



COMUNE DI VIZZOLO PREDABISSI
(Provincia di Milano)

Deliberazione di Consiglio Comunale
n. 27 del 24/07/2024

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE BASE DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

SESSIONE	SEDUTA PUBBLICA	PRIMA CONVOCAZIONE
----------	-----------------	--------------------

L'anno duemilaventiquattro, addì ventiquattro del mese di Luglio alle ore 19:40 circa, nella Sala Adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal T.U.E.L. – Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

Nome	Presente	Assente	Nome	Presente	Assente
SALVATORI LUISA	X		COSTA ROBERTO	X	
SCATURRO SILVANA	X		DAL BELLO MASSIMILIANO	X	
FUSTO LUIGI	X		LANZANI MARCO	X	
BOSINI RICCARDO	X		FINOTTI DANIELE	X	
VIGHI RICCARDO	X		GATTI ENRICO		X
PETRELLA NICOLA	X		OCA SERAFINA		X
ELDANI SABRINA	X				

PRESENTI: 11 ASSENTI: 2

Partecipano gli assessori esterni BAGNOLI FABIO e D'EMEY DEBORAH

Partecipa il Segretario Comunale **Dott.Cameriere Enrico Antonio** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. **Luigi Fusto** nella sua qualità di **Il Presidente del Consiglio** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI VIZZOLO PREDABISSI

(Provincia di Milano)

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE BASE DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Illustra il Sindaco

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 04 del 26 marzo 2024, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva approvato il nuovo Documento di Piano, la contestuale variante al Piano delle Regole, la variante al Piano dei Servizi del P.G.T. del Comune di Vizzolo Predabissi e il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS), la documentazione relativa alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), la componente geologica, in pubblicazione definitiva sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 24 luglio 2024 ai sensi dell'art. 13 commi 11 e 12 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

Premesso che:

- l'art. 9 comma 3 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. prevede che “... *Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'articolo 8, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante. 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).”;*
- l'art. 46, al comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. prevede che: “*La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle segnalazioni certificate 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;”



COMUNE DI VIZZOLO PREDABISSI (Provincia di Milano)

- l'art. 47, al comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. prevede che: *“Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.”*
- l'art. 90, ai commi 4 e 5, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. prevede che: *“4. E' consentita la monetizzazione della dotazione di cui al comma 1 soltanto nel caso in cui il comune dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico ritenuta necessaria dal comune deve essere assicurata in aree interne al perimetro del programma o comunque prossime a quest'ultimo, obbligatoriamente laddove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico. 5. Nel caso in cui il programma integrato di intervento preveda la monetizzazione ai sensi dell'articolo 46, la convenzione di cui all'articolo 93 deve contenere l'impegno del comune ad impiegare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati nel piano dei servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo piano.”*
- l'art. 51 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. in merito alla disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso prevede:
 - al comma 2: *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;*
 - al comma 3: *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);*
 - al comma 4: *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, potendo dunque pretendere la dotazione di aree corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse;*
 - al comma 5: *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;*

Visto:

- l'art. 5 del Piano delle Regole approvato con la predetta delibera di C.C. n. 04 del 26 marzo 2024, ha previsto che la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico deve essere assicurata negli



COMUNE DI VIZZOLO PREDABISSI

(Provincia di Milano)

interventi soggetti a Piano o Programma Attuativo e Programma Integrato di Intervento e a Permesso a Costruire Convenzionato e nei casi di cambiamento di destinazione d'uso e come di seguito disciplinata:

- Per le destinazioni: a) residenziale; b) residenziale di servizio:
 - 30 mq /ab, un abitante teorico è quantificato pari a 150 mc;
- Per le destinazioni: em1) esercizi di vicinato, con superficie di vendita minore o uguale a mq 150; ei) attività di vendita all'ingrosso; g) per esposizione; k) ricettiva alberghiera e somministrazione alimenti e bevande; l) ricettiva minore e somministrazione alimenti e bevande; m) per insediamenti privati di interesse collettivo; n) per attività assistenziale, sanitarie private:
 - 75% della superficie lorda complessiva di cui almeno il 50% a parcheggio
- Per le destinazioni: em2) medie strutture di prossimità, con superficie di vendita tra mq 251 e mq 600; em3) medie strutture di rilevanza locale, con superficie di vendita tra mq 601 e mq 2.500; i) direzionale di piccola dimensione (attività di intermediazione e di prestazione di servizi, quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche, di produzione radiofonica e televisiva, esercitate in unità funzionali con una superficie lorda non eccedente i mq 300); j) direzionale di grande dimensione (attività direzionale esercitata in unità funzionali con una superficie lorda eccedente i mq 301):
 - 100% della superficie lorda complessiva di cui almeno il 50% a parcheggio.
- Per le destinazioni: c) produttiva; d) artigianato di servizio compatibile con la residenza; f) deposito di materiali (attività di deposito o di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi); h) logistica (attività di ricovero e sosta dei mezzi di trasporto, deposito e stoccaggio delle merci e dei containers a cielo libero con esclusione di rottami e carcasse);
 - 10% della superficie lorda complessiva a parcheggio.

Qualora sia dimostrata la non opportunità del reperimento nell'ambito oggetto di intervento delle aree per attrezzature pubbliche di cui ai precedenti commi, ne è consentita la monetizzazione nel rispetto dei seguenti limiti:

- *Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti residenziali dovranno essere reperite all'interno del comparto, per una quota pari al 15% con destinazione a parcheggio;*
- *Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti extra residenziali dovranno essere reperite all'interno del comparto, per una quota pari al 30% con destinazione a parcheggio.*

Qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico con destinazione a parcheggio o il reperimento delle stesse nell'ambito oggetto di intervento è dimostrato non avere una valenza pubblica è consentita la totale monetizzazione.

- Il capitolo 7.1 "Criteri e regole di intervento." del Documento di Piano prevede la disciplina specifica per gli ambiti di trasformazione relativa alla monetizzazione come di seguito riportata: "Nelle aree di trasformazione devono essere individuate e cedute alla Amministrazione comunale o asservite ad uso pubblico aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura di indicata all'articolo 5 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole in funzione delle destinazioni insediate. Qualora tali aree non siano reperibili oppure a parere dell'Amministrazione Comunale non risultino idonee per allocarvi servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse generale in sede di convenzionamento può esserne consentita o richiesta la monetizzazione da parte dell'Amministrazione comunale a seguito della valutazione della dell'assetto planivolumetrico.

In ogni caso:



COMUNE DI VIZZOLO PREDABISSI

(Provincia di Milano)

- *Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti residenziali dovranno essere reperite all'interno del comparto nella misura di un posto auto per unità immobiliare realizzata.*
- *Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti extra residenziali dovranno essere reperite all'interno del comparto, per una quota pari al 20% della dotazione complessiva richiesta, con destinazione a parcheggio.*

I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti dovranno prevedere un'alberatura con essenze locali o tradizionali nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto)."

Visto il documento denominato "Valore base di monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale" predisposto dall'Ing. Fabrizia Palavicini depositati in atti comunali al prot. n. 6964 del 12 luglio 2024;

Ritenuto, per quanto sopra espresso di procedere con la determinazione del valore base di monetizzazione delle "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, come meglio specificato nel predetto elaborato;

Visto:

- il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislativi e regolamenti in materia edilizia";
- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio";

Visto l'allegato parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Area Gestione e Sviluppo del Territorio, sotto il profilo della regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente deliberazione ai sensi dell'art.49, 1° comma del D. Lgs. 267/2000 e dell'art. 147 bis, 1° comma, del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 introdotto dall'art. 3 del D.L. 10 ottobre 2012, n. 174, come modificata dalla Legge di conversione 7 dicembre 2012, n. 213;

Visto l'allegato parere favorevole, per quanto di competenza, sotto il profilo della regolarità contabile della presente deliberazione, espresso dal Responsabile dell'Area Finanze Tributi e Personale, ai sensi dell'art 49, 1° comma e dell'art. 147 bis 1° comma, del D.L. 267 del 18 agosto 2000;

Dato atto che la seduta consiliare viene registrata e che la relativa trascrizione della registrazione a cui si rinvia, è oggetto di apposito Processo Verbale;

Presenti n. 11 consiglieri comunali

Astenuti n. 2 (Lanzani, Finotti);

Votanti n. 9;

Di cui favorevoli n. 9;

Contrari n. 0.

