



COMUNE DI PARABIAGO

Provincia di Milano

ORIGINALE

Firmato anche digitalmente

GIUNTA COMUNALE Delibera n. 112 Del 08-08-2013	Classificazione: Categoria 01 Classe 06 Fascicolo 12
---	---

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE DELLE MONETIZZAZIONI PER LA MANCATA CESSIONE DI AREE A SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE NEGLI AMBITI SUBORDINATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E NEI CASI DI MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno 2013 il giorno 8 del mese di Agosto alle ore 10:00 nella sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale, su convocazione del Sindaco, composta da:

Cognome e Nome	Qualifica	Presente/Assente
BORGHI FRANCO	SINDACO	Presente
CUCCHI RAFFAELE	VICE SINDACO	Presente
NEBULONI ADRIANA	ASSESSORE	Presente
FERRARIO LUCA	ASSESSORE	Assente
GRANDINI MARIO	ASSESSORE	Assente
RAIMONDI CARLO	ASSESSORE	Presente
SALA CESARE	ASSESSORE	Presente

Partecipa, con le funzioni di legge, il Vicesegretario, Dott. Claudio Croce.

Il Dott. BORGHI FRANCO, nella sua qualità di SINDACO, assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara valida la seduta per la trattazione dell'oggetto su indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul Burl (Bollettino Ufficiale Regione Lombardia) serie avvisi e concorsi n. 11 del 13.03.2013;
- l'art. 9 comma 3 della L.R. 12/2005 prevede che *"... Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'[articolo 46, comma 1, lettera a\)](#)...: "secondo quanto indicato dall'art. 46 comma 1 della L.R. 12/2005 "...la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce 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: a) 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...:"*;
- l'art. 51 della L.R. 12/05 in merito alla disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso prevede al comma 2 che *"... I comuni indicano nel PGT in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'[articolo 9.](#)"* Mentre al successivo comma 3 precisa che *"...Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma 2 riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'[articolo 4, comma 1, lettera d\) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114](#) (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59)..."* La legge regionale indica poi ai successivi commi 4 e 5 che *"... nelle ipotesi di cui al comma 2, i comuni verificano la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo*

di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione. Il comune, nel piano dei servizi, può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi nello stesso piano dei servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture....";

- l'art. 7 delle norme del Piano dei Servizi (elaborato PS5) del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) prevede che:

1. Nelle aree interessate da interventi di pianificazione attuativa, ove l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere, in alternativa alla cessione all'interno del perimetro di intervento, la cessione di aree esterne di interesse dell'Amministrazione Comunale ed indicate nella Tavola PS04, in quantità pari a 1,5 volte la dotazione minima prevista, oppure la corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

2. L'Amministrazione Comunale determinerà con apposito atto deliberativo l'importo unitario delle monetizzazioni delle aree pubbliche non cedute, sulla base dei contenuti dell'art. 46, comma 1 della L.R. n° 12/2005, dei criteri di cui al comma precedente, ed in relazione alla destinazione funzionale delle aree interessate.

3. In tal caso gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria previste dal Piano dei Servizi e/o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

4. La monetizzazione delle aree non cedute è di norma, e cioè con esclusione dei Piani di Recupero, per i quali l'Amministrazione Comunale potrà valutare una monetizzazione totale delle aree di interesse pubblico, parziale e dovrà comunque essere raggiunta una dotazione di aree di interesse pubblico, così come individuate dal Piano dei Servizi, non inferiore a:

- 18 mq per ogni abitante insediato per la residenza (UR);

- 50% della superficie lorda di pavimento per le attività terziarie, ricettive e per i servizi privati soggetti a pubblica frequentazione (UT, UTA);

- 10% della superficie lorda di pavimento per le attività produttive (US).

5. Per le attività commerciali UC/1, UC/6, UC/7, UC/8 e UC/9, è possibile una monetizzazione pari al 100%, mentre per le medie strutture di vendita sono previsti i seguenti parametri:

- UC/2 fino a 1.500 mq, fino al 50% della SIp;

- UC/3 fino a 2.500 mq, fino al 100% della SIp;

