



CITTÀ DI BESANA IN BRIANZA
 Provincia di Milano

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N.13 IN DATA 19-01-2009

OGGETTO: Determinazione importi per la monetizzazione delle aree a servizi in luogo della loro cessione - Determinazione importi inerenti la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali - Quantificazione della cessione di aree per servizi ubicate esternamente all'ambito di intervento

Il giorno diciannove (19) del mese di gennaio 2009, alle ore 18.30, presso la sede municipale nei modi e termini di legge, i Signori Assessori Comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'ordine del giorno.

Assume la presidenza il Sindaco Sergio Gianni CAZZANIGA, con la partecipazione del Segretario Comunale dott.ssa Emanuela Maggi.

Eseguito l'appello, risultano:

			Presenti	Assenti
01	CAZZANIGA Sergio Gianni	- Sindaco	p	
02	ARIENTI Giancarla	- Assessore	p	
03	BERETTA Luciano	- Assessore	p	
04	PIROVANO Luigi	- Assessore	-	a
05	PIZZAGALLI Antonio	- Assessore	p	
06	SPOTTI Pietro Pio	- Assessore	-	a

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.



OGGETTO : DETERMINAZIONE IMPORTI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A SERVIZI IN LUOGO DELLA LORO CESSIONE - DETERMINAZIONE IMPORTI INERENTI LA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI - QUANTIFICAZIONE DELLA CESSIONE DI AREE PER SERVIZI UBICATE ESTERNAMENTE ALL'AMBITO DI INTERVENTO

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

Con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 27/06/2008 è stato definitivamente approvato il Piano di Governo del Territorio, divenuto efficace dalla data del 27/08/2008 ;

L'art. 7 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi, allegato allo strumento urbanistico sopraccitato, prevede la possibilità, in conformità ai disposti della L.R. 12/05, di monetizzare aree standard non reperite in attuazione degli interventi da assoggettare a pianificazione attuativa, ad intervento edilizio unitario nonché in caso di nuova costruzione, ampliamento e mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti.

Il medesimo articolo prevede che: "il Comune disciplinerà con apposita delibera, da aggiornarsi periodicamente, i valori di monetizzazione delle diverse zone del territorio comunale. Nel caso di reperimento di aree a servizi all'esterno dell'ambito di intervento, la superficie delle aree da reperire verrà incrementata o ridotta rispetto a quella dovuta proporzionalmente alla differenza dei valori di monetizzazione della zona in cui viene realizzato l'intervento rispetto a quelli della zona in cui vengono reperite le aree per servizi".

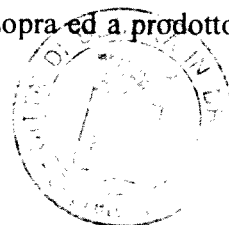
La Giunta Comunale con delibera n. 64 del 24/03/2005 aveva provveduto a determinare gli importi della monetizzazione delle aree standard in luogo della loro cessione oltre alla quantificazione della cessione delle aree standard cedute all'esterno dei piani attuativi stabilendo modalità già conformi alle disposizioni di cui all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi sopra indicato.

Il Consiglio Comunale con delibera n. 6 del 10/02/2006 ha disciplinato, in attesa dell'entrata in vigore del P.G.T. il recupero dei sottotetti sul territorio comunale, così come previsto dall'art. 64 e 65 della L.R. 12/2005 s.m.i., nonché le modalità di reperimento e monetizzazione dei parcheggi privati qualora l'intervento preveda la creazione di nuove unità immobiliari.

Il nuovo strumento urbanistico prevede nel caso di dimostrata impossibilità al reperimento, per alcune fattispecie di interventi, disciplinati dall'articolo 2 comma 3 lett f) e g) delle norme di attuazione del Piano delle Regole.