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse fanno parte integrante della presente deliberazione;

Via G. VERDI N. 9 – 20070 Vizzolo Predabissi
Tel. 02 982021 - Fax 02 98231392
P. IVA 08414570153 / C.F. 84503700159
www.comune.vizzolopredabissi.mi.it/
comune.vizzolopredabissi@pec.regione.lombardia.it



COMUNE DI VIZZOLO PREDABISSI **(Provincia di Milano)**

2. di approvare il documento denominato “Valore base di monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale” predisposto dall’Ing. Fabrizia Palavicini depositati in atti comunali al prot. n. 6964 del 12 luglio 2024;
3. di applicare i nuovi valori contenuti nel presente atto ai titoli abilitativi che ne siano assoggettati, presentati a partire dalla data di approvazione del presente provvedimento;
4. di stabilire che il pagamento degli importi relativi alle monetizzazioni dovranno essere versate presso la tesoreria comunale: entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di notifica dell’avviso di rilascio del permesso di costruire o dalla data di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività nei casi di cambiamento di destinazione d’uso, trascorsi i quali il pagamento sarà soggetto agli interessi di mora previsti dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.; ovvero secondo le modalità concordate nelle rispettive convenzioni urbanistiche negli interventi soggetti a Piano o Programma Attuativo e Programma Integrato di Intervento e a Permesso a Costruire Convenzionato;
5. di ritenere superati tutti gli atti deliberativi precedentemente approvati aventi per oggetto i dispositivi della presente deliberazione.

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata l'urgenza di provvedervi;

Visto l'art. 134 - IV comma - del D. L. 267 del 18 agosto 2000;

Presenti n. 11 consiglieri comunali

Astenuti n. 2 (Lanzani, Finotti);

Votanti n. 9;

Di cui favorevoli n. 9;

Contrari n. 0.

DICHIARA

il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art.134 – comma 4 – del T.U.EE.LL.

La seduta si chiude alle ore 21:00



COMUNE DI VIZZOLO PREDABISSI
(Provincia di Milano)

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio
Luigi Fusto

IL Segretario Comunale
Dott. Cameriere Enrico Antonio

(atto sottoscritto digitalmente)

Via G. VERDI N. 9 – 20070 Vizzolo Predabissi
Tel. 02 982021 - Fax 02 98231392

P. IVA 08414570153 - C. U. n. 84503700159 digitalmente da ENRICO ANTONIO CAMERIERE, Luigi Fusto.
www.comune.vizzolopredabissi.mi.it/

comune.vizzolopredabissi@pec.regione.lombardia.it



VALORE BASE DI MONETIZZAZIONE DELLE “AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE”

E
COMUNE DI VIZZOLO PREDABISSI
PROTOCOLLO
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N° 0006964/2024 del 12/07/2024
Firmatario Fabrizia palavicini

Luisa Salvatori
Angelo Bettinelli

sindaco
responsabile ufficio tecnico

Fabrizia Palavicini – via XX Settembre 8 Lodi

ingegnere

Relazione illustrativa

luglio 2024

SOMMARIO

1	PREMESSA	3
1.1	OGGETTO	3
1.2	INQUADRAMENTO NORMATIVO	3
2	DISCIPLINA DEI SERVIZI	7
2.1	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO	7
2.2	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	8
3	METODOLOGIA	10
3.1	PREMESSA	10
4	AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	12
4.1	LE AREE DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE	12
4.2	AREE A PREVALENTE USO PRODUTTIVO	17
4.3	AREE A PREVALENTE USO TERZIARIO	19
4.4	NUCLEI CASCINALI	19
5	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	21
5.1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	21
5.2	AT6 - AREA DI TRASFORMAZIONE A VOCAZIONE TERZIARIA	22
5.3	AT7 - AREA DI TRASFORMAZIONE A VOCAZIONE PRODUTTIVA	23
6	SINOTTICA CALCOLO MONETIZZAZIONE	24
7	TABELLA VALORI DI RIFERIMENTO MONETIZZAZIONI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	25

1 PREMESSA

1.1 OGGETTO

Il presente documento è finalizzato alla determinazione del **valore base di monetizzazione delle “aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale”** in alternativa alla cessione, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, come stabilito dall'art.46 co.1 lett.a) della L.R. n.12/2005.

1.2 INQUADRAMENTO NORMATIVO

DPR 327/2001 e s.m.i

Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità “(G.U. 16 agosto 2001, n. 189, s.o. n. 211, ripubblicata il 14 settembre 2001, sul n. 214, s.o. n. 231)

Per il calcolo del costo di acquisizione si è utilizzato il valore venale di comune commercio di un'area edificabile in quanto in base al DPR n. 327/2001 s.m.i., all'art. 1 comma 2, si **considera opera pubblica o di pubblica utilità** la realizzazione di interventi per l'utilizzazione, da parte della collettività, di terreni o beni necessari per l'opera stessa.

Ai sensi dell'art. 32 del sopraccitato DPR 327/2001 il valore del bene viene determinato sulla base delle caratteristiche del bene medesimo che *valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista...*”

All'art 36 si prevede, inoltre che per la realizzazione di opere private di pubblico interesse, il **valore dell'area da corrispondere è quello del normale valore venale del bene in comune commercio.**

Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio per la realizzazione di opere private che non consistano in abitazioni dell'edilizia residenziale pubblica

1. *Se l'espropriazione è finalizzata alla realizzazione di opere private di pubblica utilità, che non rientrino nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, convenzionata, agevolata o comunque denominata ((nonché nell'ambito dei piani di insediamenti produttivi di iniziativa pubblica,)) l'indennità di esproprio è determinata nella misura corrispondente al valore venale del bene e non si applicano le disposizioni*

contenute nelle sezioni seguenti

L'art. 37 (Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile), comma 1, prevede come debba essere calcolato il valore di un'area edificabile

Sempre nello stesso articolo, ai commi 3-4-5-6 **si specifica che un'area edificabile non è solo quella realmente edificabile, ma anche quella potenzialmente edificabile.**

3. *Ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. In ogni caso si esclude il rilievo di costruzioni realizzate abusivamente.*
4. *Salva la disposizione dell'articolo 32, comma 1, **non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il piano di bacino, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata.***
5. *I criteri e i requisiti per valutare l'edificabilità di fatto dell'area sono definiti con regolamento da emanare con decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti.*
6. *Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 5, **si verifica se sussistano le possibilità effettive di edificazione, valutando le caratteristiche oggettive dell'area.***

L'area realmente e potenzialmente non edificabile è solo quella prevista al comma 4 quando l'area è sottoposta ad un **vincolo di inedificabilità assoluta.**

La disciplina statale sui servizi pubblici non contempla l'ipotesi di monetizzazione, promossa tuttavia da tempo nella prassi.

I riferimenti normativi regionali sono di seguito riportati.

LR 12/05 e s.m.i.

La L.R. 12/05 e s.m.i stabilisce la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da assicurare nel Piano dei Servizi all'art. 9 c.3.

*3. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, **è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante.** 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).

La quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale" è oggi pari a mq. 18 per abitante, fatte salve le quantità maggiori stabilite dal Piano dei Servizi, che individua altresì la dotazione di servizi da assicurare nei piani attuativi garantendo all'interno di questi la misura minima sopraindicata contemplando anche possibilità di monetizzare prevista dall'art.46, comma 2, lett. a).

