



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 559/2012

SETTORE: EDILIZIA

SERVIZIO: EDILIZIA

UFFICIO: SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA - SUE

ASSESSORATO: POLITICHE DEL TERRITORIO

OGGETTO: DETERMINAZIONE CRITERI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE IN LUOGO DELLA LORO MANCATA CESSIONE.

L'anno Duemiladodici il giorno undici del mese di Ottobre alle ore 14:30 nella sala delle adunanze del palazzo civico si è riunita la Giunta Comunale.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 8 amministratori in carica:

Nome	Qualifica	Presente	Nome	Qualifica	Presente
SCANAGATTI ROBERTO	SINDACO	S	DELL'AQUILA FRANCESCA	Assessore	S
BERTOLA CHERUBINA	VICE SINDACO	S	DONVITO DEBORA	Assessore	N
ABBA' CARLO	Assessore	N	LONGONI EGIDIO	Assessore	S
COLOMBO CLAUDIO	Assessore	S	MARRAZZO ANTONIO	Assessore	S
CONFALONIERI PAOLO GIUSEPPE	Assessore	S	MONTALBANO ROSARIO	Assessore	S

Assume la Presidenza IL SINDACO: **SCANAGATTI ROBERTO**

Assiste IL VICE SEGRETARIO: **RECALCATI EUGENIO**

IL PRESIDENTE

Constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Sentita l'illustrazione della seguente proposta da parte dell'Assessore competente, Claudio Colombo;

Premesso che ai sensi di legge (ex artt. 9, 42, 46 e 90 della L.R. di Governo del Territorio n. 12/2005 s.m.i.) il vigente PGT del comune di Monza definisce i casi entro cui si debba procedere con la cessione di idonee aree per la realizzazione di servizi pubblici ovvero in cui si possa procedere con la loro monetizzazione (artt. 6 delle N.T.A. del Piano dei Servizi, e 16 delle N.T.A. del piano delle Regole) tramite versamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;

Preliminarmente si definisce il seguente indirizzo generale in ragione del quale consentire la monetizzazione in luogo della cessione delle aree: negli interventi di trasformazione di suoli inedificati soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato la monetizzazione potrà essere ammessa esclusivamente nel caso in cui la cessione dovuta per le aree destinate ad urbanizzazioni secondarie sia inferiore a complessivi 1000 mq.;

I due casi espressamente previsti dalla normativa sono:

- A - I mutamenti di destinazione d'uso di fabbricati:
In questo caso in luogo della mancata cessione è ammessa la corrispondenza all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire;

- B - Le trasformazioni territoriali soggette a Pianificazione Attuativa o comunque soggette ad obbligo di reperimento degli "standards" ai sensi dell'art. 6 delle norme del Piano dei Servizi:
In questo caso la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata:
 - *all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione;*
 - *non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree;*

Come evidente le due fattispecie differiscono in quanto nel secondo caso la mancata cessione determina, altresì, la possibilità di avere un diverso e più vantaggioso utilizzo privato dell'area oggetto di trasformazione, mentre il primo caso riguarda interventi puntuali (anche di ristrutturazione edilizia) che fisicamente non ammettano la cessione di aree e quindi non portino ad alcun ulteriore vantaggio territoriale per l'operatore privato;

Il valore di monetizzazione deve essere determinato avendo riguardo alle due specificità laddove, nel caso di interventi di trasformazione urbanistica (caso B suindicato) dovrà sommarsi al valore di acquisizione delle aree pubbliche anche il maggior vantaggio privato venutosi a creare. Questo può essere calcolato avendo come riferimento il valore di un'area edificabile privata, desumibile dal libero mercato, depurata del valore dei diritti edificatori su di essa insistenti in quanto l'operatore non acquisisce una maggior capacità edificatoria per l'intervento, a fronte della mancata cessione, ma esclusivamente una maggior disponibilità di aree su cui intervenire. Fatto salvo il caso in cui la mancata cessione dell'area determini anche un incremento della capacità edificatoria (nello specifico il maggior vantaggio privato coincide con il valore venale di un'area edificabile);

Il tema è quindi quello di comprendere quale incidenza abbiano i Diritti Edificatori (DE) nella determinazione del valore finale di un'area sul libero mercato;

