



Comune di Lecco

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 187 del 9.10.2014

OGGETTO: RICHIESTA DI MONETIZZAZIONE AREE STANDARS AI SENSI DEGLI ARTT. 8 – 23.1 N.T.A. DI P.R.G. PROPOSTA DALLA SOCIETA' INVERNIZZI LUCIANO E FIGLI S.P.A. IN RELAZIONE AD INTERVENTI EDILIZI CONSISTENTI NEL CAMBIO D'USO NELL'AMBITO DEL FABBRICATO SITO IN C.SO PROMESSI SPOSI N. 23: CONCESSIONE MONETIZZAZIONE E APPROVAZIONE STIMA DELLE AREE.

L'anno duemilaquattordici e questo giorno nove del mese di ottobre alle ore 14.30 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	A
Martino Mazzoleni	ASSESSORE	P
Francesca Rota	ASSESSORE	P
Michele Tavola	ASSESSORE	A
Armando Volontè	ASSESSORE	P
Elisa Corti	ASSESSORE	P

Presiede l'adunanza il Dott. VIRGINIO BRIVIO in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Generale Dott. MICHELE LUCCISANO 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:

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

1. In data 23 luglio 2014 è stata depositata dalla Società INVERNIZZI LUCIANO E FIGLI S.P.A. richiesta di monetizzazione di aree a standard, relativamente all'intervento di cui alla SCIA del 28 Dicembre 2012 prot. n. 60650/12;
2. 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
3. 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;
4. l'estensione di tale possibilità anche ai provvedimenti di natura edilizia, nel cui procedimento non è prevista una manifestazione di volontà dell'Amministrazione, rende necessario acquisire il benessere della stessa sulle richieste di monetizzazione o cessione di aree non individuate come standard nel P.R.G.

Dato atto, che nel caso specifico;

1. una parte della superficie complessiva da reperire a standard, pari a mq 1.565,29, è stata già monetizzata al rilascio del permesso di costruire n. 14492/10 del 04 febbraio 2011;
2. all'interno del compendio immobiliare di proprietà della Società INVERNIZZI LUCIANO E FIGLI S.P.A., è possibile reperire aree a standard per una superficie di mq 3.439,60 collocata ai piani primo interrato, secondo interrato e terzo interrato, campita in color giallo negli allegati "G" / "H" / "I", della bozza di asservimento ad uso pubblico di aree standard, depositata in data 23 luglio 2014 e allegata alla presente proposta di delibera, tutte aree accorpate in un blocco funzionale;

Considerato pertanto di acconsentire alla proposta di monetizzazione per una superficie pari a mq 164,65, condizionata alla stipula dell'impegnativa per asservimento volumetrico della destinazione e per l'asservimento ad uso pubblico di aree standard, di cui sopra;

Ritenuto di valutare le aree da monetizzare in:

€ 177,87.= 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 per i Piani Attuativi, giusta perizia di stima del Direttore del Settore Pianificazione e Territorio, allegata al presente provvedimento per un totale, di:

€ 177,87 x mq 164,65 = € 29.286,30.=

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

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

Visto il D. L.gs n. 118/2011 recante disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio degli enti locali;

Visto il D.P.C.M del 28.12.2011 ed i relativi allegati che disciplinano la sperimentazione di cui al D.L.gs. n. 118/2011;

Dato atto che con DM del 15.11.2013 il Comune di Lecco è stato individuato tra le amministrazioni in sperimentazione;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 09.07.2014 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2014-2015-2016;

Vista la delibera di Giunta Comunale n. 124 del 10.07.2014 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2014;

Visti gli artt. 107 e 183 del T.U.E.L. del 18.8.2000 n. 267;

Visto il D.L.gs. n. 163/2006;

Visto il vigente Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi;

Visto il vigente Regolamento di Contabilità approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 177 in data 05.12.1997, esecutiva;

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

Visti il parere tecnico espresso, nonché il parere di regolarità contabile, 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 in data 23 luglio 2104 riguardante il seguente intervento:
 1. Società INVERNIZZI LUCIANO E FIGLI S.P.A. (p.iva 01309260139) – SCIA del 28 Dicembre 2012 prot. n. 60650/12 per opere di variante al Permesso di Costruire n. 14492/10 consistente in opere di completamento e di ristrutturazione di edifici esistenti con cambio d'uso sito in C.so Promessi Sposi n. 23,
- 2) Di dare atto che l'accoglimento della richiesta di monetizzazione è comunque subordinata alla stipula e registrazione di impegnativa per asservimento volumetrico della destinazione e per l'asservimento ad uso pubblico di aree standard, per una superficie di mq 3.493,60 collocata ai piani primo interrato, secondo interrato e terzo interrato, campita in color giallo negli allegati "G" / "H" / "I", ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. di P.R.G., come nelle premesse indicato;
- 3) Di approvare l'allegata perizia di stima delle aree a standard oggetto di monetizzazione redatte dal Direttore del Settore Pianificazione e Territorio;
- 4) Di autorizzare l'introito del seguente importo:
 1. € 177,87 x mq 164,65 = € 29.286,30.=

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.

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 SOCIETA' INVERNIZZI LUCIANO E FIGLI S.P.A. IN RELAZIONE AD INTERVENTI EDILIZI CONSISTENTI NEL CAMBIO D'USO NELL'AMBITO DEL FABBRICATO SITO IN C.SO PROMESSI SPOSI N. 23 : CONCESSIONE MONETIZZAZIONE E APPROVAZIONE STIMA DELLE AREE".

ID n. 56904 del 3.10.2016

Lecco, 3.10.2016



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.

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE ID N. 56901
DEL 03.10.2014.

SETTORE: FINANZIARIO, SOCIETÀ PARTECIPATE, GARE E CONTRATTI
SERVIZIO: BILANCIO E SOCIETÀ PARTECIPATE

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000 si esprime parere favorevole sulla
deliberazione in esame.