Art. 46. (Convenzione dei piani attuativi)

1. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle segnalazioni certificate 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. 47 della Legge Regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., prevede che

*Art. 47. (Cessioni di aree per opere **di urbanizzazione primaria**)*

*1. Ove occorra, 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 specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. È comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.*

L'art. 90 della Legge Regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., prevede che

*4. È consentita la **monetizzazione** della dotazione di cui al comma 1 soltanto **nel caso in cui il comune***

dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico ritenuta necessaria dal comune deve essere assicurata in aree interne al perimetro del programma o comunque prossime a quest'ultimo, obbligatoriamente laddove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico.

*5. Nel caso in cui il programma integrato di intervento preveda la monetizzazione ai sensi dell'articolo 46, la convenzione di cui all'articolo 93 deve contenere l'impegno del comune ad **impiegare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati nel piano dei servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo piano.***

L'istituto della monetizzazione fa ormai parte della tecnica e della prassi urbanistica da molti anni: molte sono le Regioni che hanno regolamentato con proprie leggi la monetizzazione delle aree in luogo della loro cessione; se inizialmente l'istituto aveva un carattere quasi derogatorio rispetto alla pianificazione ordinaria, ora esso può entrare a far parte di una serie di strumenti ordinari di affiancamento della pianificazione urbanistica in senso canonico (perequazione e compensazione urbanistica).

Si tratta, nello specifico, di sostituire la localizzazione e cessione di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale" con un corrispettivo monetario da versare all'amministrazione. È quindi un meccanismo che consente di sopperire almeno in parte alla oggettiva difficoltà che l'Amministrazione Comunale ha ad acquisire e gestire aree verdi, parcheggi, aree per la collettività, di difficile accessibilità o di scarsa fruibilità.

Viene quindi attribuita al Comune, e conseguentemente al soggetto controinteressato, la facoltà di richiedere (salvo specifiche norme ostantive stabilite nei singoli PGT), per singoli interventi o anche nell'ambito di piani attuativi, in luogo dell'obbligazione di cessione delle aree destinate ad ospitare le attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale, 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".

Il Comune può quindi richiedere all'operatore di una iniziativa immobiliare di sostituire l'obbligo di cessione delle aree con una distinta obbligazione pecuniaria, quantificata secondo i criteri normativi indicati, dando così vita alla fattispecie correntemente denominata della "**monetizzazione**". Con i fondi così introitati, l'Amministrazione Comunale si fa carico di reperire altrove le superfici corrispondenti, o magari di sostituirli con altri servizi secondo i disposti normativi regionale e locali contenuti negli strumenti urbanistici comunali (in particolare nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi).

2 DISCIPLINA DEI SERVIZI

2.1 AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO

Il vigente Piano di governo del territorio ha previsto all'art. 6 del Piano delle Regole una disciplina unificata per tutti gli ambiti del tessuto consolidato con la sola eccezione dei casi esplicitamente e diversamente regolamentati, di seguito riportata in stralcio.

Art. 6 DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO E MONETIZZAZIONI

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico che deve essere assicurata negli interventi soggetti a Piano o Programma Attuativo e Programma Integrato di Intervento e a Permesso a Costruire Convenzionato e nei casi di cambiamento di destinazione d'uso è di seguito disciplinata.

Per le destinazioni

- a) *residenziale;*
- b) *residenziale di servizio*

30 mq /ab, un abitante teorico è quantificato pari a 150 mc

Per le destinazioni:

- em1) *esercizi di vicinato, con superficie di vendita minore o uguale a mq 150;*
- ei) *attività di vendita all'ingrosso;*
- g) *per esposizione*
- k) *ricettiva alberghiera e somministrazione alimenti e bevande;*
- l) *ricettiva minore e somministrazione alimenti e bevande;*
- m) *per insediamenti privati di interesse collettivo*
- n) *per attività assistenziale - sanitarie private*

75% della superficie lorda complessiva di cui almeno il 50% a parcheggio

Per le destinazioni:

- em2) *medie strutture di prossimità, con superficie di vendita tra mq 251 e mq 600;*
- em3) *medie strutture di rilevanza locale, con superficie di vendita tra mq 601 e mq 2.500;*
- i) *direzionale di piccola dimensione (attività di intermediazione e di prestazione di servizi, quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche, di produzione radiofonica e televisiva, esercitate in unità funzionali con una superficie lorda non eccedente i mq 300);*
- j) *direzionale di grande dimensione (attività direzionale esercitata in unità funzionali con una superficie lorda eccedente i mq 301);*

100% della superficie lorda complessiva di cui almeno il 50% a parcheggio.

Per le destinazioni:

- c) produttiva
- d) artigianato di servizio compatibile con la residenza
- f) deposito di materiali (attività di deposito o di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi);
- h) logistica (attività di ricovero e sosta dei mezzi di trasporto, deposito e stoccaggio delle merci e dei containers a cielo libero con esclusione di rottami e carcasse);

10% della superficie lorda complessiva a parcheggio.

Qualora sia dimostrata la non opportunità del reperimento nell'ambito oggetto di intervento delle aree per attrezzature pubbliche di cui ai precedenti commi, **ne è consentita la monetizzazione nel rispetto dei seguenti limiti:**

- Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti residenziali dovranno essere reperite all'interno del comparto, per una quota pari al 15% con destinazione a parcheggio;
- Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti extra residenziali dovranno essere reperite all'interno del comparto, per una quota pari al 30% con destinazione a parcheggio.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico con destinazione a parcheggio o il reperimento delle stesse nell'ambito oggetto di intervento è dimostrato non avere una valenza pubblica è consentita la totale monetizzazione.

La norma pertanto prevede **tre fattispecie per le quali può essere utilizzato l'istituto della monetizzazione**

- Piano attuativo e Programma Integrato di Intervento
- Permesso di costruire convenzionato
- Cambio di destinazione d'uso

La monetizzazione è stabilita dal Piano delle Regole con i seguenti **limiti:**

- Destinazione residenziale: massimo 85% delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- Destinazione diversa dalla residenziale: massimo 70% delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o di uso o il reperimento delle stesse nell'ambito oggetto di intervento diretto (fattispecie frequente nei casi di cambio di destinazione d'uso) è consentita la **totale monetizzazione.**

2.2 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Per gli ambiti di trasformazione il Documento di Piano al paragrafo 7.1 specifica quanto segue

*Nelle aree di trasformazione devono essere individuate e cedute alla Amministrazione comunale o asservite ad uso pubblico aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura di **indicata all'articolo 5 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole in funzione delle destinazioni insediate.***

Qualora tali aree non siano reperibili oppure a parere dell'Amministrazione Comunale non risultino idonee per

allocarvi servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse generale in sede di convenzionamento può esserne consentita o richiesta la monetizzazione da parte dell'Amministrazione comunale a seguito della valutazione della dell'assetto planivolumetrico.

In ogni caso:

- *Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti residenziali dovranno essere reperite all'interno del comparto nella misura di un posto auto per unità immobiliare realizzata.*
- *Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti extra residenziali dovranno essere reperite all'interno del comparto, per una quota pari al 20% della dotazione complessiva richiesta, con destinazione a parcheggio.*

I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti dovranno prevedere un'alberatura con essenze locali o tradizionali nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto).

La disciplina fa pertanto specifico riferimento alle disposizioni dell'art. 5 del Piano delle Regole.

Sono posti **limiti differenti per la quota massima di monetizzazione** e pertanto è fatto obbligo di reperimento:

1. Destinazione residenziale: un posto auto per unità immobiliare realizzata
2. Destinazione diversa dalla residenziale: massimo 80% delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

3 METODOLOGIA

3.1 PREMESSA

Per quanto concerne la determinazione dei corrispettivi di monetizzazione delle aree per servizi pubblici si evidenzia il presupposto fondamentale che, in assenza di uno specifico mercato, il probabile valore delle aree in oggetto è desunto in base alla potenzialità media di trasformazione, mettendo in rapporto la capacità edificatoria complessiva nell'ambito di intervento di appartenenza con la relativa superficie territoriale o fondiaria.