- l'art. 17, comma 5, delle norme del Piano delle Regole (elaborato PR10) del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) prevede che *"... Il mutamento di destinazione d'uso, ammissibile secondo le norme di piano e connesso alla realizzazione di opere edilizie, riguardante edifici o unità immobiliari con superficie lorda di pavimento superiore a 250 mq, tra usi appartenenti a diversi gruppi funzionali, come individuati dal Titolo Quinto dell'Elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, comporta una variazione del fabbisogno di aree di interesse pubblico, unicamente secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 4 delle norme del Piano dei Servizi. Per questi interventi sarà verificata, con riferimento anche alle eventuali precedenti modifiche delle destinazioni d'uso dell'immobile o dell'area, la sufficienza delle aree di interesse pubblico esistenti..."* Ed i successivi commi 6 e 7 indicano che *"... In caso di accertata carenza, le aree di interesse pubblico mancanti (dovute per differenza tra quelle richieste dalla nuova destinazione rispetto a quelle attribuite alla precedente destinazione), dovranno essere reperite prioritariamente nell'area o nell'edificio oggetto del mutamento di destinazione d'uso, secondariamente nelle aree previste a servizi nel PGT. ... In caso di materiale impossibilità del reperimento delle aree di interesse pubblico nell'area o nell'edificio oggetto del mutamento di destinazione d'uso, l'Amministrazione Comunale potrà accettare la cessione di un'altra area nel territorio comunale secondo le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi (in tal caso senza applicare il meccanismo compensativo/perequativo sopra indicato), oppure chiedere la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire (monetizzazione), secondo quanto stabilito dalle norme di attuazione del Piano dei Servizi..";*
- L'art. 6 comma 4 delle norme del Piano dei Servizi indica che *".... Gli strumenti attuativi delle previsioni di piano dovranno prevedere:- la cessione gratuita, all'atto della stipula della convenzione, delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria; - la cessione gratuita, all'atto della stipula della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme, all'interno o all'esterno del perimetro del piano attuativo, secondo quanto stabilito dalla convenzione stessa; - la monetizzazione, dove consentita, secondo quanto previsto dall'articolo successivo....";*
- L'art. 17, comma 5, delle norme del Piano delle Regole è conseguentemente applicabile unicamente agli ambiti subordinati a pianificazione attuativa salvo quanto diversamente disciplinato per le attività commerciali;
- L'art. 62 delle norme del Piano delle Regole specifica infatti che *".... I mutamenti di destinazione d'uso per unità immobiliari superiori a 250 mq di superficie di vendita, ancorché senza opere edilizie, con previsione di destinazione commerciale comportano un incremento del fabbisogno di aree per servizi pubblici pari al 150% della superficie lorda di pavimento oggetto del mutamento. Il reperimento della dotazione aggiuntiva avviene nelle seguenti forme: - cessione, senza corrispettivo in denaro, all'Amministrazione Comunale di aree destinate dal Piano dei Servizi alla realizzazione di attrezzature pubbliche o private di uso e interesse pubblico o di interesse generale; - cessione nelle medesime forme all'Amministrazione Comunale di altre aree idonee all'insediamento di servizi pubblici; - mediante convenzioni sottoscritte da parte dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti attuatori degli interventi, trascritte a spese dei soggetti privati sottoscrittori; - asservimento ad uso pubblico di spazi e parcheggi privati mediante atti unilaterali*

sottoscritti dai soggetti attuatori degli interventi, approvati dall'Amministrazione Comunale, trascritti a favore della stessa, a cura e spese dei soggetti privati; - corresponsione all'Amministrazione Comunale di un importo pari al valore delle aree da acquisire per la realizzazione dei necessari servizi di uso e interesse pubblico o di interesse generale..” mentre ancora l'art. 6 comma 5 del Piano dei Servizi precisa che “..... In tutte le parti del territorio comunale, per gli interventi che comportano un cambio di destinazione d'uso, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, occorre reperire aree a servizi nella quantità che segue: - 100 per cento della superficie lorda di pavimento per attività commerciali non configurabili come media o grande strutture di vendita, pubblici esercizi e attività di intrattenimento di prossimità, attività paracommerciali (UC con esclusione UC/2, UC/3, UC/4 e UC/5); - 150% della superficie lorda di pavimento per attività commerciali con superficie di vendita fino a 1.500 mq (UC/2) e 200 per cento della superficie lorda di pavimento per attività commerciali con superficie di vendita fino a 2.500 mq (UC/3)....”;

- La monetizzazione delle aree a standard, oggi definiti come servizi, risulta nel Comune di Parabiago essere disciplinata dalla delibera del Commissario Straordinario n. 430 del 14-09-1993 con la quale si è proceduto alla:
 - o revisione delle tariffe per la monetizzazione delle aree a standard (per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e per le aree a verde e a parcheggi primari) fissando tale valore, per tutte le zone urbanistiche, pari a € 41,32/mq. (£ 80.000/mq.) al mq della possibilità edificatoria dell'area;
 - o definizione degli orientamenti per la cessione di aree a standard esterni agli ambiti oggetto di pianificazione esecutiva;

