



Comune 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 212 del 27.12.2013

OGGETTO: RICHIESTA DI MONETIZZAZIONE AREE STANDARS AI SENSI DEGLI ARTT. 8 – 23.1 N.T.A. DI P.R.G. PROPOSTA DALLA SIG.RA CASSANDRA MONTANELLI IN RELAZIONE AD INTERVENTI EDILIZI PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE CON AUMENTO DI SLP NELL'AMBITO DEL FABBRICATO SITO IN VIA SS. PIETRO E PAOLO N. 17, E SIG.RA PEREGO DONATELLA PER OPERE DI CAMBIO D'USO CON AUMENTO DI SLP NELL'AMBITO DEL FABBRICATO SITO IN VIA MONTE ORTIGARA N. 27; CONCESSIONE MONETIZZAZIONE E APPROVAZIONE STIMA DELLE AREE.

L'anno duemilatredici e questo giorno ventisette del mese di dicembre alle ore 12.10 nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg:

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

Presiede l'adunanza il Dott. VIRGINIO BRIVIO in qualità di SINDACO assistito dal Vice Segretario Generale Dott. FLAVIO POLANO 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:

- gli artt. 8 e 23.1 delle N.T.A. del P.R.G. vigente approvato con deliberazione di C.C. n. 102 del 01 dicembre 2004 prevedono, in occasione di cambio di destinazione d'uso e nel caso di aumenti di SIp, il reperimento degli standard dovuti o in alternativa la monetizzazione delle aree, senza l'obbligo di ricorrere alla predisposizione di un piano attuativo;
- 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;
- 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. 2 richieste di monetizzazione di aree inerenti le seguenti pratiche edilizie:

1. Sig.ra CASSANDRA MONTANELLI - Intervento per opere di ristrutturazione con aumento di SIp;
2. Sig.ra PEREGO DONATELLA - Intervento per opere di cambio d'uso con aumento di SIp;

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 così valutare:

1. Per intervento della Sig.ra CASSANDRA MONTANELLI - € 173,61.= 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 della formazione di Piani Attuativi, giusta perizia di stima del Direttore del Settore Pianificazione e Territorio allegata al presente procedimento per un totale, in relazione al singolo intervento, di:
 - € 173,61 x mq 3,96 = € 687,50.=
2. Per intervento della Sig.ra PEREGO DONATELLA - € 173,61.= 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 della formazione di Piani Attuativi, giusta perizia di stima del Direttore del Settore Pianificazione e Territorio allegata al presente procedimento per un totale, in relazione al singolo intervento, di:
 - € 173,61 x mq 3,16 = € 548,61.=

Visti l'art. 8 e l'art. 23.1 delle vigenti N.T.A. di P.R.G.;

Visto, l'art. 48, comma 1 del Decreto Legislativo 267/2000;

Visti il parere tecnico espresso, nonché il parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 267/2000;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 30 settembre 2013 e relativi allegati, esecutiva, con la quale sono stati approvati il Bilancio annuale 2013, il Bilancio Pluriennale 2013/2015 e la Relazione Previsionale e Programmatica;

con voti unanimi espressi nei modi di legge

DELIBERA

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

1. Sig.ra CASSANDRA MONTANELLI – DIA del 18 Novembre 2013 prot. n. 60982/13 per opere di ristrutturazione con aumento di SIp nell'ambito del fabbricato sito in Via SS. Pietro e Paolo n. 17;
2. Sig.ra PEREGO DONATELLA – SCIA del 13 Dicembre 2013 prot. n. 66120/13 per opere di cambio d'uso con aumento di SIp nell'ambito del fabbricato sito in Via Monte Ortigara n. 27;

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

3) Di autorizzare l'introito del seguente importo:

1. € 173,61 x mq 3,96 = € 687,50.= 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;
2. € 173,61 x mq 3,16 = € 548,61.= 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 SIG.RA CASSANDRA MONTANELLI IN RELAZIONE AD INTERVENTI EDILIZI DI RISTRUTTURAZIONE CON AUMENTO DI SLP NELL'AMBITO DEL FABBRICATO SITO IN VIA SS. PIETRO E PAOLO N. 17, E SIG.RA PEREGO DONATELLA PER OPERE DI CAMBIO D'USO CON AUMENTO DI SLP NELL'AMBITO DEL FABBRICATO SITO IN VIA MONTE ORTIGARA N. 27 : CONCESSIONE MONETIZZAZIONE E APPROVAZIONE STIMA DELLE AREE"

ID n. 67909 del 23 DIC. 2013

Lecco, 23/12/2013



IL DIRETTORE DEL SETTORE

Arch. Andrea Pozzi

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE ID N. 67909
DEL 23.12.2013.