In tal modo le potenzialità edificatorie concentrate sulle aree edificabili sono distribuite anche sulle aree destinate o da destinare a servizi pubblici, in conformità agli orientamenti di consolidata giurisprudenza. Detto valore segue la curva di variazione del mercato immobiliare nel periodo di riferimento, eventualmente corretta considerando le specifiche situazioni locali e generali.

Il valore di riferimento, analogamente al calcolo del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU, è il valore venale.

I valori di seguito riportati per i diversi ambiti urbanistici sono da considerare come **minimi inderogabili**. I criteri per quantificare la monetizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono due, uno principale e uno meramente eventuale:

- L'importo della monetizzazione dev'essere commisurato **all'utilità economica conseguita** per effetto della mancata cessione delle aree per servizi internamente al piano;
- **la somma comunque non dev'essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili** a quelle non cedute internamente al piano.

La seconda condizione si configura come norma di chiusura, nel senso che essa trova applicazione solo nell'eventualità che l'applicazione del primo criterio (vantaggio economico conseguito) dia un risultato non sufficiente a soddisfare il secondo.

Pertanto al momento dell'attuazione dei singoli comparti soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, l'Ufficio Tecnico Comunale potrà ritenere opportuno procedere a perizia estimativa (con spese a carico del soggetto richiedente) specifica e puntuale per la determinazione del valore su base peritale, che tenga conto dei seguenti fattori:

- **utilizzo delle destinazioni tra quelle ammesse nel comparto stesso che comportano un peso insediativo in alcuni casi estremamente differente e conseguentemente una richiesta di aree a servizi proporzionata;**
- **confronto con atti traslativi conosciuti di acquisizione e/o esproprio di aree analoghe.**

Per la determinazione del valore base di monetizzazione delle “aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale” in alternativa alla cessione si è definito di utilizzare quale valore di riferimento **il valore delle aree fabbricabili ai fini IMU applicando dei coefficienti di adattamento** che tengano conto:

1. **COEFFICIENTE 1 (maggior utilità economica):** coefficiente proporzionale alla **quota di incidenza del diritto volumetrico sul valore dell'area**; si considera un abbattimento del valore IMU in funzione dell'indice volumetrico; maggiore è l'indice volumetrico e maggiore all'utilità economica conseguita dall'operatore dovuta alla mancata cessione in quanto questa comporta una maggiore superficie a disposizione per la realizzazione delle volumetrie disponibili.

2. **COEFFICIENTE 2 (saturazione servizi):** coefficiente proporzionale alla **quantità e qualità dei servizi nel comparto** in cui si colloca l'intervento.

La distribuzione delle aree a servizi mostra alcune differenze locali, seppur nella limitata estensione del territorio comunale e nello specifico del centro abitato, dovuta alla presenza di una forte concentrazione dei servizi al cittadino lungo l'asse viario principale. Il coefficiente specifico tiene conto di una minore necessità di servizi nelle aree già maggiormente servite e pertanto è volto a incentivare o disincentivare la cessione di aree.

3. **COEFFICIENTE 3 (accessibilità area di cessione):** coefficiente proporzionale alla **accessibilità e fruibilità delle aree per attrezzature pubbliche connesse all'intervento**. Nella valutazione dell'attivazione dell'istituto della monetizzazione, che si ricorda essere una fattispecie secondaria rispetto alla cessione delle aree, rileva la strategicità delle aree a servizi connesse alla trasformazione. Laddove vi è minore interesse per la comunità a reperire aree per attrezzature pubbliche in quanto più difficilmente accessibili si applica un coefficiente di riduzione del valore di tali aree finalizzato ad incentivarne la monetizzazione.

Tale metodologia viene più precisamente dettagliata nei successivi comparti per singolo ambito.

4 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

4.1 LE AREE DEL TESSUTO CONSOLIDATO RESIDENZIALE

Nelle aree del tessuto consolidato le modalità di intervento previste sono le seguenti:

- titolo abilitativo per intervento edilizio diretto
- permesso di costruire convenzionato in caso interventi di nuova costruzione in lotti non adeguatamente dotati di urbanizzazioni primarie e in caso di interventi ristrutturazione edilizia su edifici non adeguatamente dotati di urbanizzazioni primarie.
- piano di recupero per i lotti individuati negli elaborati grafici.

Aree del tessuto consolidato residenziale B1

La monetizzazione di aree per attrezzature pubbliche potrebbe essere applicata in caso di permesso di costruire convenzionato e di cambio d'uso.

I coefficienti da applicare al valore delle aree fabbricabili ai fini IMU per le "aree del tessuto consolidato residenziale B1" sono di seguito riportati.

COEFFICIENTE 1: coefficiente proporzionale alla quota di incidenza del diritto volumetrico sul valore dell'area; -20% in considerazione dell'indice volumetrico basso.

COEFFICIENTE 2: coefficiente proporzionale alla quantità e qualità dei servizi nel comparto in cui si colloca l'intervento: -10% in quanto le aree in oggetto si collocano in ambiti ampiamente dotati di servizi.

COEFFICIENTE 3: coefficiente proporzionale alla accessibilità e fruibilità delle aree per attrezzature pubbliche connesse all'intervento: +10% in quanto i servizi ceduti in questi sono facilmente accessibili.

Aree del tessuto consolidato residenziale B2

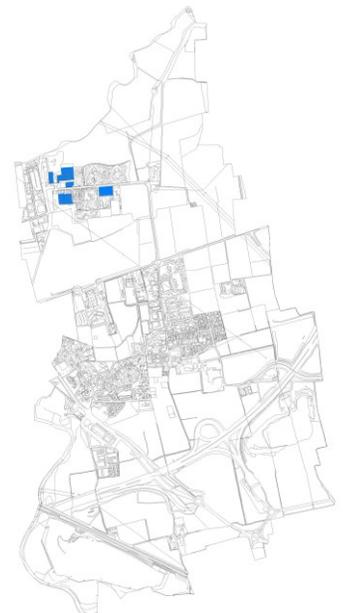
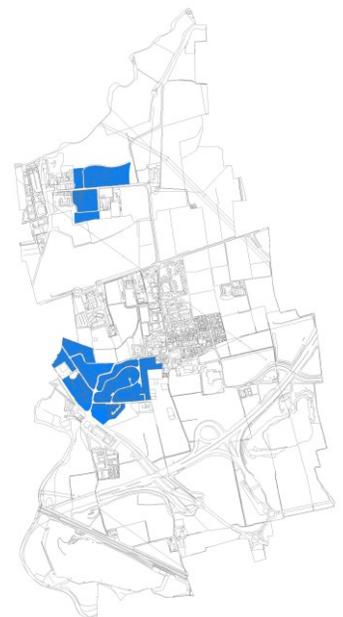
Aree del tessuto consolidato residenziale B2 – intervento diretto e ambito soggetto a specifiche prescrizioni

La monetizzazione di aree per attrezzature pubbliche potrebbe essere applicata in caso di permesso di costruire convenzionato e di cambio d'uso.

I coefficienti da applicare al valore delle aree fabbricabili ai fini IMU per la "aree del tessuto consolidato residenziale B2" sono di seguito riportati.

Il valore di monetizzazione ottenuto si applica anche all'ambito soggetto a specifiche prescrizioni.