Lecco, 03 ottobre 2014



DIRETTORE DI SETTORE
Enrico Pecoroni

Enrico Pecoroni

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO
Nadia Crippa

Nadia Crippa

Pratica trattata da: Antonella Testi

GIUDIZIO DI STIMA

Stima delle aree a standard oggetto di richiesta di monetizzazione nell'ambito dell'intervento edilizio di variante al Permesso di Costruire n. 14492/10 consistente in opere di completamento e di ristrutturazione di edifici esistenti con cambio d'uso, presentato dalla Società INVERNIZZI LUCIANO E FIGLI S.P.A., in data 28 dicembre 2012, da eseguire nell'edificio sito in C.so Promessi Sposi n. 23, e censito al NCEU fg. 13 mapp. 75 sub. 70 del Comune Censuario di Acquate.

Il sottoscritto POZZI Arch. Andrea, in qualità di Direttore del Settore Pianificazione e Territorio 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 dagli artt. 8 – 23.1 delle vigenti N.T.A., presentato dalla Società INVERNIZZI LUCIANO E FIGLI S.P.A. sito in C.so Promessi Sposi n. 23, della superficie di mq 164,65;

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:

DATI IN ESAME

- Cambio d'uso = 164,65 mq
- Aree a Standard da monetizzare = 164,65 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 **155,00/mq**);
- Pratica edilizia consistente nella ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 27 della L.R. 12/05 e s.m.i.;
- **Indice Volumetrico (ZONA DI PRG – IA)**;
- **P** = Parametro di Intervento Edilizio: **1,4**;
- **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: **+25%**;
- **Vm** = Valore medio stime già effettuate nella zona nell'ultimo anno: **€ 212,37**;

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

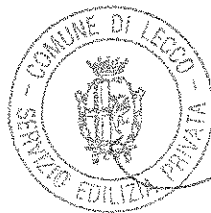
$$V \text{ (al mq.)} = \frac{(\text{€ } 155,00 \times 0,5 \times 1 \times (1,4+0,10+0,10+0,25))}{2} + \text{€ } 212,37 = \text{€ } 177,87 \text{ mq}$$

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:

$$\text{€ } 177,87 \times \text{mq } 164,65 = \text{€ } 29.286,30.=$$

Lecco,



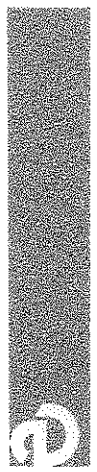
IL DIRETTORE DEL SETTORE
Arch. Andrea Pozzi

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

COMUNE DI LECCO
ARRIVO DEL
23 LUG. 2014
ASSEGN.

 **COMUNE DI LECCO**
Allegato alla deliberazione G.C. n. 181 del 9/6/2014
IL SINDACO  IL SEGRETARIO GENERALE

1.15 BOZZA IMPEGNATIVA PER ASSERVIMENTO VOLUMETRICO DELLA
DESTINAZIONE E PER ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DI AREE STANDARD



BOZZA DI IMPEGNATIVA PER ASSERVIMENTO VOLUMETRICO DELLA DESTINAZIONE E PER ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DI AREE STANDARD, COME PREVISTO DALL'ART. 8 DELLE N.T.A. DEL P.R.G. DI LECCO

Il Sig. Invernizzi Mario, nato a Lecco il 10/09/1962, residente per la carica a Lecco, in via Toscanini n. 11, in qualità di Amministratore Unico della società *Invernizzi Luciano e figli S.p.a.*, c.f./P. Iva 01309260139, con sede in Lecco, via Toscanini n. 11, proprietaria del complesso immobiliare denominato "Le Torri - Lotto 2B" sito in Comune Amministrativo di LECCO, Censuario di ACQUATE, corrispondente ai civici numeri 23 c/f di corso Promessi Sposi, eretto sull'area contraddistinta a Catasto Terreni, giusta denuncia di cambiamento n. 24590 presentata all'U.T.E di Como in data 9 marzo 1992, con il mappale 75(ex 75/a), Ente urbano di ett. 2.44.50 (così confinante: mapp. 71/a, mapp. 71/b, via Azzecagarbugli, mapp. 4890, mapp. 4262, mapp. 4891, mapp. 5127(ex 75/b), corso Promessi Sposi, mapp. 50, mapp. 72, mapp. 2998, mapp. 37, mapp. 3859, mapp. 3024, mapp. 3027, torrente Caldone), con destinazione artigianale/industriale;

premesse

- che in data 28/12/2012 prot. n. 60560/12 è stata presentata una pratica edilizia per opere di variante al Permesso a Costruire n. 14492/10 del 04/02/2011 relativo ad opere di completamento del piano terreno e di ristrutturazione del compendio immobiliare sopra descritto, con cambio della destinazione d'uso da artigianale/industriale a terziario/direzionale, per la superficie di mq 6.461,93 collocata ai piani terreno/primo/secondo/terzo/quarto/quinto, campita in colore rosso negli allegati "A"/ "B"/ "C"/ "D"/ "E"/"F";
- che ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G. *"Alle destinazioni principali deve essere riservato almeno il 50% del volume e della superficie esistente o realizzabile nell'ambito di verifica"*;
- che il compendio immobiliare di proprietà della società Invernizzi Luciano e figli s.r.l. sopra descritto ha destinazione artigianale/industriale per una superficie di mq. 6.560,18 collocata ai piani terra/primo/secondo/terzo/quarto/quinto, campita in color verde negli allegati "A"/ "B"/ "C"/ "D"/ "E"/"F";
- che la superficie corrispondente alla destinazione artigianale/industriale risulta essere superiore al 50% della superficie complessiva pari a 13.022,11 mq;