- Con la successiva delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 21-04-1998 si è proceduto a modificare la delibera del Commissario Straordinario n. 430 del 14-09-1993, relativamente ai criteri di cessione al Comune di aree a standard e di aree per parcheggi pubblici e a verde primario in attuazione di piani esecutivi, definendo che:
 - o tali cessioni dovevano avvenire all'interno dell'ambito oggetto di pianificazione esecutiva garantendo adeguate aree per standard comunali (spazi per parcheggio pubblico e verde primario nonché adeguate aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico) almeno nelle quantità minime prescritte dalle norme vigenti;
 - o quando gli spazi e le aree di cui al soprastante punto venivano reperiti soltanto in parte all'interno dell'ambito oggetto di pianificazione esecutiva queste dovevano essere destinate preferibilmente a parcheggio pubblico;
 - o quando gli spazi e le aree di cui al primo punto non potevano essere reperiti all'interno dell'ambito oggetto di pianificazione esecutiva o potevano esserlo soltanto in parte, per dimostrata impossibilità connessa all'organizzazione tipologica e morfologica degli interventi, si poteva far ricorso alla proposta della cessione di aree esterne;
 - o le aree esterne che venivano reperite secondo quanto sopra indicato (nelle quantità prescritte dalle norme vigenti o fino al raggiungimento di almeno le quantità prescritte dalle norme vigenti), dovevano essere classificate, dallo strumento urbanistico, come aree a standard comunale ovvero dovevano essere aree di cui il Consiglio Comunale riconosceva la pubblica utilità;
 - o l'Amministrazione Comunale si riservava la esclusiva facoltà di accettare la proposta di cessione delle aree esterne, con riferimento ai propri programmi e

alla effettiva utilità pubblica delle aree stesse, in sede di approvazione della convenzione relativa al piano esecutivo;

- nel caso di impossibilità nel reperimento di aree a standard aggiuntivo è stato quindi da sempre utilizzato quale valore unitario per la determinazione degli importi di monetizzazione delle aree a standard il valore di € 41,32/mq. (importo quest'ultimo che veniva poi adeguato in funzione all'indice fondiario della relativa zona omogenea);
- le aree a "standard comunali", identificate come "Zone G" nel previgente strumento urbanistico (P.R.G. efficace ai sensi della legge dal 16-01-2012 - B.U.R.L. n. 3) avevano un indice fondiario pari a 0,7 mc./mq. (ai soli fini del meccanismo della perequazione) e da indagini di mercato è risultato che dette aree - al fine dell'utilizzo del sistema perequativo nelle zone edificabili identificate come zone B1.2 e B2.2 - venivano alienate (ai proprietari delle zone edificabili che utilizzavano i diritti edificatori e che contestualmente cedevano l'area all'Amministrazione Comunale) ad un valore pari a circa € 50,00/mq.;
- l'attuale strumento urbanistico (P.G.T. efficace ai sensi di legge dal 13-03-2013) individua nell'elaborato PS4 le "aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata" con un indice di compensazione/perequazione pari a 0,20 mq./mq. e le "aree destinate a servizi pubblici di iniziativa pubblica e privata e corridoio di riqualificazione ecologica e ambientale lungo il canale Villorosi" con un indice di compensazione/perequazione pari a 0,10 mq./mq.;
- occorre procedere alla determinazione del possibile importo unitario da applicare in tutti quei casi ove sia prevista e consentita la monetizzazione delle aree a "servizi", assimilabili per funzione alle aree individuate come "Zone G -Standard comunali" nel previgente strumento urbanistico; il Piano di Governo del Territorio tuttavia disciplina le potenzialità edificatorie mediante l'indice di Utilizzazione Fondiaria/Territoriale ($U_f/U_t = \text{mq}/\text{mq}$. nel senso di S.L.P. max realizzabile per mq. di Superficie fondiaria) e non più mediante l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria/Territoriale (I_f/I_t mc./mq.);
- al fine di individuare tale valore (aree a "servizi") si può procedere con riferimento ai prezzi medi di mercato, non trascurando quindi una più ampia valutazione che consideri anche i valori dei terreni edificabili, e complessivamente si può determinare quale valore della capacità edificatoria in compensazione un importo pari ad **€ 250/mq.** di S.L.P. realizzabile, cosicché assumendo l'indice di 0,2 mq. di S.L.P. (compensazione urbanistica prevista dal P.G.T. ed utilizzabile a fini residenziali) per metro quadro di Superficie fondiaria, se ne ricava il valore del terreno destinato a servizi pari a circa **€ 50/mq.**;
- l'importo unitario di € 50/mq. deve essere rapportato alle effettive possibilità edificatorie consentite, cosicché il valore conseguente sia meglio proporzionato al mancato reperimento di aree a servizi in ambiti ove la concentrazione edilizia è maggiore e pertanto l'esigenza di spazi pubblici risulti maggiormente richiesta, fermo restando poi che gli importi conseguenti alla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di

attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione secondaria;