COEFFICIENTE 1: coefficiente proporzionale alla quota di incidenza del diritto

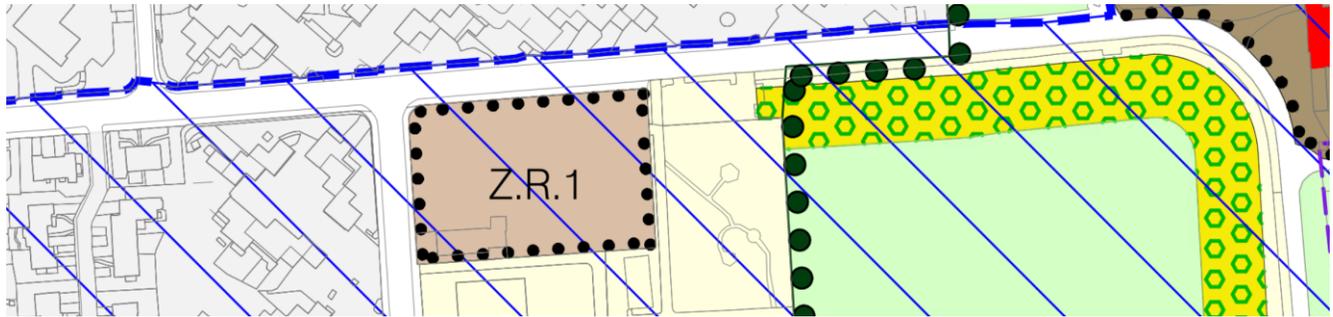


volumetrico sul valore dell'area; -10% in considerazione dell'indice volumetrico più alto rispetto alle aree del tessuto consolidato residenziale B1.

COEFFICIENTE 2: coefficiente proporzionale alla quantità e qualità dei servizi nel comparto in cui si colloca l'intervento: -10% in quanto le aree in oggetto si collocano in ambiti ampiamente dotati di servizi.

COEFFICIENTE 3: coefficiente proporzionale alla accessibilità e fruibilità delle aree per attrezzature pubbliche connesse all'intervento: +10% in quanto i servizi ceduti in questi sono facilmente accessibili.

Aree del tessuto consolidato residenziale B2 - ZR1



 aree a prevalente uso residenziale B2 - 1.5 mc/mq

 Z.R.n piano di recupero / permesso di costruire convenzionato

Stralcio PGT PdR Tav. 3.01 Carta della disciplina delle aree

Per questo ambito il Piano delle Regole **non consente la monetizzazione delle aree a servizi.**

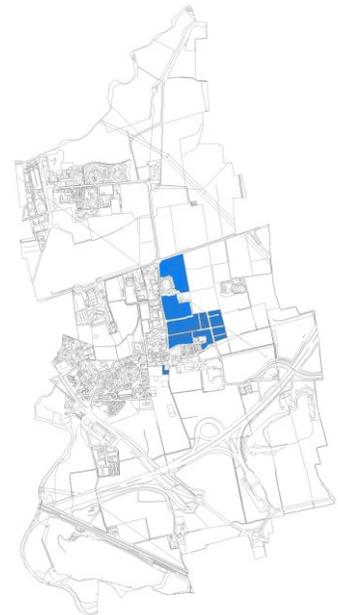
Aree del tessuto consolidato residenziale B3

La monetizzazione di aree per attrezzature pubbliche potrebbe essere applicata in caso di permesso di costruire convenzionato e di cambio d'uso. I coefficienti da applicare al valore delle aree fabbricabili ai fini IMU per la "aree del tessuto consolidato residenziale B3" sono di seguito riportati.

COEFFICIENTE 1: coefficiente proporzionale alla quota di incidenza del diritto volumetrico sul valore dell'area; -5% in considerazione dell'indice volumetrico più alto rispetto alle aree del tessuto consolidato residenziale B1 e B2.

COEFFICIENTE 2: coefficiente proporzionale alla quantità e qualità dei servizi nel comparto in cui si colloca l'intervento: -20% in quanto le aree in oggetto si collocano in ambiti ampiamente dotati di servizi.

COEFFICIENTE 3: coefficiente proporzionale alla accessibilità e fruibilità delle aree per attrezzature pubbliche connesse all'intervento: +10% in quanto i servizi ceduti in questi sono facilmente accessibili.

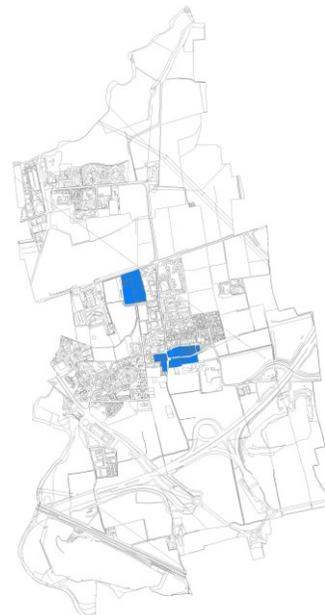


Centri storici e nuclei antica formazione

Per questo ambito in considerazione del fatto che gli interventi previsti sono esclusivamente riferiti a fabbricati esistenti, non ad interventi su aree libere, non si è ritenuto pertinente procedere alla valutazione dell'aree ai fini IMU.

Tuttavia l'art. "3.1.2 Centro storico, nucleo di antica formazione" del Piano delle Regole prevede "Le aree comprese nel perimetro del nucleo di antica formazione e non inserite nelle Z.R. seguono le regole generali del tessuto consolidato B3 con l'eccezione del Centro Storico di Calvenzano ove non è ammessa alcuna volumetria al di fuori della Z.R. individuata."

Ai fini della valutazione del valore per la monetizzazione delle aree, anche in considerazione della collocazione dei nuclei di antica formazione rispetto alle "Aree del tessuto consolidato residenziale B3" si ritiene di applicare il medesimo valore.



Centri storici e nuclei antica formazione – ZR



centri storici e nuclei di antica formazione



piano di recupero / permesso di costruire convenzionato

Stralcio PGT PdR Tav. 3.01 Carta della disciplina delle aree

In questi comparti gli interventi previsti sono esclusivamente riferiti a fabbricati esistenti, non ad interventi su aree libere, non si è ritenuto pertanto pertinente procedere alla valutazione dell'aree ai fini IMU.

Tuttavia l'art. "3.1.2 Centro storico, nucleo di antica formazione" del Piano delle Regole prevede che "Le aree comprese nel perimetro del nucleo di antica formazione e non inserite nelle Z.R. seguono le regole generali del tessuto consolidato B3 con l'eccezione del Centro Storico di Calvenzano ove non è ammessa alcuna volumetria al di fuori della Z.R. individuata."

Ai fini della valutazione del valore per la monetizzazione delle aree, anche in considerazione della collocazione dei nuclei di antica formazione rispetto alle "Aree del tessuto consolidato residenziale B3" si ritiene di applicare il

medesimo valore.

In considerazione della complessità di procedere a valutazione della trasformazione e pertanto della eventuale valorizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico il valore di cui al presente documento deve essere considerato quale valore minimo.

In sede di redazione del Piano attuativo si dovrà procedere a perizia estimativa delle aree di cessione che valuti

- le destinazioni funzionali proposte e il conseguente carico insediativo;
- le volumetrie trasformate e/o edificate a seguito dei rilievi da produrre;
- di eventuali oneri reali e gravami cognitivi al momento della valutazione e ricadenti sulle aree oggetto di intervento/cessione, comprese le eventuali servitù in sottosuolo, aeree e vincoli ricognitivi/ablativi che ne limitano l'edificazione.

Aree di ristrutturazione urbanistica e recupero

Ambiti di ristrutturazione urbanistica Z.R.U. 1

COEFFICIENTE 1: coefficiente proporzionale alla quota di incidenza del diritto volumetrico sul valore dell'area; -20% in considerazione dell'indice volumetrico basso.

COEFFICIENTE 2: coefficiente proporzionale alla quantità e qualità dei servizi nel comparto in cui si colloca l'intervento: +10% in quanto le aree in oggetto si collocano in ambiti scarsamente dotati di servizi

COEFFICIENTE 3: coefficiente proporzionale alla accessibilità e fruibilità delle aree per attrezzature pubbliche connesse all'intervento: +10% in quanto i servizi ceduti in questi sono facilmente accessibili.