- che ai sensi dell'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G. *"Nei casi di cambio di destinazione d'uso con opere edilizie e per l'insediamento delle destinazioni d'uso ammissibili (diverse dalla principali), deve essere reperita la dotazione di aree a standard dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di aree a standard già attribuiti dalla precedente destinazione secondo il piano vigente fatte salve dimostrazioni di cessioni e/o monetizzazioni superiori a quella calcolata"*;
- che il progetto di variante sopraccitato necessita il reperimento di aree a standard pari a mq. 5.169,54;
- che una quota parte della superficie complessiva da reperire a standard, pari a mq 1.565,29, è già stata monetizzata al rilascio del Permesso a Costruire n. 14492/10 del 04/02/2011;
- che all'interno del compendio immobiliare di proprietà della società Invernizzi Luciano e figli s.r.l. sopra descritto è possibile reperire aree a standard per una superficie di soli mq 3.439,60 collocata ai piani primo interrato, secondo interrato e terzo interrato, campita in color giallo negli allegati "G"/ "H"/ "I";

tutto ciò premesso si obbliga

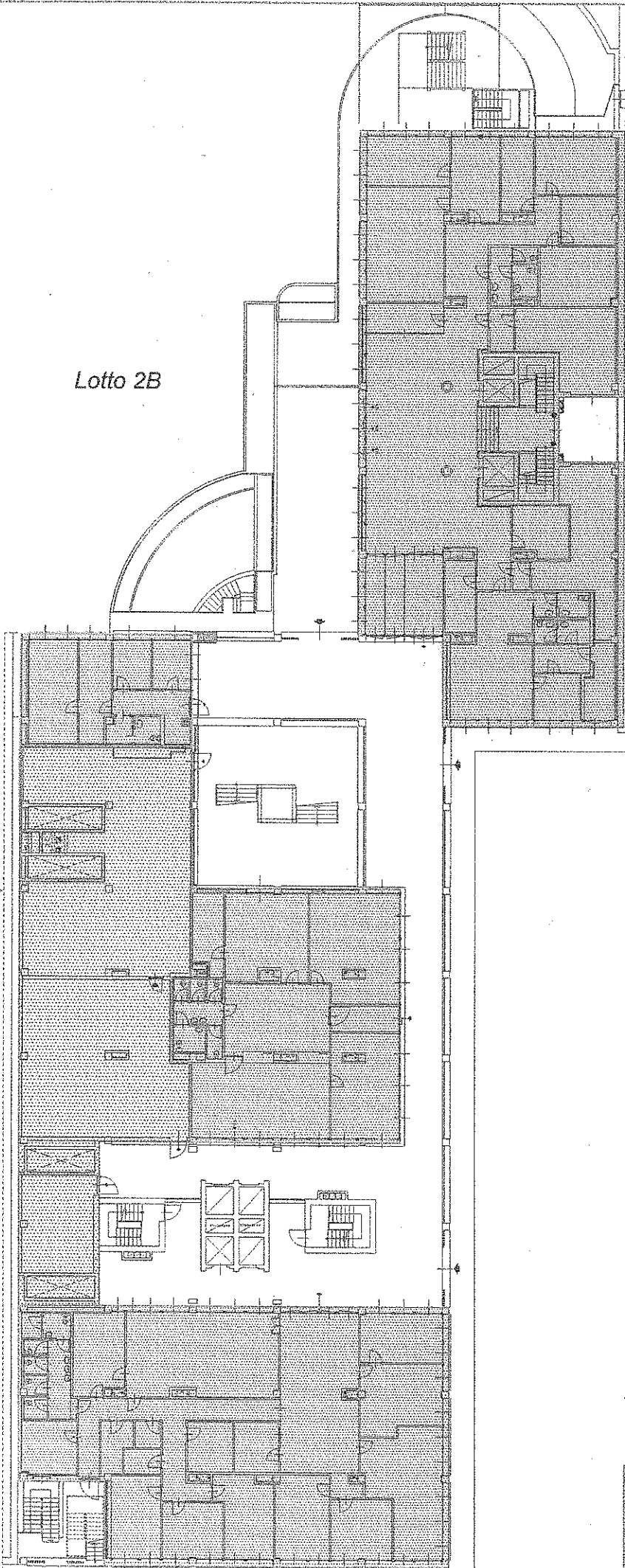
- a vincolare alla destinazione d'uso artigianale/industriale le aree campite in colore verde negli allegati "A"/ "B"/ "C"/ "D"/ "E"/ "F" collocate ai piani terreno/primo/secondo/terzo/quarto/quinto, aventi una superficie di mq. 6.560,18 superiore al 50% della superficie lorda esistente di mq. 13.022,11, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G.;
- ad asservire ad uso pubblico le aree a standard adibite a parcheggi campite in colore giallo negli allegati "G"/ "H"/ "I" collocate ai piani primo interrato, secondo interrato, terzo interrato (porzioni), aventi una superficie di mq. 3.439,60.


Allegati:


Allegati "A"/ "B"/ "C"/ "D"/ "E"/ "F"/ "G"/ "H"/ "I"

