



Città di Lecco

Comune di Lecco

Piazza Diaz, 1 - 23900 Lecco (LC) - Tel. 0341/ 481111- Fax. 286874 - C.F.00623530136

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 291 del 22.12.2011

OGGETTO: RICHIESTA DI MONETIZZAZIONE AREE STANDARS AI SENSI DEGLI ARTT. 8 - 23.1 N.T.A. DI P.R.G. PROPOSTA DALLA SIG.RA LISO GIUSEPPINA IN RELAZIONE AD INTERVENTI EDILIZI CONSISTENTI NEL CAMBIO D'USO NELL'AMBITO DEL FABBRICATO SITO IN VIA MAGENTA N. 20 - 22 - 24; CONCESSIONE MONETIZZAZIONE E APPROVAZIONE STIMA DELLE AREE.

L'anno duemilaundici e questo giorno ventidue del mese di dicembre alle ore 14.00 nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg:

Virginio Brivio	SINDACO	P
Vittorio Campione	VICESINDACO	A
Francesca Bonacina	ASSESSORE	P
Ivano Donato	ASSESSORE	P
Martino Mazzoleni	ASSESSORE	P
* Mario Moschetti	ASSESSORE	P
Francesca Rota	ASSESSORE	A
Michele Tavola	ASSESSORE	P
Armando Volontè	ASSESSORE	A

Presiede l'adunanza il Dott. VIRGINIO BRIVIO in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Generale Dott. PAOLO CODARRI incaricato della redazione del presente verbale.

IL SINDACO


accertata la validità dell'adunanza per il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione:

* ANNOTAZIONE IN CALCE
 SI PRECISA CHE - GIUSTA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 7 DEL 27.01.2012 - IL DR. M. MOSCHETTI È CESSATO DALLA CARICA PER DIMISSIONI CON NOTA 05.12.2011, ACQUISITA AL PROTOCOLLO AL N. 55823 IN DATA 07.12.2011 ED IL NOMINATIVO DEL DR. MOSCHETTI PER IL SUO ERRORO È STATO RIPORTATO NEL FRONTESPIZIO DELLA PRESENTE DELIBERAZIONE.

IL SINDACO
 Dott. Virginio Brivio

IL SEGRETARIO GENERALE
 Dott. PAOLO CODARRI

27.01.2012



LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

1. gli artt. 8 – 23.1 delle N.T.A. del P.R.G. vigente approvato con deliberazione di C.C. n. 102 del 01 dicembre 2004 prevede in determinati casi di cambio di destinazione d'uso, nonché nella realizzazione di una quota maggiore di Slp il reperimento della dotazione di standard dovuti o in alternativa la monetizzazione delle aree senza l'obbligo di ricorrere alla predisposizione di un piano attuativo;
2. la decisione sull'accettazione della monetizzazione o delle aree alternative comporta una serie di valutazioni discrezionali, in capo all'Amministrazione Comunale, in merito alla loro opportunità;
3. l'estensione di tale possibilità anche ai provvedimenti di natura edilizia, nel cui procedimento non è prevista una manifestazione di volontà dell'Amministrazione, rendono necessario acquisire il benessere della stessa sulle richieste di monetizzazione o cessione di aree non individuate come standard nel P.R.G.

Allo stato attuale risultano pervenute n. 1 richieste di monetizzazione di aree inerenti le seguenti pratiche edilizie:

1. Sig.ra LISO GIUSEPPINA;

Considerata la limitata estensione delle aree da reperire per i singoli interventi - che peraltro non consentono la formazione di significativi impianti a verde e/o a parcheggio - ed inoltre, sulla scorta delle indicazioni fornite dai richiedenti, le oggettive difficoltà nel reperimento in loco delle aree, si ritiene opportuno acconsentire alla proposta di monetizzazione riguardante gli interventi in argomento di cui al punto precedente.

Ritenuto di valutare le aree:

1. Sig.ra LISO GIUSEPPINA - € 165,48.= al mq, importo che si ritiene congruo e tiene conto dell'utilità economica che la proprietà ottiene dalla mancata cessione delle aree e in linea con gli importi delle monetizzazioni stabiliti in occasione dei Piani Attuativi, giusta perizia di stima del Direttore del Settore Pianificazione e Sviluppo Territoriale, allegata al presente procedimento per un totale, in relazione al singolo intervento, di:
€ 165,48 x mq 14,94 = € 2.472,27.=

Visto l'art. 8 N.T.A. di P.R.G.;

Visto l'art. 23.1 N.T.A. di P.R.G.;

Visto, l'art. 48, comma 1, decreto legislativo 267/2000;

Visto il parere tecnico espresso ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267/2000;

Con voti unanimi resi nei modi di legge

DELIBERA

1) Di riconoscere l'interesse ed acconsentire la monetizzazione richiesta riguardante il seguente intervento:

1. Sig.ra LISO GIUSEPPINA – Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n. 27583/11 del 15 giugno 2011 per intervento edilizio di cambio di destinazione d'uso, fabbricato esistente sito in Via Magenta n. 20, 22, 24;

2) Di approvare l'allegata perizia di stima delle aree a standard oggetto di monetizzazione redatte dal Direttore del Settore Pianificazione e Sviluppo Territoriale;

3) Di autorizzare l'introito del seguente importo:

1. € 165,48 x mq 14,94 = € 2.472,27.=

riguardante l'intervento in argomento, introitato dalla monetizzazione delle aree standard non cedute, al Capitolo 1665 del Bilancio di competenza concernente "Proventi per monetizzazioni di aree standard urbanistici". Tale importo dovrà essere corrisposto prima del rilascio del provvedimento autorizzativo o prima dell'inizio lavori in caso di DIA.

Stante l'urgenza, con separata votazione, con voti unanimi

DELIBERA

l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000.

PARERE TECNICO DI CUI ALL' ART. 49 D.Lgs. 267/2000

Si esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione avente ad oggetto: "RICHIESTA DI MONETIZZAZIONE AREE STANDARS AI SENSI DEGLI ARTT. 8 - 23.1 N.T.A. DI P.R.G. PROPOSTA DALLA SIG.RA LISO GIUSEPPINA IN RELAZIONE AD INTERVENTI EDILIZI CONSISTENTI NEL CAMBIO D'USO NELL'AMBITO DEL FABBRICATO SITO IN VIA MAGENTA N. 20, 22, 24: CONCESSIONE MONETIZZAZIONE E APPROVAZIONE STIMA DELLE AREE".

ID n. 6279365.....del 12.12.2011

Lecco, 12 dicembre 2011



IL DIRETTORE DEL SETTORE
Arch. Andrea Pozzi

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Andrea Pozzi", written over the printed name.

GIUDIZIO DI STIMA

Stima delle aree a standard oggetto di richiesta di monetizzazione nell'ambito dell'intervento edilizio consistente nel cambio d'uso, presentato dalla Sig.ra LISO GIUSEPPINA in data 16 giugno 2011, da eseguire nell'edificio sito in Via Magenta n. 20, 22, 24 e censito al NCEU foglio 18 mappale 3625 sub. 2 sub. 3 sub. 5 del Comune Censuario di Acquate.

Il sottoscritto POZZI Arch. Andrea, in qualità di Direttore del Settore Pianificazione e Sviluppo Territoriale del Comune di Lecco, su incarico dell'Amministrazione Comunale, procede alla stima del valore dei beni immobiliari oggetto di monetizzazione, di seguito descritti:

DESCRIZIONE BENI

Trattasi delle aree destinate ad essere cedute come standard urbanistici nell'ambito dell'intervento edilizio, di cambio d'uso così come previsto dall'art. 8 – 23.1 delle vigenti N.T.A., presentato dalla Sig.ra LISO GIUSEPPINA sito in Via Magenta n. 20, 22, 24 della superficie di mq ;

CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto, esperite le indagini di mercato e le opportune constatazioni, consultata la documentazione agli atti, ha predisposto la presente perizia allo scopo di determinare il valore della monetizzazione delle aree a standard dovute per il mancato reperimento delle stesse nell'ambito dell'intervento sopra citato.


Nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, la presente stima è volta a determinare il valore di riferimento per la monetizzazione delle aree a standard non reperite, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di 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, così come prescritto dall'art. 46 della L.R. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i..

Considerando che l'Amministrazione comunale ha in corso l'elaborazione del nuovo strumento urbanistico previsto dalla legislazione lombarda, ovvero il Piano di Governo del Territorio, appare opportuno, in relazione alla necessità di definire gli obiettivi e le strategie che servono a perseguire lo sviluppo economico e sociale, nell'ottica di valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali del territorio comunale, prevedere la definizione di regole e modalità attuative puntuali circa la monetizzazione delle aree a standard nell'ambito delle determinazioni che saranno contenute nel citato Piano dei servizi.

Fino ad allora e per questo periodo di transizione, la stima può essere effettuata secondo svariati criteri, a seconda che tengano a base di riferimento il valore venale o di mercato, il valore applicato alle aree libere ai fini dell'ICI, il valore di esproprio, il valore medio delle ultime cessioni, etc., con parametri e coefficienti correttivi applicati in funzione delle particolari peculiarità proprie dell'intervento e della sua tipologia, della zona in cui si colloca, degli indici volumetrici e delle utilità economica che consegue per effetto della mancata cessione.