Si pone, quindi, gioco forza, la necessità di differenziare le due fattispecie, come segue:

- A - Mutamento di destinazione d'uso. Valore di monetizzazione (**Vm**) = Valore acquisizione aree a servizi sul libero mercato (**Vs**). **Vm = Vs**
- B - Trasformazioni territoriali soggette a convenzionamento urbanistico. Valore di monetizzazione (**Vm**) = Valore acquisizione aree a servizi sul libero mercato (**Vs**) + maggior Utilità economica conseguita dall'operatore (**Ue**). **Vm = Vs + Ue**

Il Valore netto di un'area **Va** è dato dalla somma del **Vde** (valore dei Diritti edificatori su di essa insistenti, % del **Va**) cui si somma il **Vna** [Valore della nuda area edificabile, a sua volta Funzione della Posizione (**Fp**) dell'area nel contesto urbano e della sua qualità];

$$Va = Vde + Vna (Fp);$$

Evidentemente la Maggior Utilità economica (**Ue**) è pari al Valore della nuda area edificabile priva di una sua autonoma capacità edificatoria (**Vna**). E di conseguenza **Ue = Vna = Va - Vde**;

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1145 del 10/10/2002 (anteriore all'emanazione della L.R. n. 12/2005) l'Amministrazione Comunale ha determinato i valori di monetizzazione delle aree senza considerare altro che il previsto valore di acquisizione per aree da destinarsi a servizi, prendendo come riferimento i valori definiti dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 16/09/2002 con cui:

- sono stati definiti i criteri per la determinazione del valore venale delle aree edificabili;

- è stata approvata la mappa che riporta la suddivisione del territorio cittadino in 7 zone omogenee ed è stato definito per singola zona il valore base di riferimento al metro cubo corrispondente alle valutazioni pubblicate sul bollettino CAAM - Borsa Immobiliare di Milano (oggi Borsa Immobiliare di Monza e provincia) che potranno essere rivalutate annualmente con provvedimento della Giunta Comunale;

Per la determinazione del valore delle aree equivalenti da acquisire veniva utilizzato il parametro adottato per la verifica ICI prendendo a riferimento il seguente sviluppo di calcolo:

- valore unitario al mc. Definito dalla posizione del lotto interessato dal progetto edilizio;
- moltiplicazione del valore per 0,3 corrispondente al coefficiente K1 di aree soggette a vincolo per servizi pubblici efficaci;
- moltiplicazione del risultato per 0,3 corrispondente al coefficiente C di aree gravate da servitù;
- moltiplicazione del risultato per indice 3, quale indice fondiario di un intervento medio, ai fini della traduzione del valore/mc in valore mq.;

Nel corso degli anni i valori di riferimento per le verifiche ICI si sono modificati (da ultimo sono stati determinati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 394 del 03/06/2011). Il raffronto tra le tabelle definite nel 2002 e nel 2011 ha visto una variazione dei valori delle aree variabile tra un minimo del + 17,39 % per la zona 4 ed un massimo del + 61,07% per la zona 1 (come di seguito evidenziato)

	394-2011	65-2002	2002-2011□
Zona 1 - Centro Storico	€ 451,00	€ 280,00	+ 61,07%
Zona 2 - Parco, Villa Reale	€ 410,00	€ 280,00	+ 46,43%
Zona 3 - Cazzaniga, Triante, via Lecco, San Biagio	€ 350,00	€ 250,00	+ 40,00%
Zona 4 - San Fruttuoso, viale Elvezia	€ 270,00	€ 230,00	+ 17,39%
Zona 5 - Stadio Vecchio	€ 280,00	€ 200,00	+ 40,00%
Zona 6 - Cederna, San Rocco, Sant'Alessandro	€ 250,00	€ 180,00	+ 38,89%
Zona 7 - Sant'Albino	€ 230,00	€ 160,00	+ 43,75%

Appare evidente come, sia in ragione del modificarsi del quadro normativo che dell'evolversi del valore immobiliare delle aree, occorra procedere ad una nuova determinazione dei valori di monetizzazione delle aree che consideri anche l'eventuale maggior utilità economica conseguita dall'operatore;