CONSIDERATO che si ritiene necessario procedere alla verifica di congruità dei valori determinati con la delibera di Giunta Comunale n. 64/2005 in premessa citata, coordinare le disposizioni regolamentari del P.G.T. vigente disciplinanti le monetizzazioni, introdurre tariffe e condizioni di monetizzazione agevolate per alcune tipologie di interventi.

DATO ATTO che l'ufficio tecnico urbanistica ha proceduto alle verifiche di cui sopra ed a prodotto



relazione illustrativa con la quale vengono definiti valore i criteri per la monetizzazione di aree per servizi e per il loro reperimento all'esterno dell'ambito di intervento.

RITENUTO recepire valori stabiliti per le monetizzazioni ed criteri per usufruire delle tariffe di monetizzazione ridotte ed agevolate nonché per il reperimento delle aree esterne agli ambiti soggetti ad edificazione.

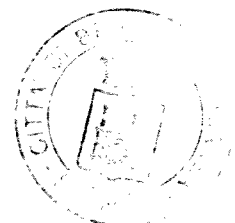
Richiamato l'art. 48 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 ;

Visti i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267

A voti unanimi, legalmente resi

DELIBERA

1. di approvare l'allegata relazione come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento che stabilisce il valore della monetizzazione da corrispondere per la mancata cessione di aree destinate a servizi ed a parcheggi pertinenziali nonché la quantificazione e le modalità di reperimento delle aree a servizi ubicate esternamente agli ambiti oggetto di tali interventi, in ottemperanza ai disposti delle norme di attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi allegate al Piano di Governo del Territorio ;
2. di dare atto che la presente deliberazione sostituisce le delibere della Giunta Comunale n. 64/2005 e
3. di dichiarare, con separata votazione palese ed unanime, la delibera di Giunta Comunale immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4[^] del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267.



CITTA' DI BESANA IN BRIANZA

PARERE IN MERITO A PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE

Art. 49 – Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali

Argomento: DETERMINAZIONE IMPORTI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A
SERVIZI IN LUOGO DELLA LORO CESSIONE, QUANTIFICAZIONE DELLA CESSIONE DI
AREE PER SERVIZI UBICATE ESTERNAMENTE ALL'AMBITO DI INTERVENTO

Ufficio proponente: Ufficio Tecnico /VdG-mm

Parere per la regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato

Visto l'argomento sopra riportato, ritenuta opportuna la proposta di cui trattasi ed avendone verificata la regolarità tecnica, la sottoscritta Arch. Vittoria di Giglio Coordinatore dell'area territorio e ll.pp, esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo 18/08/2000 n. 267.

Besana in Brianza, 15/01/2009

IL RESPONSABILE DELL'AREA TERRITORIO
EDILIZIA PRIVATA E PUBBLICA - AMBIENTE
(Arch. Vittoria di Giglio)

Vittoria di Giglio

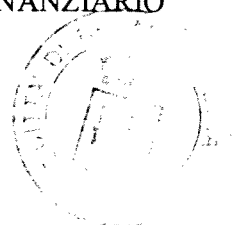
Parere per la regolarità contabile del Responsabile dell'Ufficio Ragioneria

Preso atto di quanto sopra e avendo quindi verificata la regolarità contabile, il sottoscritto Ronzoni Rag. Mario esprime parere favorevole.

Besana in Brianza,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
(Rag. M. Ronzoni)

Mario Ronzoni



OGGETTO : DETERMINAZIONE IMPORTI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A SERVIZI IN LUOGO DELLA LORO CESSIONE - DETERMINAZIONE IMPORTI INERENTI LA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI - QUANTIFICAZIONE DELLA CESSIONE DI AREE PER SERVIZI UBICATE ESTERNAMENTE ALL'AMBITO DI INTERVENTO

L'art. 7 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi, prevede la possibilità, in conformità ai disposti della L.R. 12/05, di monetizzare aree standard non reperite in attuazione degli interventi da assoggettare a pianificazione attuativa, ad intervento edilizio unitario nonché in caso di nuova costruzione, ampliamento e mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti.