Di tutto questo tiene conto la stima in essere pur se, semplificando, il conteggio finale con riferimento ai valori medi di mercato di terreni analoghi, tenendo conto delle caratteristiche delle aree, della zona in cui sono ubicati, della loro destinazione, degli obblighi gravanti, della capacità edificatoria e dell'utilità economica derivante dalla mancata cessione delle aree si esplica come segue:


COMUNE DI LECCO
Allegato alla deliberazione G.C. n. 291 del 22/12/2011
IL SINDACO
IL SEGRETARIO GENERALE

DATI IN ESAME

- Cambio d'uso da residenza ad ufficio e parziale ricomposizione volumetrica = 14,94 mq
- Aree a Standard da monetizzare = 14,94 mq

VALUTAZIONE DI STIMA

- **Vici** = valore medio delle aree fabbricabili ai fini ICI (deliberazione CC n. 93 del 30 settembre 2002) come ex MICROZONA 2 (Pari ad Euro **237,00/mq**);
- Pratica edilizia consistente nel cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 8 delle vigenti N.T.A. e parziale ricomposizione volumetrica;
- Indice Volumetrico (**ZONA DI PRG – RR**);
- **P** = Parametro di Intervento Edilizio: **1**;
- **V1** = Valore percentuale medio della nuda proprietà depurata della volumetria: **50%**;
- **I1** = Incremento per liquidazione indennità di esproprio: **+10%**;
- **I2** = Spese varie per acquisizione: **+10%**;
- **I3** = Utilità economica conseguita per la mancata cessione: **+15%**;
- **Vm** = Valore medio stime già effettuate nella zona nell'ultimo anno: **€ 170,98**;

$$V(\text{al mq.}) = \frac{(\text{Vici} \times \text{V1} \times \text{P} \times (1+\text{I1}+\text{I2}+\text{I3})) + \text{Vm}}{2}$$

$$V(\text{al mq.}) = \frac{(\text{€ } 237,00 \times 0,5 \times 1 \times (1+0,10+0,10+0,15)) + \text{€ } 170,98}{2} = \text{€ } 165,48 \text{ mq}$$

CONCLUSIONI

In funzione della valutazione sopra esposta è possibile stabilire che l'importo da corrispondersi per la monetizzazione delle aree standard non cedute nell'ambito dell'intervento in oggetto sia il seguente:

$$\text{€ } 165,48 \times \text{mq } 14,94 = \text{€ } 2.472,27$$

Lecco,



IL DIRETTORE DEL SETTORE
Arch. Andrea Pozzi

DATI IN ESAME

- Cambio d'uso da residenza ad ufficio e parziale ricomposizione volumetrica = 14,94 mq
- Aree a Standard da monetizzare = 14,94 mq

VALUTAZIONE DI STIMA

- **Vici** = valore medio delle aree fabbricabili ai fini ICI (deliberazione CC n. 93 del 30 settembre 2002) come ex MICROZONA 2 (Pari ad Euro **237,00/mq**);
- Pratica edilizia consistente nel cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 8 delle vigenti N.T.A. e parziale ricomposizione volumetrica;
- Indice Volumetrico (**ZONA DI PRG – RR**);
- **P** = Parametro di Intervento Edilizio: **1**;
- **V1** = Valore percentuale medio della nuda proprietà depurata della volumetria: **50%**;
- **I1** = Incremento per liquidazione indennità di esproprio: **+10%**;
- **I2** = Spese varie per acquisizione: **+10%**;
- **I3** = Utilità economica conseguita per la mancata cessione: **+15%**;
- **Vm** = Valore medio stime già effettuate nella zona nell'ultimo anno: **€ 170,98**;

$$V(\text{al mq.}) = \frac{(Vici \times V1 \times P \times (1+I1+I2+I3)) + Vm}{2}$$

$$V(\text{al mq.}) = \frac{(\text{€ } 237,00 \times 0,5 \times 1 \times (1+0,10+0,10+0,15)) + \text{€ } 170,98}{2} = \text{€ } 165,48 \text{ mq}$$

CONCLUSIONI

In funzione della valutazione sopra esposta è possibile stabilire che l'importo da corrispondersi per la monetizzazione delle aree standard non cedute nell'ambito dell'intervento in oggetto sia il seguente:

$$\text{€ } 165,48 \times \text{mq } 14,94 = \text{€ } 2.472,27$$

Lecco,



IL DIRETTORE DEL SETTORE
Arch. Andrea Pozzi

A handwritten signature in black ink, appearing to be "A. Pozzi", written over the typed name of the director.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
VIRGINIO BRIVIO



IL SEGRETARIO GENERALE
PAOLO CODARRI



REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, certifica che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il 4 GEN. 2012 vi rimarrà per 15 giorni consecutivi fino al 19 GEN. 2012, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, D.Lgs.n. 267/2000.
- è stata comunicata ai Capigruppo Consiliari in data 4 GEN. 2012

Li, 4 GEN. 2012



IL SEGRETARIO GENERALE
PAOLO CODARRI



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA in data 15.01.2012

Li, 25.01.2012

IL SEGRETARIO GENERALE