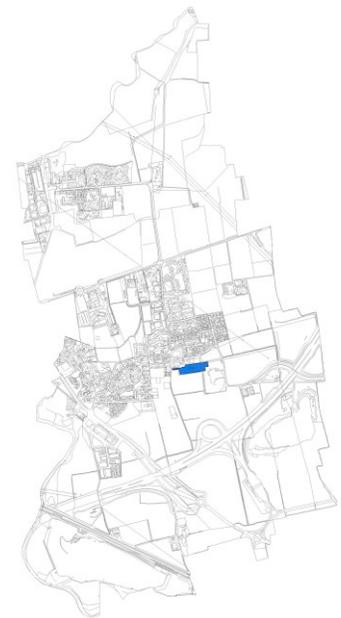
In considerazione della complessità di procedere a valutazione della trasformazione e pertanto della eventuale valorizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico il valore di cui al presente documento deve essere considerato quale valore minimo.

In sede di redazione del Piano attuativo si dovrà procedere a perizia estimativa delle aree di cessione che valuti

- le destinazioni funzionali proposte e il conseguente carico insediativo;
- le volumetrie trasformate e/o edificate a seguito dei rilievi da produrre;
- di eventuali oneri reali e gravami cognitivi al momento della valutazione e ricadenti sulle aree oggetto di intervento/cessione, comprese le eventuali servitù in sottosuolo, aeree e vincoli ricognitivi/ablativi che ne limitano l'edificazione.

Ambito di recupero Z.R.7

La disciplina relativa ambito in oggetto a seguito del rilievo dell'esistente e della ricognizione dei vincoli esistenti, la proposta planivolumetrica definirà come intervenire sugli edifici esistenti ed individuare gli edifici da restaurare,



quelli per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione conservandone la sagoma e il sedime quelli il cui volume può essere recuperato in altra posizione all'interno del perimetro del PR nel rispetto dello schema a corte.

La definizione degli edifici per cui è necessario mantenere la sagoma e sedime originario discende principalmente dalla lettura dei vincoli insistenti sul comparto e nello specifico Vincolo di tutela paesistica ai sensi del D.L. 42/2004, fascia di rispetto stradale, fascia di esondazione (Fascia B) del PAI.

Le destinazioni ammesse per l'ambito (residenziale, residenziale di servizio, artigianato di servizio, esercizi di vicinato, medie strutture di prossimità, esposizione, direzionale di piccola dimensione, direzionale di grande dimensione, ricettiva alberghiera e somministrazione alimenti e bevande, ricettiva minore e somministrazione alimenti e bevande, per insediamenti privati di interesse collettivo, per attività assistenziale, sanitarie private) comportano carichi insediativi differenti.

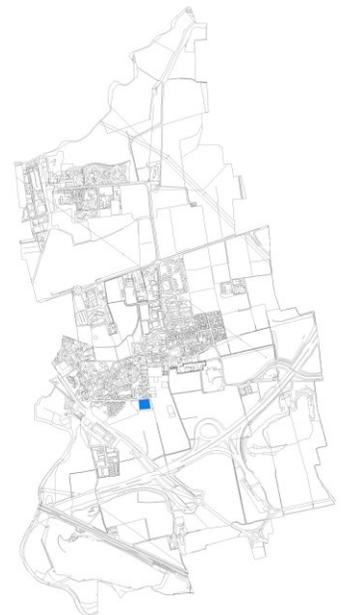
Non risulta pertanto possibile in questa sede e in assenza di una proposta di piano attuativo procedere alla valutazione del valore delle aree per attrezzature pubbliche eventualmente monetizzate.

Si rimanda pertanto alla redazione di apposita perizia in sede di piano attuativo.

Ambito di recupero Z.R.11

Per questo ambito in considerazione del fatto che gli interventi previsti sono esclusivamente riferiti a fabbricati esistenti, non ad interventi su aree libere, non si è ritenuto pertinente procedere alla valutazione dell'aree ai fini IMU.

Tuttavia a seguito della valutazione della collocazione del comparto si ritiene di attribuire alle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico eventualmente monetizzate il valore definito per le Aree del tessuto consolidato residenziale B3.

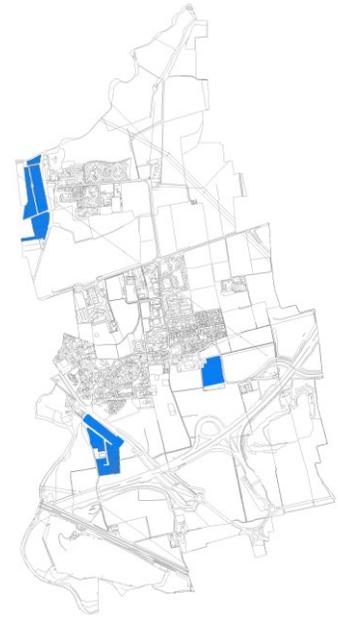


4.2 AREE A PREVALENTE USO PRODUTTIVO

La monetizzazione di aree per attrezzature pubbliche potrebbe essere applicata in caso di cambio d'uso, permesso di costruire convenzionato e di cambio d'uso.

Per questa tipologia di tessuto il PGT prevede un ampio set di destinazioni ammesse e nello specifico: residenziale di servizio, produttiva, artigianato di servizio compatibile con la residenza, esercizi di vicinato, medie strutture di prossimità e di rilevanza locale, vendita all'ingrosso, esposizione, ricettiva alberghiera e minore, somministrazione alimenti e bevande, insediamenti privati di interesse collettivo, attività assistenziale - sanitarie private

Per la fattispecie modalità **di intervento diretta** si è ipotizzato il prevalente insediamento di edifici produttivi.



I coefficienti da applicare al valore delle aree fabbricabili ai fini IMU per le “aree a prevalente uso produttivo” sono di seguito riportati.

COEFFICIENTE 1: coefficiente proporzionale alla quota di incidenza del diritto volumetrico sul valore dell'area; -10% in considerazione dell'indice volumetrico attribuito all'ambito.

COEFFICIENTE 2: coefficiente proporzionale alla quantità e qualità dei servizi nel comparto in cui si colloca l'intervento: -5% in quanto le aree in oggetto si collocano in ambiti parzialmente dotati di servizi.

COEFFICIENTE 3: coefficiente proporzionale alla accessibilità e fruibilità delle aree per attrezzature pubbliche connesse all'intervento: -10% in quanto i servizi ceduti sono meno accessibili rispetto ai comparti residenziali.

Per le fattispecie **permesso di costruire convenzionato** in caso interventi di nuova costruzione in lotti **non adeguatamente dotati di urbanizzazioni primarie** e in caso di interventi ristrutturazione edilizia su edifici **non adeguatamente dotati di urbanizzazioni primarie** si applica i medesimi coefficienti del caso “intervento diretto”.

Per la fattispecie **permesso di costruire convenzionato** per l'insediamento delle destinazioni **medie strutture di prossimità medie strutture di rilevanza locale** i coefficienti da applicare al valore delle aree fabbricabili ai fini IMU per le “aree a prevalente uso produttivo – PdC per medie strutture commerciali” sono di seguito riportati.

COEFFICIENTE 1: coefficiente proporzionale alla quota di incidenza del diritto volumetrico sul valore dell'area; -10% in considerazione dell'indice volumetrico attribuito all'ambito.

COEFFICIENTE 2: coefficiente proporzionale alla quantità e qualità dei servizi nel comparto in cui si colloca l'intervento: 0% in quanto a priori non valutabile la dotazione di servizi dell'ambito

COEFFICIENTE 3: coefficiente proporzionale alla accessibilità e fruibilità delle aree per attrezzature pubbliche connesse all'intervento: 0% in quanto a priori non valutabile l'accessibilità ai servizi.

Per la fattispecie **Piano di Lottizzazione** i coefficienti da applicare al valore delle aree fabbricabili ai fini IMU per le “aree a prevalente uso produttivo - PL” sono di seguito riportati.

COEFFICIENTE 1: coefficiente proporzionale alla quota di incidenza del diritto volumetrico sul valore dell'area; -10% in considerazione dell'indice volumetrico attribuito all'ambito.