Il medesimo articolo prevede che: "il Comune disciplinerà con apposita delibera, da aggiornarsi periodicamente, i valori di monetizzazione delle diverse zone del territorio comunale. Nel caso di reperimento di aree a servizi all'esterno dell'ambito di intervento, la superficie delle aree da reperire verrà incrementata o ridotta rispetto a quella dovuta proporzionalmente alla differenza dei valori di monetizzazione della zona in cui viene realizzato l'intervento rispetto a quelli della zona in cui vengono reperite le aree per servizi".

Il Piano di Governo del Territorio ha introdotto nuova disciplina inerente i parcheggi privati, (articolo 2 comma 3 lett f) delle norme di attuazione del Piano delle Regole) prevedendo possibilità di monetizzazione degli stessi, qualora non fosse possibile il reperimento in loco, nei casi di ampliamento e modifica di destinazione d'uso, eccedenti i mq. 60 (per residenza, terziario, commerciale) ed i mq. 200 (per destinazione produttiva).

In tema di monetizzazioni la Giunta Comunale con delibera n. 64 del 24/03/2005 aveva provveduto alla determinazione degli importi (riferiti a metro quadrato) da corrispondere in luogo della cessione in loco, oltre alla quantificazione della cessione delle aree standard cedute all'esterno dei piani attuativi stabilendo, modalità già conformi alle disposizioni di cui all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi sopra indicato.

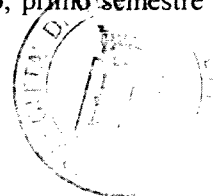
In particolare, nella delibera sopracitata :

- venivano stabiliti i valori di monetizzazione in funzione delle destinazioni previste nel piano attuativo
- veniva definito, per le destinazioni residenziali, un regime differenziato dei valori di monetizzazione, a seconda dell'ubicazione degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa (centro, periferia, centro storico e nuclei rurali) oltre che in funzione della quantità ceduta (maggiore o minore del 50% della quantità prevista del PRG vigente).
- venivano disciplinate le modalità di reperimento degli standard al di fuori dell'ambito soggetto a piano attuativo mediante incremento del 20% della superficie da reperire, oltre ad un incremento/decremento del 15 % in relazione all'ubicazione dell'area esterna reperita rispetto alla localizzazione del piano attuativo.

Il Consiglio Comunale con delibera n. 6 del 10/02/2006 ha disciplinato, in attesa dell'entrata in vigore del P.G.T. il recupero dei sottotetti sul territorio comunale, così come previsto dall'art. 64 e 65 della L.R. 12/2005 s.m.i., nonché le modalità di reperimento e monetizzazione dei parcheggi privati qualora l'intervento preveda la creazione di nuove unità immobiliari.

L'ufficio tecnico, con l'intento di coordinare le disposizioni regolamentari del P.G.T. vigente disciplinanti le monetizzazioni ha proceduto :

a) Alla verifica della congruità dei valori di monetizzazione di cui alla delibera di G.C. n. 64/2005. A tal fine si è proceduto ad una verifica dei valori di mercato delle aree edificabili residenziali avvalendosi dei valori di riferimento pubblicati sulla borsa immobiliare edita dalla camera di commercio di Milano, primo semestre 2008 .



Sulla scorta dei valori medi di mercato per terreni in centro e periferia, stimati rispettivamente in €/mc. 220 e €/mc. 205, nonché dell'indice di edificabilità attribuito a titolo compensativo, dal P.G.T. alle aree per servizi sottoposte a vincolo di esproprio, pari a 0.2 mq/mq, il valore unitario per metro quadrato è determinato rispettivamente in €/mq 132 ed €/mq 123. Tali somme risultano coerenti con le determinazioni assunte dalla citata delibera di Giunta Comunale anche con riferimento agli importi previsti per le destinazioni terziarie/commerciali e produttive.

b) a definire il valore della monetizzazione dei parcheggi pertinenziali non reperiti esclusivamente per la fattispecie stabilite dal P.G.T.(art. 2 punto 3 lett. f), riferiti al costo di realizzazione

c) Ad introdurre - al fine di non gravare eccessivamente con gli importi delle monetizzazioni su interventi di ampliamento ed adeguamento di unità immobiliari a destinazione residenziale, commerciale/terziaria esistenti o finalizzati alla creazione di una nuova unità immobiliare in ambiti di tessuto urbano consolidato, dove è più difficile reperire nuovi spazi di sosta - regime tariffario ridotto.