PIANTA PIANO TERRENO

Lotto 2B



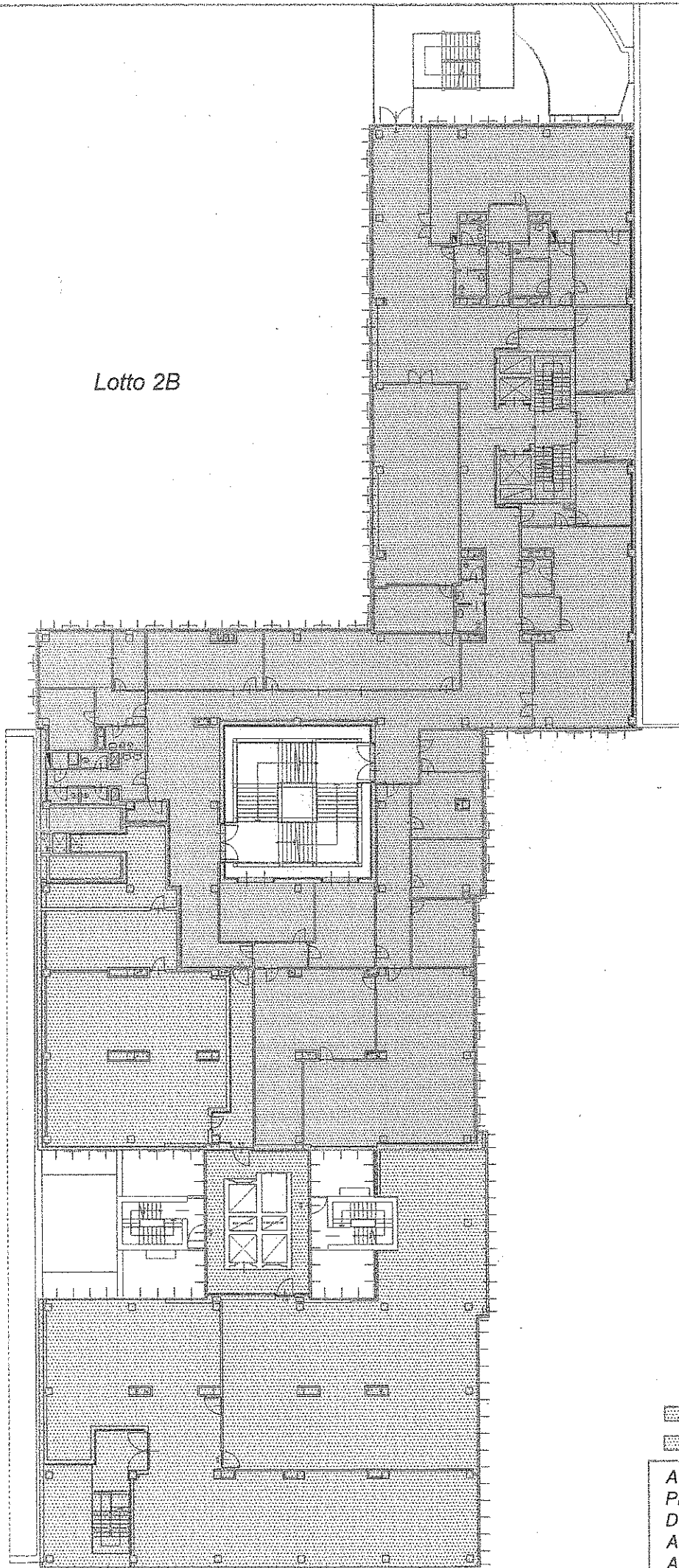
 Destinazione artigianale/industriale


 Destinazione terziaria/direzionale


Scala 1:400

ALLEGATO "A" ALL'ATTO DI IMPEGNATIVA
PER ASSERVIMENTO VOLUMETRICO
DELLA DESTINAZIONE E PER
ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DI
AREE STANDARD

Lotto 2B



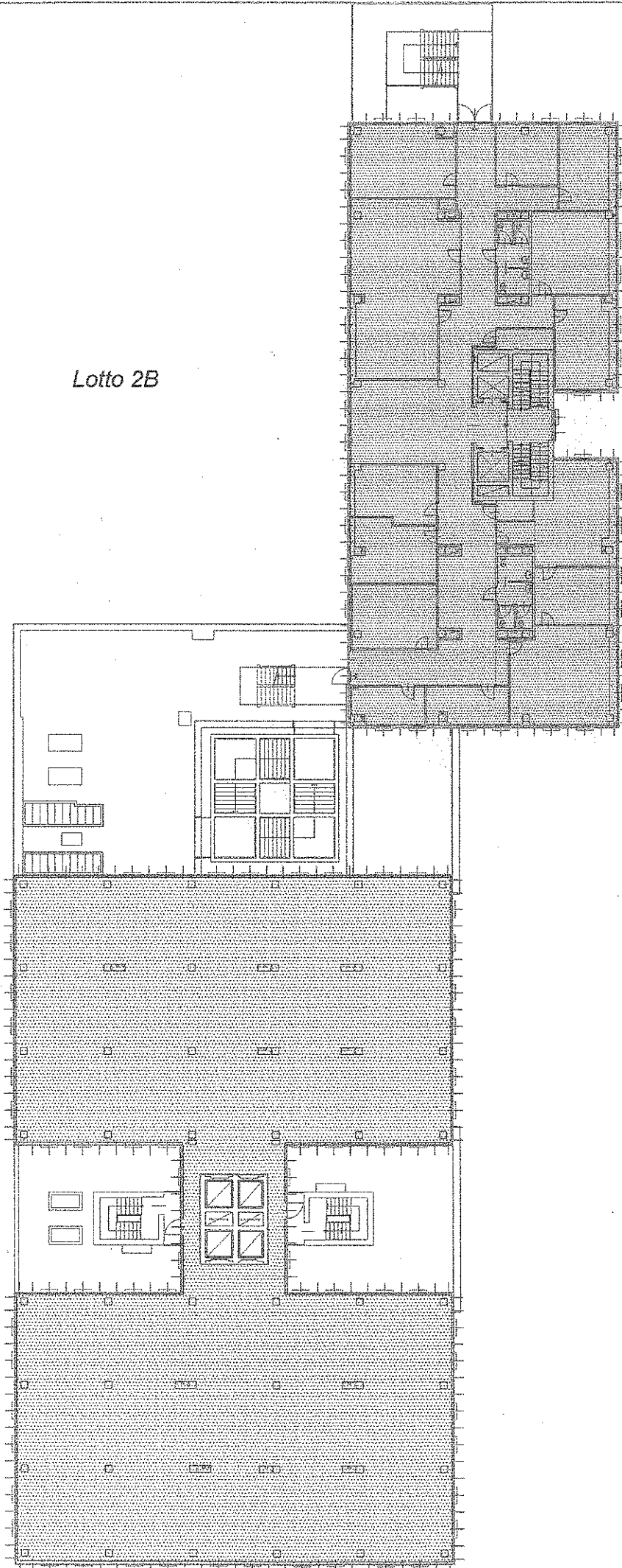
 Destinazione artigianale/industriale


 Destinazione terziaria/direzionale


Scala 1:400

ALLEGATO "B" ALL'ATTO DI IMPEGNATIVA
PER ASSERVIMENTO VOLUMETRICO
DELLA DESTINAZIONE E PER
ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DI
AREE STANDARD