COEFFICIENTE 2: coefficiente proporzionale alla quantità e qualità dei servizi nel comparto in cui si colloca l'intervento: 10% in quanto le aree in oggetto si collocano in ambiti non dotate di servizi.

COEFFICIENTE 3: coefficiente proporzionale alla accessibilità e fruibilità delle aree per attrezzature pubbliche connesse all'intervento: -15% in quanto i servizi ceduti sono periferici.

In tutti i casi in considerazione della complessità di procedere a valutazione della trasformazione e pertanto della eventuale valorizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico il valore di cui al presente documento essere considerato quale valore minimo **per la destinazione funzionale commerciale o terziaria**.

In sede di redazione del Piano di Lottizzazione o permesso di costruire convenzionato, qualora la destinazione funzionale fosse prevalentemente produttiva (oppure mix funzionale, considerando l'ampio set di destinazioni ammesse), l'Ufficio Tecnico potrà ritenere opportuno procedere a perizia estimativa specifica e puntuale, con spese a carico del soggetto richiedente, delle aree di cessione che valuti le destinazioni funzionali proposte e il conseguente carico insediativo;

- le destinazioni funzionali proposte e il conseguente carico insediativo;
- le volumetrie edificate;
- di eventuali oneri reali e gravami cognitivi al momento della valutazione e ricadenti sulle aree oggetto di intervento/cessione, comprese le eventuali servitù in sottosuolo, aeree e vincoli ricognitivi/ablativi che ne limitano l'edificazione.

4.3 AREE A PREVALENTE USO TERZIARIO

Per questa tipologia di tessuto il PGT prevede un ampio set di destinazioni ammesse e nello specifico: residenziale di servizio, artigianato di servizio compatibile con la residenza, esercizi di vicinato, medie strutture di prossimità, medie strutture di rilevanza locale, direzionale ricettiva alberghiera e minore, somministrazione alimenti e bevande, insediamenti privati di interesse collettivo, attività assistenziale - sanitarie private.

Le modalità di intervento previste sono:

- titolo abilitativo diretto
- permesso di costruire convenzionato in caso interventi di nuova costruzione in lotti non adeguatamente dotati di urbanizzazioni primarie e in caso di interventi ristrutturazione edilizia su edifici non adeguatamente dotati di urbanizzazioni primarie



Si è ipotizzato l'insediamento di funzioni prevalentemente terziarie.

I coefficienti da applicare al valore delle aree fabbricabili ai fini IMU per le "aree a prevalente uso terziario" sono di seguito riportati.

COEFFICIENTE 1: coefficiente proporzionale alla quota di incidenza del diritto volumetrico sul valore dell'area; -10% in considerazione dell'indice volumetrico attribuito all'ambito.

COEFFICIENTE 2: coefficiente proporzionale alla quantità e qualità dei servizi nel comparto in cui si colloca l'intervento: -10% in quanto le aree in oggetto si collocano in ambiti parzialmente dotati di servizi.

COEFFICIENTE 3: coefficiente proporzionale alla accessibilità e fruibilità delle aree per attrezzature pubbliche connesse all'intervento: +5% in quanto i servizi ceduti risulterebbero ricompresi in un tessuto prevalentemente residenziale e pertanto dotato di alta accessibilità al sistema dei servizi.

4.4 NUCLEI CASCINALI

Il Piano delle Regole prevede per i nuclei cascinali, in caso di cessione della funzione agricola preesistente e previo parere, laddove necessario, del Parco Agricolo Sud Milano la possibilità di cambio di destinazione d'uso degli immobili.

I mutamenti della destinazione agricola sono consentiti per l'introduzione di funzioni compatibili con il permanere delle attività agricole o con le finalità del Parco, sempre nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici e dei caratteri paesistici del complesso. Sono ritenute compatibili con la presenza di tale attività o ad essa complementari le destinazioni residenziali, socio-ricreative, turistiche culturali e socio-assistenziali e le funzioni connesse con l'esercizio di arti e mestieri.

Le modalità di intervento definite sono le seguenti:

- Piano di Recupero

- Programma Integrato di intervento

Piano di recupero

In considerazione della molteplicità delle destinazioni ammesse, dei differenti vincoli vigenti sui fabbricati e della differente collocazione sul territorio dei nuclei cascinali non risulta possibile in questa sede procedere alla valutazione del valore delle aree per attrezzature pubbliche eventualmente monetizzate.

Si rimanda pertanto alla redazione di apposita perizia in istanza di cambio d'uso.

Programma Integrato di Intervento

La trasformazione del nucleo cascinale Cascina Sarmazzano dovrà avvenire a seguito di approvazione di Programma Integrato di intervento. La definizione delle destinazioni ammesse e delle ricadute sul sistema dei servizi è demandata al Programma Integrato di Intervento.

Gli approfondimenti necessari per l'uso della Cascina Sarmazzano e delle aree contigue saranno oggetto di apposito P.I.I. coerente con gli obiettivi del Documento di Piano e dei vincoli ex Legge 42/2004 e s.m.i. In particolare il progetto oltre al restauro, manutenzione e risanamento conservativo degli edifici e alla nuova edificazione dei volumi corrispondenti agli edifici per i quali è concessa la demolizione e ricostruzione deve porre particolare attenzione al recupero del giardino storico a ponente della Cascina, delle aree a sud e della testa della Spina dei Servizi. La convenzione allegata al P.I.I. dovrà riprendere il tema del restauro delle aree agricole comprese nel parco dell'Addetta, nella logica delle Aree di fruizione previste dalle N.T.A. del P.T.C. Parco Agricolo Sud Milano e in coerenza con il progetto strategico 2 del Piano dei servizi.

Le destinazioni ammissibili saranno definite in sede di P.I.I.

Non risulta pertanto possibile in questa sede e in assenza di una proposta di Programma Integrato di Intervento procedere alla valutazione del valore delle aree per attrezzature pubbliche eventualmente monetizzate.

5 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

5.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

AT2 - AT5 - Aree di trasformazione a vocazione residenziale

Nelle aree di trasformazione devono essere individuate e cedute alla Amministrazione comunale o asservite ad uso pubblico aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura di indicata all'articolo 5 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole in funzione delle destinazioni insediate. Qualora tali aree non siano reperibili oppure a parere dell'Amministrazione Comunale non risultino idonee per allocarvi servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse generale in sede di convenzionamento può esserne consentita o richiesta la monetizzazione da parte dell'Amministrazione comunale a seguito della valutazione della dell'assetto planivolumetrico.

In ogni caso le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti residenziali dovranno essere reperite all'interno del comparto nella misura di un posto auto per unità immobiliare realizzata.



I coefficienti da applicare al valore delle aree fabbricabili ai fini IMU per gli ambiti di trasformazione AT2 e AT5 sono di seguito riportati.

COEFFICIENTE 1: coefficiente proporzionale alla quota di incidenza del diritto volumetrico sul valore dell'area; -15% in considerazione dell'indice volumetrico attribuito all'ambito.

COEFFICIENTE 2: coefficiente proporzionale alla quantità e qualità dei servizi nel comparto in cui si colloca l'intervento: +10% in quanto le aree in oggetto si collocano in ambiti non dotate di servizi.

COEFFICIENTE 3: coefficiente proporzionale alla accessibilità e fruibilità delle aree per attrezzature pubbliche connesse all'intervento: +0% l'area non è edificata e pertanto il sistema di accessibilità ai servizi dovrà essere definito in sede di piano attuativo.

In un'ottica di corretto inserimento paesaggistico e ambientale delle nuove funzioni insediative un'area, esterna all'ambito di trasformazione e di superficie pari almeno al 25% della Superficie territoriale dell'ambito stesso, da reperirsi tra quelle indicate come "parchi urbani" negli elaborati grafici di PGT e contigue all'ambito di trasformazione, dovrà essere ceduta alla Amministrazione comunale per con la funzione di verde pubblico.