Di seguito di riportano le proposte di valori per ciascuna delle tipologie di intervento e destinazione soggette a monetizzazione.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE - VALORI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A SERVIZI
(validi per piani attuativi, interventi edilizi unitari, interventi edilizi diretti)

Valore massimo - da applicarsi nel caso la quantità di aree cedute sia inferiore al 50% della superficie complessiva stabilita dal P.G.T.

Zone centrali : €/mq 144

Zone periferiche : €/mq 124

Centri storici, cascine e nuclei rurali di valore storico testimoniale, edifici ville e parchi storici: €/mq 112

Valore minimo - da applicarsi nel caso la quantità di aree cedute sia superiore al 50% della superficie complessiva stabilita dal P.G.T.

Zone Centrali : €/mq. 122

Zone periferiche : €/mq. 105

Centri Storici e nuclei rurali di valore storico testimoniale, edifici ville e parchi storici : €/mq. 95

DESTINAZIONE RESIDENZIALE - VALORE DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A SERVIZI - RIDUZIONE
(Valida per ampliamenti di edifici esistenti o mutamenti d'uso oltre mq. 60 di slp senza incremento di unità immobiliari, ampliamenti o mutamenti d'uso comportanti formazione di una nuova unità immobiliare [compreso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti rientranti nelle medesime fattispecie])

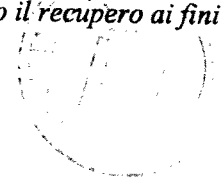
Valore unitario : €/mq. 90

DESTINAZIONE RESIDENZIALE - VALORE DI MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI
(valido per interventi edilizi diretti previsti dall'art. comma 3 lett f), g))

Valore unitario : €/mq. 90

DESTINAZIONE RESIDENZIALE - REGIME TARIFFARIO AGEVOLATO

(Valido per ampliamenti di edifici esistenti o mutamenti d'uso oltre mq. 60 di slp senza incremento di unità immobiliari, ampliamenti o mutamenti d'uso comportanti formazione di una nuova unità immobiliare nel caso di impossibilità totale a reperire aree a standard e per parcheggio privato [compreso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti rientranti nelle medesime fattispecie])



Valore unitario : €/mq. 54 (pari al 40% della tariffa ridotta)

DESTINAZIONE COMMERCIALE/TERZIARIA – VALORE DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A SERVIZI
(validi per piani attuativi, interventi edilizi unitari, interventi edilizi diretti)

Valore unitario : 92 €/mq

DESTINAZIONE COMMERCIALE/TERZIARIA – VALORE DI MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI
(valido per interventi edilizi diretti previsti dall'art. comma 3 lett f), g))

valore unitario : 90 €/mq

DESTINAZIONE COMMERCIALE/TERZIARIA – REGIME TARIFFARIO AGEVOLATO
(valido per gli ampliamenti oltre mq. 60 degli esercizi di vicinato e del terziario esistente, per i mutamenti di destinazione relativi ad slp superiori a mq. 60 finalizzati alla creazione di nuovi esercizi di vicinato/attività terziarie, nel caso di impossibilità totale a reperire aree a standard e per parcheggio privato)

Valore unitario : €/mq. 54

DESTINAZIONE PRODUTTIVA – VALORE DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A SERVIZI
(validi per piani attuativi,, interventi edilizi diretti)