Lotto 2B



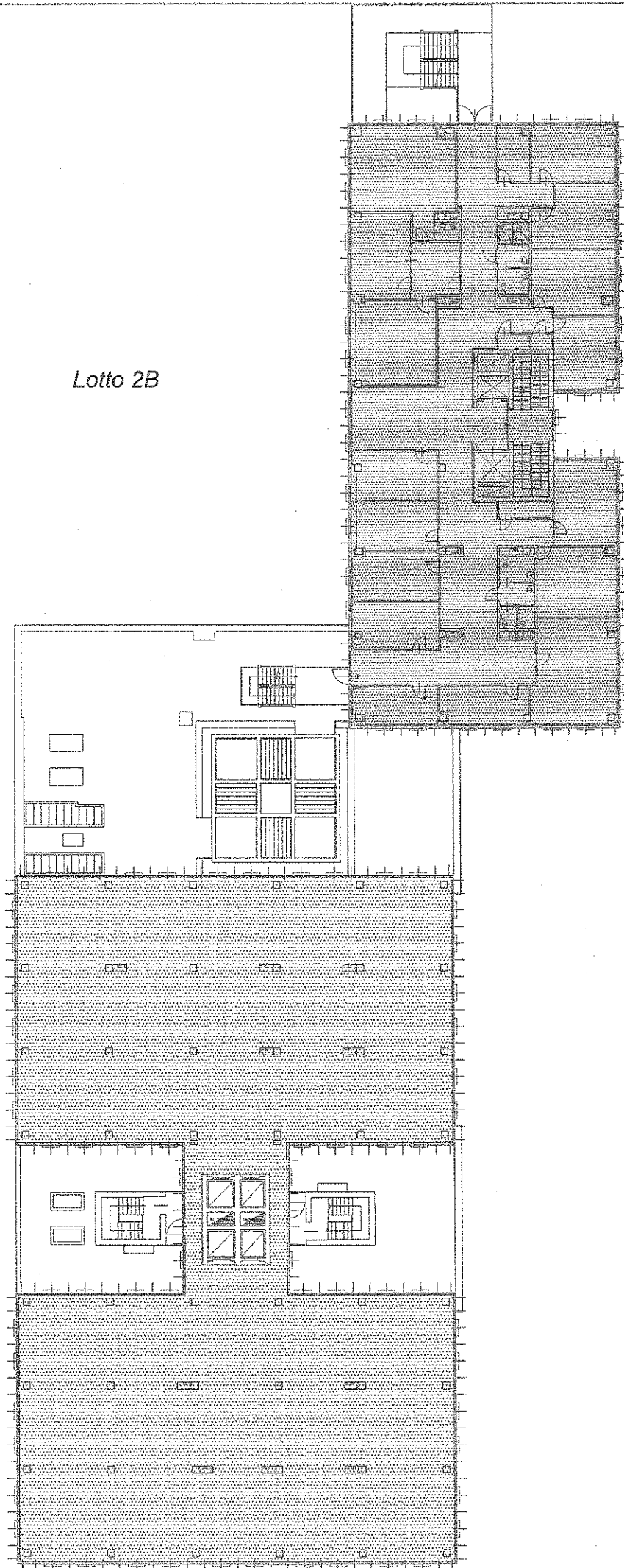
 Destinazione artigianale/industriale


 Destinazione terziaria/direzionale


Scala 1:400

ALLEGATO "C" ALL'ATTO DI IMPEGNATIVA
PER ASSERVIMENTO VOLUMETRICO
DELLA DESTINAZIONE E PER
ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DI
AREE STANDARD