Come utile riferimento per determinare il **Vde** (Valore dei meri Diritti Edificatori) si può utilizzare il valore già stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 795 del 02/12/2011 in 750,00 €/mq di slp / 250,00 €/mc per un'area di proprietà comunale sita nella zona 5 - Stadio Vecchio. Questo valore confrontato con il valore di riferimento ICI per l'anno 2011 (280,00 €/mc) indica che i Diritti Edificatori incidono per un valore prossimo al 90% (per la precisione 89,3%) sulla determinazione del Valore finale di un'area edificabile, di conseguenza risulta possibile individuare nel 10% del valore di mercato ai fini ICI il Valore della nuda area e di conseguenza anche la maggior Utilità Economica conseguita dall'operatore in luogo della mancata cessione dell'area (**Ue**);

Volendo utilizzare invece gli stessi parametri già sino ad ora utilizzati per determinare il valore di acquisizione di un'area (**Vs**) si ottiene questo aggiornato risultato:

Zona	ICI 394-2011	Vs	Ue
Zona 1 - Centro Storico	€ 451,00	€ 121,77	€ 45,10
Zona 2 - Parco, Villa Reale	€ 410,00	€ 110,70	€ 41,00
Zona 3 - Cazzaniga, Triante, via Lecco, San Biagio	€ 350,00	€ 94,50	€ 35,00
Zona 4 - San Fruttuoso, viale Elvezia	€ 270,00	€ 72,90	€ 27,00
Zona 5 - Stadio Vecchio	€ 280,00	€ 75,60	€ 28,00
Zona 6 - Cederna, San Rocco, Sant'Alessandro	€ 250,00	€ 67,50	€ 25,00
Zona 7 - Sant'Albino	€ 230,00	€ 62,10	€ 23,00

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso (caso A), accompagnati o meno dall'esecuzione di opere edilizie fino alla ristrutturazione edilizia il Valore di Monetizzazione (**Vm**) si assume pari, per ogni zona, al solo **Vs** (Valore acquisizione aree a servizi sul libero mercato), mentre per gli interventi di Trasformazione Urbanistica (caso B: interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica) il Valore di Monetizzazione (**Vm**) è pari alla somma di **Vs** ed **Ue** (maggior Utilità Economica) Fatto salvo il caso in cui la mancata cessione dell'area determini anche un incremento della capacità edificatoria (nello specifico il maggior vantaggio privato coincide con il valore venale dell'area edificabile secondo i correnti parametri ICI).

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 6 delle N.T. del Piano dei Servizi ogni intervento effettuato nelle zone edificabili comportante incremento o variazione del fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione secondaria comporta l'obbligo di reperire o monetizzare le corrispondenti aree e servizi in aumento;

- l'alternativa tra il reperimento e la monetizzazione è, allo stato, indefinita e che risulta, pertanto, opportuno fissare criteri per il suo esercizio nel caso di interventi non preceduti da pianificazione attuativa;
- appare opportuno diversificare, sotto il profilo quantitativo, il regime degli interventi su aree libere (comportanti consumo di suolo che, ai sensi dell'art. 4 quater della L.R. 31/2008, costituisce "bene comune") rispetto quelle sull'edificazione esistente;
- per questi ultimi appare opportuno limitare la monetizzazione ai soli casi in cui l'intervento (sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica ed ampliamento) preveda densità superiori a quelle medie che, in base al documento di piano, sono previste per interventi di recupero urbanistico all'interno del tessuto urbanizzato;
- la monetizzazione può essere sempre ammessa per gli interventi di recupero entro il limite della ristrutturazione edilizia;
- tali linee di indirizzo possono essere motivatamente derogate in sede di pianificazione urbanistica attuativa, il cui procedimento garantisce la partecipazione dei cittadini e dei portatori di interessi diffusi;

Tutto ciò premesso e considerato,

Preso atto che il responsabile del procedimento ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i., riferito al presente provvedimento è il Dirigente del Settore Edilizia, Arch. Carlo Maria Nizzola;

Visto l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso sulla proposta in esame dal Dirigente, Arch. Carlo Maria Nizzola, responsabile del Settore Edilizia, ai sensi del vigente art. 49, c. 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Dato atto che, non comportando impegno di spesa o diminuzione di entrata, sulla presente proposta non occorre il parere contabile di cui all'art. 49, c. 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti favorevoli espressi nelle forme di legge