Valore per monetizzazione : 92 €/mq

DESTINAZIONE PRODUTTIVA – VALORE DI MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI
(valido per interventi edilizi diretti previsti dall'art. comma 3 lett f), g))

valore unitario : 90 €/mq

DISCIPLINE DEL REPERIMENTO DI AREE A SERVIZI ESTERNAMENTE ALL'AMBITO DI INTERVENTO

In alternativa alla cessione all'interno di ambiti soggetti ed edificazione, gli operatori privati potranno reperire aree idonee ad ospitare attrezzature pubbliche, individuate con apposita simbologia all'interno del piano dei servizi, ritenute idonee dall'amministrazione comunale sulla scorta di requisiti relativi all'accessibilità, alla superficie proposta in cessione in funzione delle dimensioni complessive dell'area destinata a servizi nonché alla fascia di priorità stabilita nella scheda allegata al bando per l'attuazione degli ambiti di trasformazione a mix residenziale previsti dal Documento di Piano. La cessione di tali aree, comporterà un incremento od una diminuzione della superficie da reperire in funzione della "zona tariffaria" di reperimento :

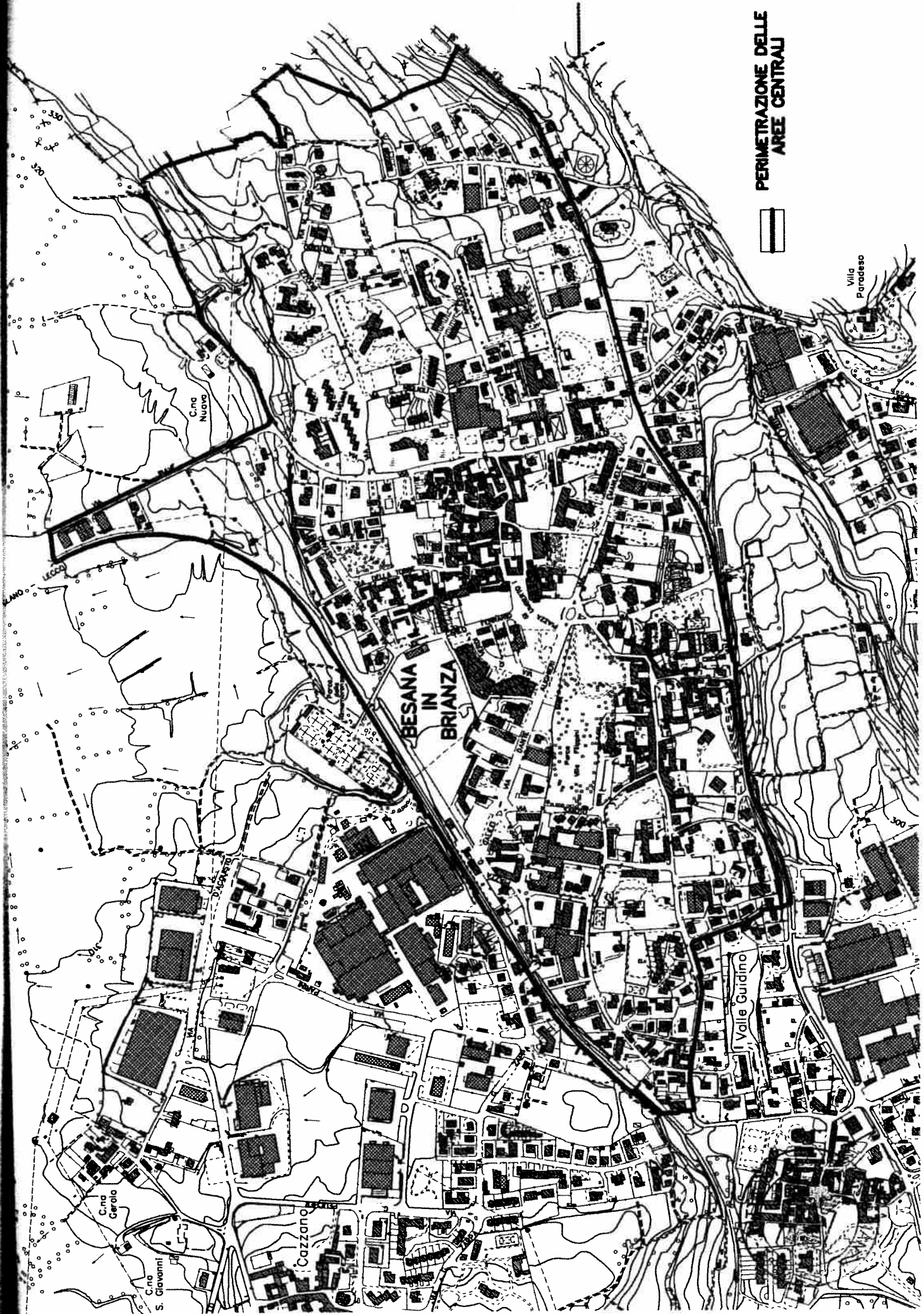
- L'area di intervento è localizzata in zona centrale mentre l'area ceduta si trova in zona periferica : viene applicato un incremento della superficie da reperire, calcolata con le modalità previste dal P.G.T., del 15%
- L'area di intervento è localizzata in zona periferica mentre l'area ceduta si trova in zona centrale : si applica una riduzione della superficie da reperire, con le modalità previste dal P.G.T., del 15%