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, 24.12.2013



IL DIRETTORE DI SETTORE
Enrico Pecoroni

Handwritten signature of Enrico Pecoroni in black ink.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO
Nadia Crippa

Handwritten signature of Nadia Crippa in black ink.

Pratica trattata da: Maria Giovanna Dell'Oro

GIUDIZIO DI STIMA

Stima delle aree a standard oggetto di richiesta di monetizzazione nell'ambito dell'intervento edilizio per opere di ristrutturazione con aumento di SIp, presentato dalla Sig.ra MONTANELLI CASSANDRA, in data 18 novembre 2013, da eseguire nell'edificio sito in Via SS. Pietro e Paolo n. 17, e censito al NCEU fg. 10 mapp. 269 sub. 1, mapp. 271 sub. 3 - 4 del Comune Censuario di Laorca.

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, per opere di ristrutturazione con aumento di SIp, così come previsto dagli artt. 8 – 23.1 delle vigenti N.T.A., presentato dalla Sig.ra CASSANDRA MONTANELLI, sito in Via SS. Pietro e Paolo n. 17, della superficie di mq 3,96;

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

- Aumento di Slp 3,96 mq
- Aree a Standard da monetizzare = 3,96 mq

VALUTAZIONE DI STIMA

- **Vici** = valore medio delle aree fabbricabili ai fini ICI (deliberazione CC n. 93 del 30 settembre 2002) come ex MICROZONA 4 (Pari ad Euro 155,00/mq);
- Pratica edilizia consistente nella risanamento conservativo ai sensi dell'art. 27 della L.R. 12/05 e s.m.;
- Indice Volumetrico (**ZONA DI PRG – RG-A**);
- **P** = Parametro di Intervento Edilizio: 1 ;
- **V1** = Valore percentuale medio della nuda proprietà depurata della volumetria: 60%;
- **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;

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

$$V \text{ (al mq.)} = \frac{(\text{€ } 155,00 \times 0,6 \times 1 \times (1+0,10+0,10+0,25)) + \text{€ } 212,37}{2} = \text{€ } 173,61 \text{ mq}$$

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:

$$\text{€ } 173,61 \times \text{mq } 3,96 = \text{€ } 687,50.=$$

Lecco,



IL DIRETTORE DEL SETTORE
Arch. Andrea Pozzi

GIUDIZIO DI STIMA

Stima delle aree a standard oggetto di richiesta di monetizzazione nell'ambito dell'intervento edilizio per opere di cambio d'uso con aumento di SIp, presentato dalla Sig.ra PEREGO DONATELLA, in data 13 dicembre 2013, da eseguire nell'edificio sito in Via Monte Ortigara n. 27, e censito al NCEU fg. 10 mapp. 691 sub. 3, mapp. 449 sub. 3 sub. 4, mapp. 450 sub. 7, del Comune Censuario di Laorca.

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, per opere di cambio d'uso con aumento di SIp, così come previsto dagli artt. 8 – 23.1 delle vigenti N.T.A., presentato dalla Sig.ra PEREGO DONATELLA, sito in Via Monte Ortigara n. 27, della superficie di mq 3,16;

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

- Aumento di Slp 3,16 mq
- Aree a Standard da monetizzare = 3,16 mq

VALUTAZIONE DI STIMA

- **Vici** = valore medio delle aree fabbricabili ai fini ICI (deliberazione CC n. 93 del 30 settembre 2002) come ex MICROZONA 4 (Pari ad Euro 155,00/mq);
- Pratica edilizia consistente nella risanamento conservativo ai sensi dell'art. 27 della L.R. 12/05 e s.m.;
- Indice Volumetrico (**ZONA DI PRG – RG-A**);
- **P** = Parametro di Intervento Edilizio: 1 ;
- **V1** = Valore percentuale medio della nuda proprietà depurata della volumetria: 60%;
- **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;

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

$$V \text{ (al mq.)} = \frac{(\text{€ } 155,00 \times 0,6 \times 1 \times (1+0,10+0,10+0,25)) + \text{€ } 212,37}{2} = \text{€ } 173,61 \text{ mq}$$

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:

$$\text{€ } 173,61 \times \text{mq } 3,16 = \text{€ } 548,61 =$$

Lecco,



IL DIRETTORE DEL SETTORE
Arch. Andrea Pozzi

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
VIRGINIO BRIVIO



IL VICE SEGRETARIO GENERALE
FLAMIO ROLANO



REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, certifica che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il - 8 GEN. 2014 vi rimarrà per 15 giorni consecutivi fino al 23 GEN. 2014, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, D.Lgs.n. 267/2000.

- è stata comunicata ai Capigruppo Consiliari in data - 8 GEN. 2014.

Li, - 8 GEN. 2014



IL SEGRETARIO GENERALE
PAOLO CODARRI



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA in data _____

Li,

IL SEGRETARIO GENERALE