Lotto 2B



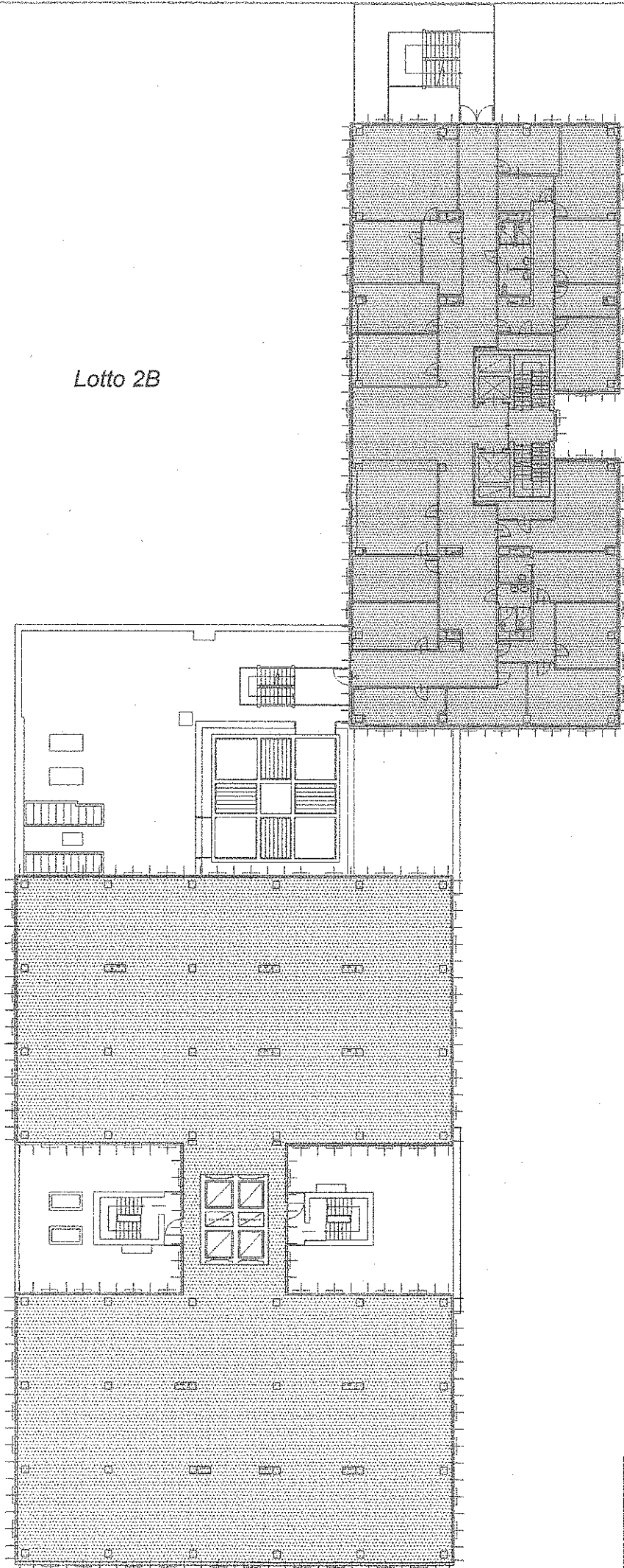
 Destinazione artigianale/industriale


 Destinazione terziaria/direzionale


Scala 1:400

ALLEGATO "D" ALL'ATTO DI IMPEGNATIVA
PER ASSERVIMENTO VOLUMETRICO
DELLA DESTINAZIONE E PER
ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DI
AREE STANDARD

Lotto 2B



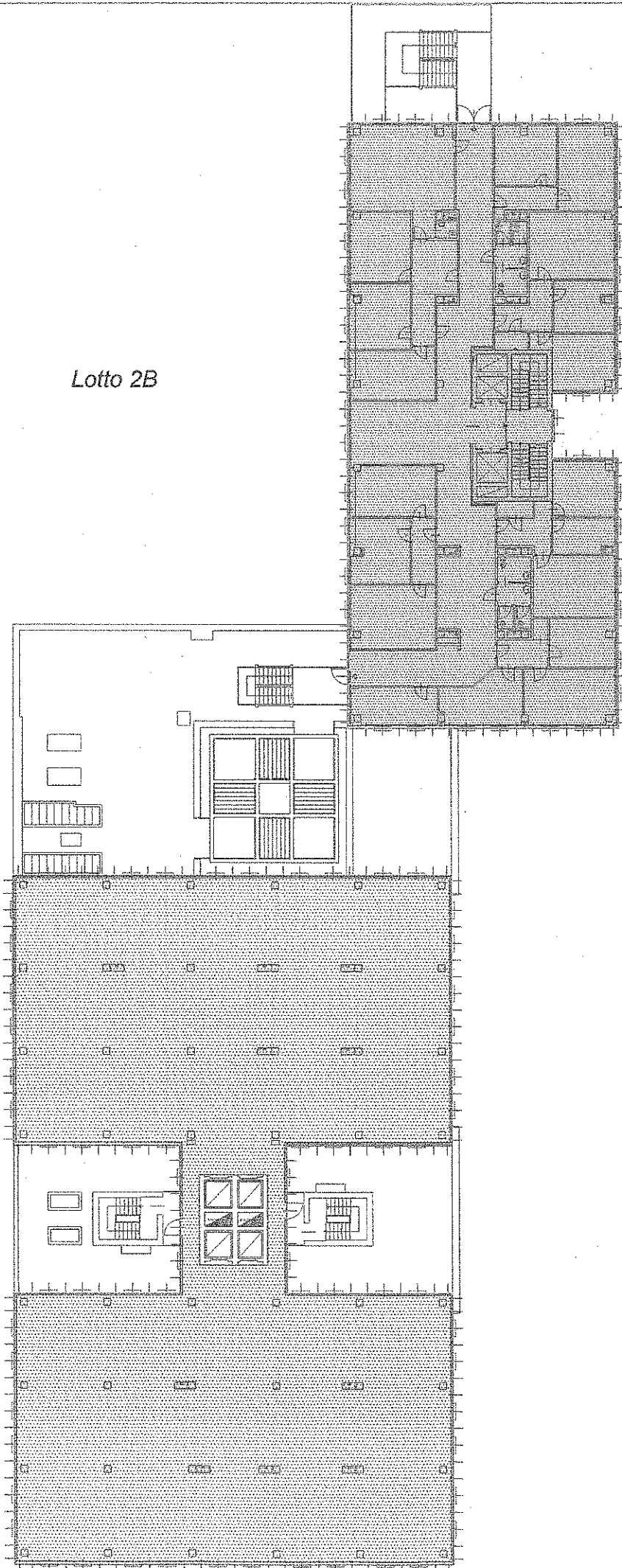
 Destinazione artigianale/industriale


 Destinazione terziaria/direzionale


Scala 1:400

ALLEGATO "E" ALL'ATTO DI IMPEGNATIVA
PER ASSERVIMENTO VOLUMETRICO
DELLA DESTINAZIONE E PER
ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DI
AREE STANDARD

