

Il sottoscritto certifica che la suesesa deliberazione, è divenuta **ESECUTIVA** per decorrenza del termine, ai sensi dell'artt. 134 - comma 3 - e dell'art. 124 - comma 1 - del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale per 15 giorni consecutivi dal 11/07/2013 al 26/07/2013.

Addì, .....

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**F.to**

---