D E L I B E R A

1. Le premesse fanno parte integrante della presente deliberazione;
2. quale indirizzo generale, di ammettere la monetizzazione, in luogo della cessione delle aree, in sede di rilascio del permesso di costruire o di formazione di altro titolo edilizio:

- a) negli interventi di trasformazione di suoli inedificati, esclusivamente nel caso in cui la cessione dovuta per le aree destinate ad urbanizzazioni secondarie sia pari o inferiore a complessivi 1.000 mq.;
- b) negli interventi di trasformazione che integrino sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica o ampliamento, relativi a suoli già edificati, esclusivamente nel caso in cui la cessione dovuta per le aree destinate ad urbanizzazioni secondarie sia inferiore a complessivi 3.000 mq. ovvero, comunque, laddove la densità fondiaria in progetto sia pari o inferiore all'uf 0,7 mq./mq di slp;
- c) negli interventi di recupero dell'esistente sino al limite della ristrutturazione edilizia;

3. di definire come segue il Valore di monetizzazione delle aree:

A - Mutamento di destinazione d'uso, senza opere edilizie o con opere entro il limite della ristrutturazione edilizia: Valore di monetizzazione (**Vm**) = Valore acquisizione aree a servizi sul libero mercato (**Vs**). **Vm = Vs**

Zona	I	Vs	
Zona 1 - Centro Storico		€ 121,77	
Zona 2 - Parco, Villa Reale		€ 110,70	
Zona 3 - Cazzaniga, Triante, via Lecco, San Biagio		€ 94,50	
Zona 4 - San Fruttuoso, viale Elvezia		€ 72,90	
Zona 5 - Stadio Vecchio		€ 75,60	
Zona 6 - Cederna, San Rocco, Sant'Alessandro		€ 67,50	
Zona 7 - Sant'Albino		€ 62,10	

B - Trasformazioni territoriali soggette a convenzionamento urbanistico o comunque soggette ad obbligo di reperimento degli "standards" ai sensi dell'art. 6 delle norme del Piano dei Servizi:
 Valore di monetizzazione (**Vm**) = Valore acquisizione aree a servizi sul libero mercato (**Vs**) + maggior Utilità economica conseguita dall'operatore (**Ue**). **Vm = Vs + Ue**

Zona	Totale €/mq	Vs	Ue
Zona 1 - Centro Storico	€ 166,87	€ 121,77	€ 45,10
Zona 2 - Parco, Villa Reale	€ 151,70	€ 110,70	€ 41,00

Zona 3 - Cazzaniga, Triante, via Lecco, San Biagio	€ 129,50	€ 94,50	€ 35,00
Zona 4 - San Fruttuoso, viale Elvezia	€ 99,90	€ 72,90	€ 27,00
Zona 5 - Stadio Vecchio	€ 103,60	€ 75,60	€ 28,00
Zona 6 - Cederna, San Rocco, Sant'Alessandro	€ 92,50	€ 67,50	€ 25,00
Zona 7 - Sant'Albino	€ 85,10	€ 62,10	€ 23,00

C - interventi di trasformazione, eccedenti la ristrutturazione edilizia, nel caso in cui la mancata cessione dell'area comporta incremento della capacità edificatoria: la monetizzazione corrisponde al valore venale dell'area edificabile secondo i correnti parametri ICI);

3. di dichiarare il presente provvedimento, con separata ed unanime votazione, immediatamente eseguibile, giusta l'art. 134, c. 4, del D.Lgs. n. 267/2000, in ragione dell'esigenza di intervenire in materia di tutela dell'equilibrio della finanza pubblica.

~

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL SINDACO/PRESIDENTE
- Roberto Scanagatti -

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
- Eugenio Recalcati -

Copia della presente deliberazione, viene affissa in pubblicazione all'Albo pretorio il _____ e vi resterà per 15 giorni consecutivi.
In pari data viene trasmessa ai Capigruppo Consiliari e ai Presidenti delle Circoscrizioni.

GENERALE

IL SEGRETARIO
- Mario Spoto -

La presente deliberazione in pubblicazione all'Albo pretorio dal _____ è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

GENERALE

IL SEGRETARIO
- Mario Spoto -

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la suestesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo pretorio per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____

E' divenuta esecutiva dal _____ ai sensi di legge.

IL SEGRETARIO GENERALE
- Mario Spoto -

Monza li