Lotto 2B

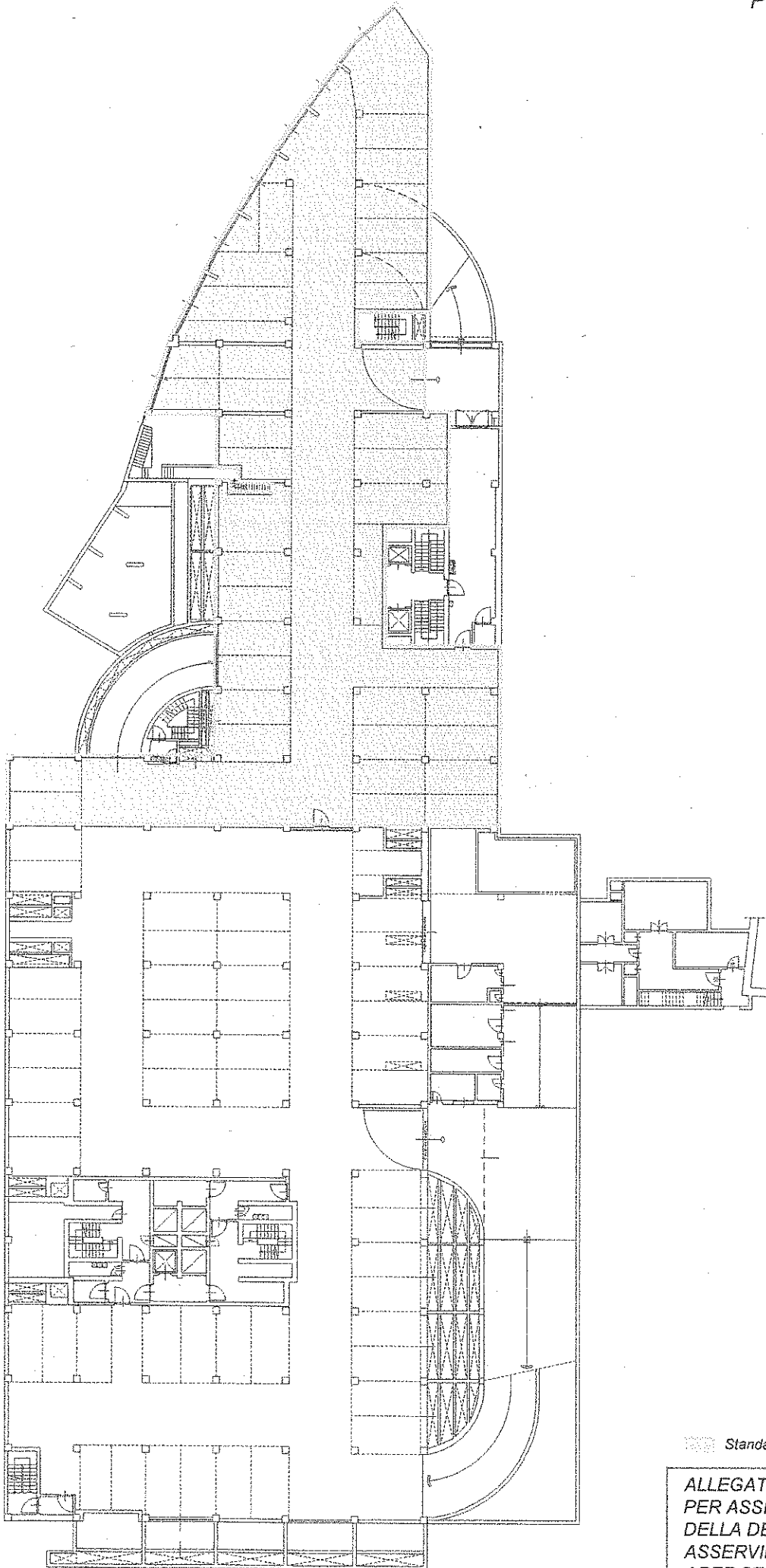


 Destinazione artigianale/industriale

 Destinazione terziaria/direzionale

Scala 1:400

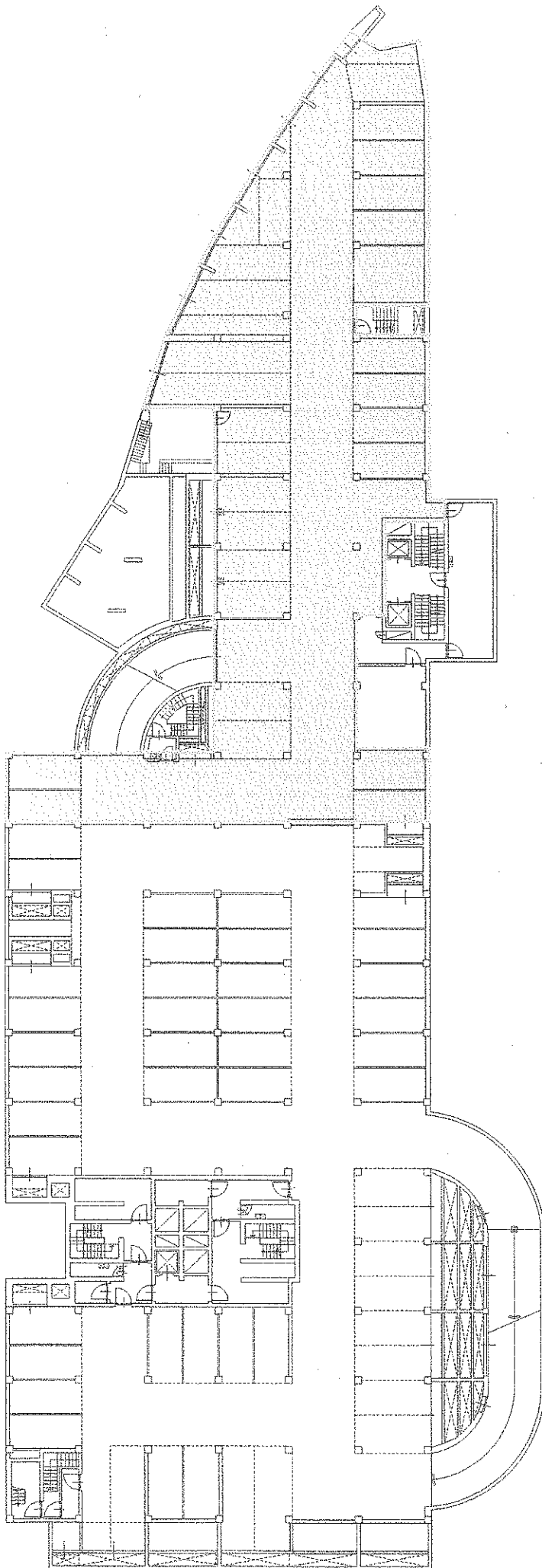
ALLEGATO "F" ALL'ATTO DI IMPEGNATIVA
PER ASSERVIMENTO VOLUMETRICO
DELLA DESTINAZIONE E PER
ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DI
AREE STANDARD