- si può ben procedere ad adeguare detto importo in analogia con quanto previsto dalla precedente delibera del Commissario Straordinario n. 430 del 14-09-1993 ovvero determinando il valore unitario dell'area da monetizzare pari ad un importo di €50/mq., maggiorato di una percentuale equivalente all'indice di utilizzazione territoriale o fondiario del singolo ambito, moltiplicato per cento (es. in un ambito con indice di utilizzazione territoriale pari a 0,32 mq./mq. il valore unitario delle aree a servizi da monetizzare sarà pari ad € 50/mq.+32% = €66/mq.). Detto importo sarà conseguentemente da applicare anche in tutti quei casi ove sia prevista, dal PGT la monetizzazione di aree (es. cambio d'uso commerciale);

Tutto ciò premesso e considerato,

Visti:

- il Testo Unico degli Enti Locali approvato con D. Lgs. n. 267/2000;
- l'articolo 48 del suddetto Testo Unico degli Enti Locali in merito alle competenze della Giunta Comunale;
- il vigente Statuto Comunale in merito alle competenze della Giunta Comunale;

Dato atto del parere favorevole del Responsabile dell'Ufficio competente in ordine alla regolarità contabile e tecnica della presente Deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del D.Lgs. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli, resi nelle forme di legge,

DELIBERA

- 1)** di determinare il valore per la monetizzazione delle aree a servizi previste dal Piano di Governo del Territorio in **€ 50,00/mq.**, maggiorato di una percentuale in funzione alle effettive possibilità edificatorie dell'area;
- 2)** di determinare secondo l'importo di cui al punto precedente il valore per la monetizzazione delle aree in tutti i casi previsti dal P.G.T., salvo le diverse modalità indicate dalle norme Regionali e Nazionali;
- 3)** di determinare che la maggiorazione del valore unitario di cui al precedente punto 1 e 2 sarà pari al prodotto dell'indice di utilizzazione territoriale o fondiario del singolo ambito moltiplicato per cento;
- 4)** di approvare i seguenti criteri per la cessione di aree a servizi richiesti secondo quanto indicato dall'art. 7, comma 2, del Piano dei Servizi:
 - a) all'interno dell'ambito oggetto di pianificazione esecutiva dovranno essere garantiti adeguati spazi per parcheggio pubblico e verde primario nonché adeguate aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico almeno nelle quantità minime prescritte dalle norme del Documento di Piano, Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole vigenti;
 - b) quando gli spazi e le aree di cui al punto a) possono essere reperiti soltanto in parte all'interno dell'ambito oggetto di pianificazione esecutiva,

essi dovranno essere destinati preferibilmente a parcheggio pubblico (con esclusione dei parcheggi lineari posti ai lati delle strade e da ritenersi quali opere di urbanizzazione primaria);

c) quando gli spazi e le aree di cui al punto a) non possono essere interamente reperiti all'interno dell'ambito oggetto di pianificazione esecutiva, per dimostrata impossibilità connessa all'organizzazione tipologica e morfologica degli interventi, potrà essere in alternativa proposta la cessione di aree esterne;

d) le aree esterne, dovranno essere classificate ed individuate nella Tavola PS04 del Piano dei Servizi e cedute in quantità pari a 1,5 volte la dotazione minima prevista;

e) l'Amministrazione comunale si riserva la esclusiva facoltà di accettare la proposta di cessione delle aree esterne, con riferimento ai propri programmi e alla effettiva utilità pubblica delle aree stesse, in sede di adozione/approvazione della proposta di piano esecutivo;

5) di dare atto che con successivo e distinto provvedimento si provvederà ad individuare appositi capitoli al quale destinare obbligatoriamente i proventi destinati all'acquisizione di cui sopra;

6) Di comunicare la presente ai signori capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del Testo Unico degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 267/2000.

Con successiva votazione unanime favorevole, resa nelle forme di legge, la presente deliberazione, in relazione all'urgenza di provvedere a dare immediata applicazione alle disposizioni previste esplicitamente dal Piano di Governo del Territorio, viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, IV comma, del Decreto Legislativo 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni

Verbale di delibera di Giunta Comunale n. **112** del **08-08-2013**

Il presente verbale, previa lettura, è stato approvato e firmato a termine di legge da:

IL SINDACO
(Dott. Borghi Franco)

IL VICESEGRETARIO
(Dott. Claudio Croce)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO

Il sottoscritto Vicesegretario certifica che copia della presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio on line di questo Comune il **09-09-2013** e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, come prescritto dall'art. 124 del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000. Certifica, altresì, che, contestualmente alla pubblicazione, la presente deliberazione viene trasmessa ai Signori Capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.

IL VICESEGRETARIO
(Dott. Claudio Croce)

ORIGINALE

Il sottoscritto Vicesegretario

A T T E S T A

Che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

IL VICESEGRETARIO
(Dott. Claudio Croce)