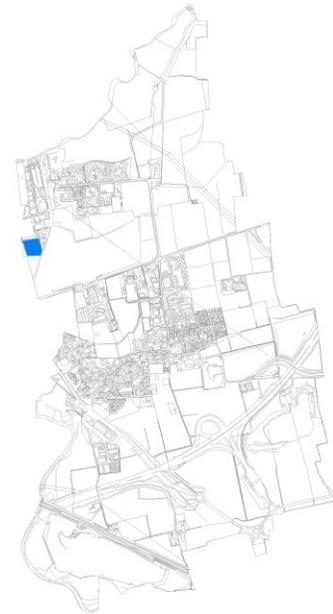
Per queste aree si applicano i medesi parametri utilizzati per gli ambiti di trasformazione AT2 e AT5, anche in considerazione della metodologia utilizzata nel calcolo del valore delle aree ai fini IMU.

Per gli ambiti **AT1, AT3, AT4** essendo già vigenti e/o in itinere le convenzioni urbanistiche dei rispettivi piani attuativi, il valore delle aree da monetizzare **deve essere assunto quello vigente alla data di stipula delle stesse convenzioni.**

5.2 AT6 - AREA DI TRASFORMAZIONE A VOCAZIONE TERZIARIA

Nelle aree di trasformazione devono essere individuate e cedute alla Amministrazione comunale o asservite ad uso pubblico aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura di indicata all'articolo 5 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole in funzione delle destinazioni insediate. Qualora tali aree non siano reperibili oppure a parere dell'Amministrazione Comunale non risultino idonee per allocarvi servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse generale in sede di convenzionamento può esserne consentita o richiesta la monetizzazione da parte dell'Amministrazione comunale a seguito della valutazione della dell'assetto planivolumetrico.

In ogni caso le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti extra residenziali dovranno essere reperite all'interno del comparto, per una quota pari al 20% della dotazione complessiva richiesta, con destinazione a parcheggio.



I coefficienti da applicare al valore delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'ambito AT6 sono di seguito riportati.

COEFFICIENTE 1: coefficiente proporzionale alla quota di incidenza del diritto volumetrico sul valore dell'area; -10% in considerazione dell'indice di utilizzazione attribuito all'ambito.

COEFFICIENTE 2: coefficiente proporzionale alla quantità e qualità dei servizi nel comparto in cui si colloca l'intervento: +10% in quanto le aree in oggetto si collocano in ambiti non dotate di servizi.

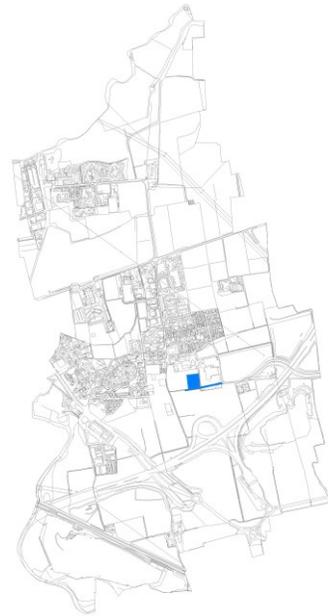
COEFFICIENTE 3: coefficiente proporzionale alla accessibilità e fruibilità delle aree per attrezzature pubbliche connesse all'intervento: -25% in quanto i servizi ceduti risulterebbero in un comparto dotato di scarsa accessibilità e continuità territoriale con il nucleo abitato.

5.3 AT7 - AREA DI TRASFORMAZIONE A VOCAZIONE PRODUTTIVA

Nelle aree di trasformazione devono essere individuate e cedute alla Amministrazione comunale o asservite ad uso pubblico aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura di indicata all'articolo 5 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole in funzione delle destinazioni insediate.

Qualora tali aree non siano reperibili oppure a parere dell'Amministrazione Comunale non risultino idonee per allocarvi servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse generale in sede di convenzionamento può esserne consentita o richiesta la monetizzazione da parte dell'Amministrazione comunale a seguito della valutazione della dell'assetto planivolumetrico.

In ogni caso le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti extra residenziali dovranno essere reperite all'interno del comparto, per una quota pari al 20% della dotazione complessiva richiesta, con destinazione a parcheggio.



I coefficienti da applicare al valore delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'ambito AT7 sono di seguito riportati.

COEFFICIENTE 1: coefficiente proporzionale alla quota di incidenza del diritto volumetrico sul valore dell'area; -15% in considerazione dell'indice di utilizzazione attribuito all'ambito.

COEFFICIENTE 2: coefficiente proporzionale alla quantità e qualità dei servizi nel comparto in cui si colloca l'intervento: +5% in quanto le aree in oggetto si collocano in ambiti non dotate di servizi.

COEFFICIENTE 3: coefficiente proporzionale alla accessibilità e fruibilità delle aree per attrezzature pubbliche connesse all'intervento: +0% l'area non è edificata e pertanto il sistema di accessibilità ai servizi dovrà essere definito in sede di piano attuativo.

6 SINOTTICA CALCOLO MONETIZZAZIONE

Ambito territoriale - PGT	Valore aree fabbricabili ai sensi del PGT ai fini IMU		coeff. 1	coeff. 2	coeff. 3	Valore monetizzazione	
		€/mq					€/mq
Aree a prevalente uso residenziale B1	167	€/mq	-20%	-10%	10%	133	€/mq
Aree a prevalente uso residenziale B2 - intervento diretto	188	€/mq	-10%	-10%	10%	169	€/mq
Aree a prevalente uso residenziale B2 - ZR1						non prevista	
Aree a prevalente uso residenziale B3	225	€/mq	-5%	-20%	10%	191	€/mq
Centri storici e nuclei antica formazione						191	€/mq
Ambiti di ristrutturazione urbanistica Z.R.U. 1	117	€/mq	-20%	10%	10%	117	€/mq
Ambito di recupero Z.R.7						da periziare	
Ambito di recupero Z.R.11						191	€/mq
Ambiti a prevalente uso produttivo	77	€/mq	-10%	-5%	-10%	58	€/mq
Aree a prevalente uso produttivo - PdC per medie strutture commerciali	214	€/mq	-10%	0%	0%	192	€/mq
Aree a prevalente uso produttivo - PL	155	€/mq	-10%	10%	-15%	132	€/mq
Aree a prevalente uso terziario	207	€/mq	-10%	-10%	5%	176	€/mq
Ambiti di trasformazione - AT2	96	€/mq	-15%	10%	0%	91	€/mq
Ambiti di trasformazione - AT5	96	€/mq	-15%	10%	0%	91	€/mq
Ambiti di trasformazione - AT6	140	€/mq	-10%	10%	-25%	105	€/mq
Ambiti di trasformazione - AT7	41	€/mq	-15%	5%	0%	37	€/mq
Nuclei cascinali						da periziare	

7 TABELLA VALORI DI RIFERIMENTO MONETIZZAZIONI AREE PER ATTREZZATURE
PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

TABELLA RIASSUNTIVA FINALE		
Ambito territoriale - PGT	Valore monetizzazione	
Aree a prevalente uso residenziale B1	133	€/mq
Aree a prevalente uso residenziale B2 - intervento diretto	169	€/mq
Aree a prevalente uso residenziale B2 - ZR1	non prevista	
Aree a prevalente uso residenziale B3	191	€/mq
Centri storici e nuclei antica formazione	191	€/mq
Ambiti di ristrutturazione urbanistica Z.R.U. 1	117	€/mq
Ambito di recupero Z.R.7	da periziare	
Ambito di recupero Z.R.11	191	€/mq
Ambiti a prevalente uso produttivo	58	€/mq
Aree a prevalente uso produttivo - PdC per medie strutture commerciali	192	€/mq
Aree a prevalente uso produttivo - PL	132	€/mq
Aree a prevalente uso terziario	176	€/mq
Ambiti di trasformazione - AT2	91	€/mq
Ambiti di trasformazione - AT5	91	€/mq
Ambiti di trasformazione - AT6	105	€/mq
Ambiti di trasformazione - AT7	37	€/mq
Nuclei cascinali	da periziare	