Standard

Scala 1:500

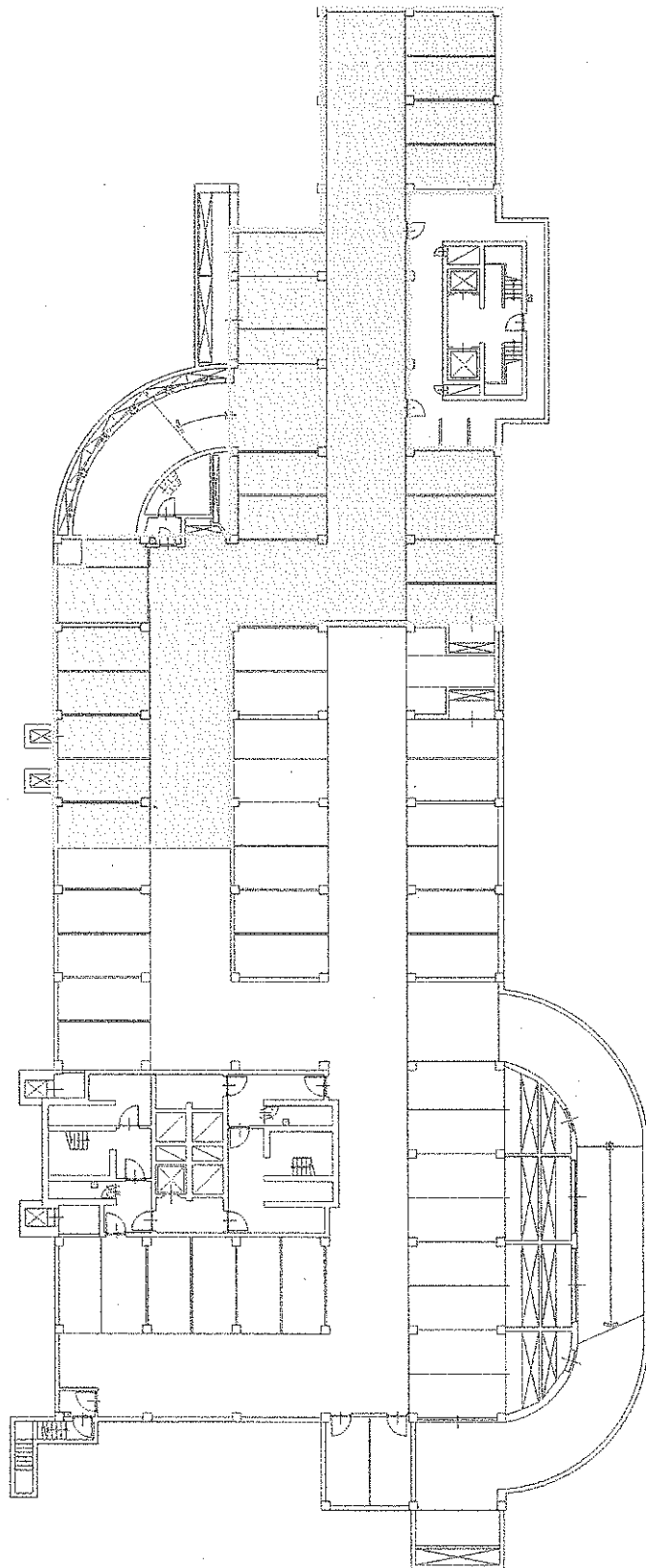
ALLEGATO "G" ALL'ATTO DI IMPEGNATIVA
PER ASSERVIMENTO VOLUMETRICO
DELLA DESTINAZIONE E PER
ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DI
AREE STANDARD




 Standard

Scala 1:500

ALLEGATO "H" ALL'ATTO DI IMPEGNATIVA
PER ASSERVIMENTO VOLUMETRICO
DELLA DESTINAZIONE E PER
ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DI
AREE STANDARD



 Standard

Scala 1:500

ALLEGATO "I" ALL'ATTO DI IMPEGNATIVA
PER ASSERVIMENTO VOLUMETRICO
DELLA DESTINAZIONE E PER
ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DI
AREE STANDARD

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
VIRGINIO BRIVIO



IL SEGRETARIO GENERALE
MICHELE LUCCISANO



REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, certifica che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il 14 OTT. 2014 rimarrà per 15 giorni consecutivi fino al 29 OTT. 2014, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, D.Lgs.n. 267/2000.

- è stata comunicata ai Capigruppo Consiliari in data 14 OTT. 2014.

Li, 14 OTT. 2014



IL SEGRETARIO GENERALE
MICHELE LUCCISANO



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA in data _____

Li,

IL SEGRETARIO GENERALE