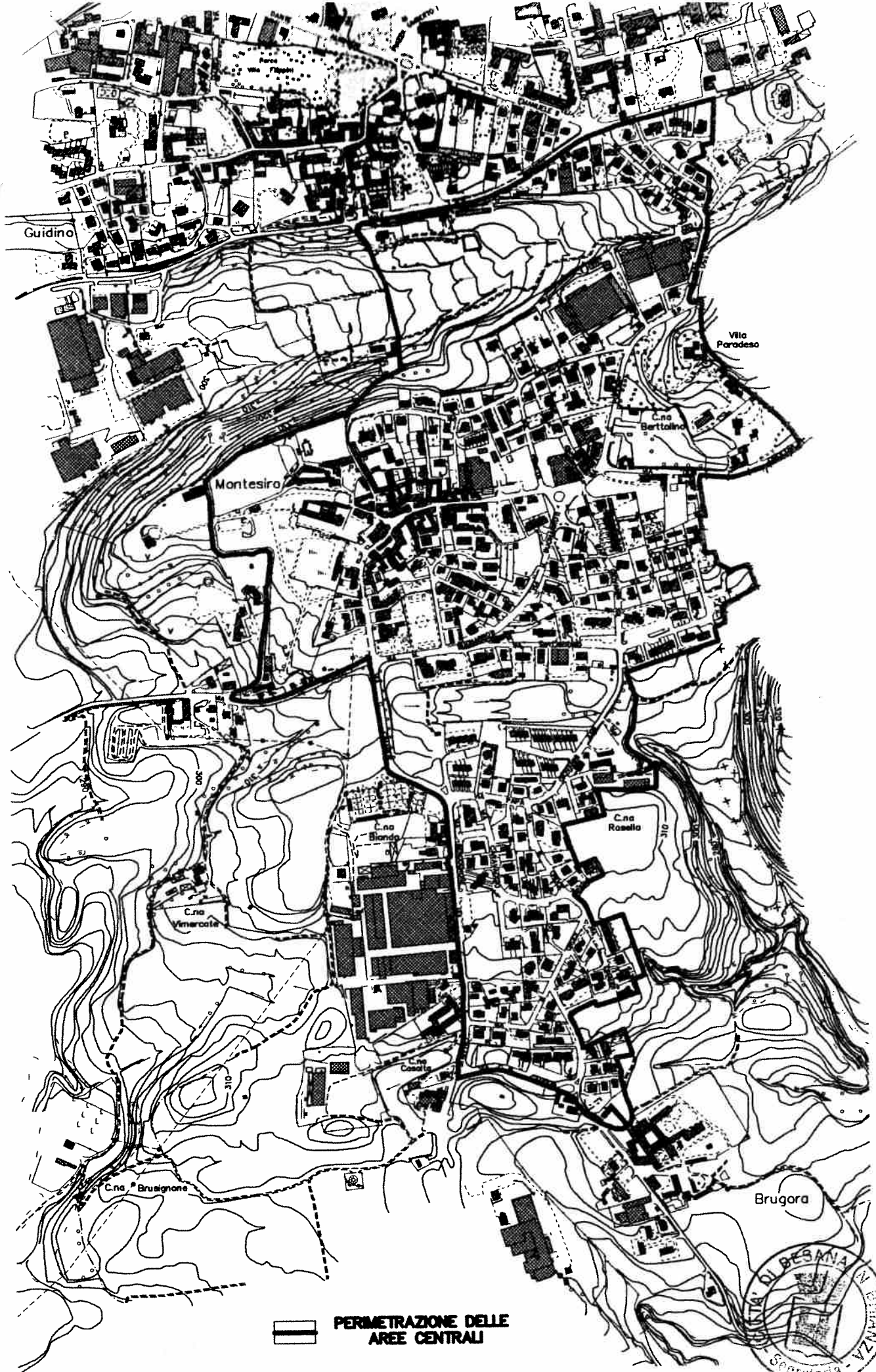
Allegato : planimetrie di individuazione delle zone centrali e periferiche

