



COMUNE DI PARABIAGO

Provincia di Milano

ORIGINALE

Firmato anche digitalmente

GIUNTA COMUNALE Delibera n. 110 Del 08-08-2013	Classificazione: Categoria 01 Classe 06 Fascicolo 12
---	---

OGGETTO: MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE GARANZIE ED APPROVAZIONE DI ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE TIPO PER L'UTILIZZO DEGLI INDICI PREMIALI AI SENSI DELL'ARTICOLO 10 DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T.

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.

Verbale di Delibera di Giunta comunale n. 110 dell'8 agosto 2013

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;
- il Piano delle Regole del P.G.T. prevede una disciplina di premi edificatori in relazione ad interventi di particolare qualità, applicabili nel caso in cui non siano in contrasto con altre specifiche norme o regolamenti;
- in particolare l'art. 10 delle norme del Piano delle Regole (elaborato Pr10) offre la seguente opportunità operativa:
 1. *gli incrementi edificatori applicabili agli interventi disciplinati dalle presenti norme, sono subordinati alla previsione e realizzazione di interventi che innalzino i contenuti qualitativi dell'edificazione e, in generale dell'intervento, utilizzando alcuni dei parametri previsti nella tabella che segue, fino al raggiungimento di un indice premiale massimo di 0,10 mq/mq, da calcolare in base alla superficie fondiaria del lotto di intervento.*

2. *Gli Indici Premiali Sono Esplicitati nella tabella che segue.*

Descrizione intervento	indice premiale	
	destinazione residenziale, commerciale e terziario	destinazione produttiva
1) nuovi edifici in classe energetica A	0,03 mq/mq	0,06 mq/mq
2) accorpamento di più superfici fondiarie singole, oppure di singolo lotto di dimensioni minime di 2000 mq, con ridisegno della morfo-tipologia esistente, limitando il consumo di suolo e quindi con una riduzione di almeno il 20% del rapporto di copertura massimo previsto	0,10 mq/mq	0,10 mq/mq
3) trasferimento di superficie di edifici esistenti assentiti, ma incompatibili o dissonanti, dalla città storica alle aree di completamento volumetrico, sulla base di una proposta formulata dal soggetto proponente e valutata dalla commissione paesaggistica	2mq di slp ogni 1mq di slp di superficie trasferita di edificio incompatibile, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq	4mq di slp ogni 1mq di slp di superficie trasferita di edificio incompatibile, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq
4) dismissione di elementi costruttivi e coperture in amianto	1 mq di slp aggiuntiva ogni 10 mq di amianto dismesso	2 mq di slp aggiuntiva ogni 10mq di amianto dismesso
5) realizzazione di coperture piane piantumate e trattate a verde per tutta l'estensione del tetto (tetti verdi)	1 mq di slp aggiuntiva, ogni 5 mq di copertura piana	2 mq di slp aggiuntiva ogni 5 mq di copertura piana
6) realizzazione di campi fotovoltaici - aderenti ed integrati - per l'intera copertura di fabbricati produttivi	non ricorre	2 mq di slp aggiuntiva ogni 5 mq di copertura
7) realizzazione di pareti verdi verticali per l'intera facciata	1 mq di slp aggiuntiva ogni 5 mq di parete	2 mq di slp aggiuntiva ogni 5 mq di parete

3. *gli indici premiali possono essere utilizzati nella Città storica, nella Città consolidata, nella Città delle attività economiche e negli Ambiti agricoli. Per quanto riguarda le capacità edificatorie derivanti dall'applicazione dell'indice premiale e maturate nella Città storica, le stesse potranno essere utilizzate solamente all'esterno, e cioè nella Città consolidata e nella Città delle attività economiche;*
4. *la realizzazione delle superfici lorde di pavimento sopra indicate, ottenute in virtù degli interventi proposti, in assenza dell'esecuzione degli interventi qualitativi sopra indicati, implicherà l'applicazione delle misure sanzionatorie previste dal titolo IV del DPR n° 380/01 e s.m.i., oltre l'escussione degli importi della fidejussione che dovrà essere presentata a garanzia della corretta esecuzione degli interventi medesimi. Con apposito atto deliberativo verranno determinate le modalità per la presentazione delle garanzie sopra indicate;*

Considerato che:

- la garanzia indicata nella norma è da intendere come tale proprio in virtù di un "atto contrattuale" reso sotto forma di atto d'obbligo che dovrà essere sottoscritto preventivamente al rilascio del titolo abilitativo (al momento della presentazione della D.I.A. o prima del rilascio del P.d.C.) e che sarà propedeutico al concretizzarsi del titolo stesso;
- si rende necessario quantificare quindi tale garanzia al fine di dare esplicito riscontro alla norma e che per tale valutazione potrà essere assunto a riferimento il "costo base di costruzione" dell'anno l'anno in corso (in analogia a quanto previsto ad esempio dalla L.R. 12/05 per talune monetizzazioni) così differenziato in base alla destinazione d'uso dell'intervento ed avendo a riferimento la classificazione indicata nel PGT (cfr. Titolo V delle Definizioni generali del Piano di Governo del Territorio - elaborato PGT2):
 - a. **Usò Residenziale (UR):** *costo base maggiorato della percentuale derivante dalla classe dell'edificio (Rif. D.m. 10/05/1977) moltiplicato per la superficie premiale utilizzata dall'intervento;*
 - b. **Usò Terziario (UT), Turistico e Alberghiero (UTA), Commerciale (UC):** *costo base maggiorato della percentuale derivante dalla classe dell'edificio (d.m. 10/05/1977) moltiplicato per la superficie utilizzata dall'intervento*
 - c. **Usò Primario (UP), Secondario (US), Servizi Pubblici (USP), Mobilità (UM):** *costo base senza alcuna maggiorazione (ancorché gli interventi con tali destinazioni non siano soggetti al pagamento del costo di costruzione);*
- il Costo base di costruzione è determinato annualmente ai sensi dell'art. 48 della L.R. 12/05;
- sono altresì da determinare le modalità per la gestione delle "capacità edificatorie derivanti dall'applicazione dell'indice premiale e maturate nella Città storica", in quanto "le stesse potranno essere utilizzate solamente all'esterno, e cioè nella Città consolidata e nella Città delle attività economiche";
- tali garanzie, accompagnate necessariamente dall'atto d'obbligo quale documento contrattuale necessario a formalizzare l'impegno assunto, sono comunque indipendenti dagli ulteriori procedimenti previsti dal DPR 380/01 laddove in particolare la mancata osservanza degli impegni assunti per potere usufruire degli indici premiali, comporta il rilievo di opere realizzate senza la prevista conformità al titolo abilitativo;

Tutto ciò premesso e considerato,

Visti:

- lo schema tipo di atto d'obbligo predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale (all. A);
- 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 approvare lo **schema tipo di atto d'obbligo (All. A)** quale parte integrante del presente atto deliberativo e quale forma contrattuale – da accompagnarsi alla prevista fideiussione bancaria o assicurativa - necessaria per l'utilizzo e l'applicazione degli indici premiali dettati dall'articolo 10 delle Norme Tecniche (PR10) del Piano delle Regole allegate al vigente Piano di Governo del Territorio in ambito di rilascio dei titoli abilitativi;
- 2)** di stabilire che l'importo della garanzia, da allegare al suddetto atto d'obbligo è da calcolare come segue:
 - a) **Uso Residenziale (UR):** *costo base maggiorato della percentuale derivante dalla classe dell'edificio (Rif. D.m. 10/05/1977) moltiplicato per la superficie premiale utilizzata dall'intervento;*
 - b) **Uso Terziario (UT), Turistico e Alberghiero (UTA), Commerciale (UC):** *costo base maggiorato della percentuale derivante dalla classe dell'edificio (d.m. 10/05/1977) moltiplicato per la superficie utilizzata dall'intervento*
 - c) **Uso Primario (UP), Secondario (US), Servizi Pubblici (USP), Mobilità (UM):** *costo base senza alcuna maggiorazione (ancorché gli interventi con tali destinazioni non siano soggetti al pagamento del costo di costruzione);*
- 3)** di dare atto che l'atto d'obbligo dovrà essere registrato presso l'Ufficio del Registro a cura e spese del richiedente;
- 4)** di dare atto che in caso di indici premiali generati nella "Città Storica" (art. 10, comma 3, del Piano delle Regole) gli stessi potranno essere utilizzati solamente nella "Città Consolidata" e nella "Città delle Attività economiche", posto che per gli ambiti diversi dalla Città Storica non è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dagli interventi che producono tali indici; Al fine del trasferimento della capacità edificatoria generata nella Città Storica dovrà essere stipulato – nell'ambito di validità dell'originario titolo abilitativo (Permesso di costruire o D.I.A.) generante gli indici premiali - apposito atto notarile ove sia individuata l'area nella quale saranno immediatamente trasferiti tali diritti;
- 5)** 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, 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. **110** 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)