IL RESPONSABILE DELL'AREA TERRITORIO
EDILIZIA PRIVATA E PUBBLICA – AMBIENTE
(arch. Vittoria di Giglio)

Vittoria di Giglio

**PERIMETRAZIONE DELLE
AREE CENTRALI**





Guidino

Villa Paradeso

Montesiro

C.no Bertolino

C.no Rosella

C.no Vercate

C.no Biando

C.no Brugnone

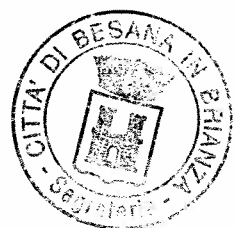
Brugora

PERMETRAZIONE DELLE AREE CENTRALI

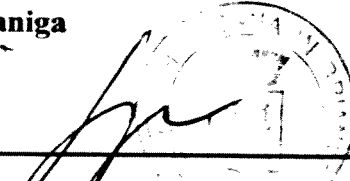
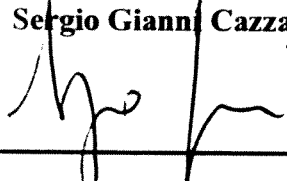




 PERIMETRAZIONE DELLE
AREE CENTRALI



IL SINDACO
Sergio Gianni Cazzaniga



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Emanuela Maggi



PUBBLICAZIONE / COMUNICAZIONE

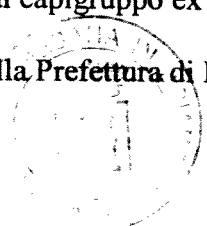
La presente delibera verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il giorno 26 GEN 2009 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

Besana in Brianza,


26 GEN 2009

Effettuata comunicazione ai capigruppo ex art.125 D.Lgs.267/2000 in data 26 GEN 2009

Effettuata comunicazione alla Prefettura di Milano in data _____



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Emanuela Maggi



CONTROLLO / ESECUTIVITA'

pubblicata per il periodo sopradetto con/senza opposizioni

ESECUTIVA

(Non soggetta a controllo a seguito Legge Costituzionale n.3 del 18-10-2001
Deliberazione G.R. n.6782 del 09-11-2001)

Besana in Brianza,



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Emanuela Maggi

CONSEGNATA PER L'ESECUZIONE ALL'UFFICIO :

	DATA	UFFICIO	PER RICEVUTA
Besana in B.za,	_____	_____	_____
Besana in B.za,	_____	_____	_____