



Città di Lecco

Città di Lecco

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

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 66 Del 25-06-09

OGGETTO: RICHIESTA DI MONETIZZAZIONE AREE STANDARDS AI SENSI ART. 8 N.T.A. DI P.R.G. PROPOSTA DAI SIGG. DELLA TORRE MARCO – CASTIGLIONI MIRIAM JASMINE E DALLA SOC. PETRACEM SRL IN RELAZIONE AD INTERVENTI EDILIZI: CONCESSIONE MONETIZZAZIONE E APPROVAZIONE STIMA DELLE AREE.

L'anno duemilanove e questo giorno venticinque del mese di giugno alle ore 09:30 nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg:

FAGGI ANTONELLA	SINDACO	P
PESENTI DARIO	VICESINDACO	P
MAMBRETTI GIUSEPPE	ASSESSORE	P
GROSSI GAETANO	ASSESSORE	P
PASQUINI ANTONIO	ASSESSORE	P
FUMAGALLI ENNIO	ASSESSORE	P
BETTEGA CINZIA	ASSESSORE	P
MAURI IVAN	ASSESSORE	P
REDAELLI WALTER	ASSESSORE	P
PAROLARI STEFANO	ASSESSORE	P
SALA CESARE	ASSESSORE	P

Presiede l'adunanza la Dott.ssa ANTONELLA FAGGI in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Generale VINCENZO DEL REGNO 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:

- l'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G. vigente approvato con deliberazione di C.C. n. 102 dell'1 dicembre 2004 prevede in determinati casi di cambio di destinazione d'uso 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;
- 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 alle seguenti pratiche edilizie:

1. Sigg. Della Torre Marco – Castiglioni Miriam Jasmine - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 13371/09 del 18.3.2009 per il cambio d'uso di una porzione del piano terra nel fabbricato sito in Via Mentana n. 39 da deposito a commerciale, finalizzato all'insediamento di un laboratorio odontotecnico;
2. Soc. Petracem srl - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 27233/09 del 9.6.2009 per intervento edilizio di ristrutturazione con aumento di Slp mediante la formazione di un nuovo solaio, in Via Partigiani n. 67;

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. Sigg. Della Torre Marco – Castiglioni Miriam Jasmine - € 157,46 al mq, importo che si ritiene congruo, che tiene conto dell'utilità economica che la proprietà ottiene dalla mancata cessione delle aree ed in linea con gli importi delle monetizzazioni stabiliti in occasione dei Piani Attuativi, giusta perizia di stima del Direttore del Servizio Edilizia Privata, allegata al presente procedimento;
2. Soc. Petracem srl, € 156,78 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 Servizio Edilizia Privata, allegata al presente procedimento per un totale, in relazione al singolo intervento, di:

1) € 157,46 x mq 56,96 = € 8.968,92

2) € 156,78 x mq 22,28 = € 3.493,06

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

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

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

Con voti unanimi, espressi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1) Di riconoscere l'interesse ed acconsentire le monetizzazioni richieste riguardanti i seguenti interventi:
 1. Sigg. Della Torre Marco – Castiglioni Miriam Jasmine - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 13371/09 del 18.3.2009 per il cambio d'uso di una porzione del piano terra nel fabbricato sito in Via Mentana n. 39 da deposito a commerciale, finalizzato all'insediamento di un laboratorio odontotecnico;
 2. Soc. Petracem srl - Denuncia di Inizio Attività prot. n. 27233/09 del 9.6.2009 per intervento edilizio di ristrutturazione con aumento di SIp mediante la formazione di un nuovo solaio, in Via Partigiani n. 67;

- 2) Di approvare le allegate perizie di stima delle aree a standard oggetto di monetizzazione redatte dal Direttore del Servizio Edilizia Privata;

- 3) Di autorizzare l'introito dei seguenti importi:
 - 1) € 157,46 x mq 56,96 = € 8.968,92
 - 2) € 156,78 x mq 22,28 = € 3.493,06

riguardanti gli interventi in argomento, introitati dalla monetizzazione delle aree standard non cedute, al capitolo 1665 del Bilancio di competenza concernente "Proventi per monetizzazioni di aree standard urbanistici". Tali importi dovranno essere corrisposti prima del rilascio dei provvedimenti autorizzativi o prima dell'inizio lavori in caso di DIA.

Indi, stante l'urgenza, con separata ed unanime votazione,

DELIBERA

L'immediata eseguibilità della presente deliberazione, per quanto riportato in precedenza, ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del decreto legislativo n. 267/2000.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.8.2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione ID. N. 3964374 del 19.06.09

Lecco, 22.06.09

**p. il Direttore del Settore
Il Funzionario Delegato con disposizione di
Servizio n. 3930817 del 28.05.2009
Dott. Arch. Sergio Lafranconi**





COMUNE DI LECCO

Allegato alla deliberazione N° 66

in data 25/06/'09 della G.C.

COMUNE di LECCO

SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO TERRITORIALE

GIUDIZIO DI STIMA

Stima delle aree a standard oggetto di richiesta di monetizzazione nell'ambito dell'intervento edilizio consistente nel cambio d'uso da deposito a commerciale di una porzione del piano terra, finalizzato all'insediamento di un laboratorio odontotecnico, presentato dai Sigg. Della Torre Marco e Castiglioni Miriam Jasmine in data 18.03.2009, da eseguire nell'edificio sito in Via Mentana n. 39 e censito al CEU di Lecco foglio 1 mapp. 2387 sub 1 Comune Censuario di Castello.

Il sottoscritto CASTAGNA Geom. Maurizio, in qualità di Direttore del Servizio Edilizia privata 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, presentato dai Sigg. Della Torre Marco e Castiglioni Miriam Jasmine sito in Via Mentana n. 39 della superficie di mq **56,96**.

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 standards 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 standards 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 standards 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 catastale, 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 economiche 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



COMUNE di LECCO

SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO TERRITORIALE

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 DI PIANO

- Slp Terz/Comm. - cambio d'uso = mq. 71,20
- Slp Ind/Artigianale = mq. 23,72
- Aree a Standard per cambio d'uso = mq. 56,96
- Aree a Standard da monetizzare = mq. 56,96

VALUTAZIONE DI STIMA

- **Vici** = valore medio delle aree fabbricabili ai fini ICI (deliberazione CC n. 93 del 30/09/2002) per la MICROZONA 2 (Pari ad Euro **237,00/mq**)
- Pratica edilizia di Cambio d'Uso;
- Indice Volumetrico (**RG-A** – Rsidenziale in genere in zona A: Non ha indice, è in Centro Storico);
- **P** = Parametro di Intervento Edilizio: **1**;
- **V1** = Valore percentuale medio della nuda proprietà depurata della volumetria: **50%**;
- **I1** = Incremento per liquidazione indennità di esproprio: **+5%**;
- **I2** = Spese varie per acquisizione: **+10%**;
- **I3** = Utilità economica conseguita per la mancata cessione: **+20%**;
- **Vm** = Valore medio stime già effettuate nella zona nell'ultimo anno: **€ 154,94**;

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

$$V \text{ (al mq.)} = \frac{(\text{€ } 237,00 \times 0,5 \times 1 \times (1+0,05+0,10+0,20))}{2} + \text{€ } 154,94 = \text{€ } 157,46/\text{mq}$$

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:

$$\text{€ } 157,46 \times \text{mq } 56,96 = \text{€ } 8.968,92$$

Lecco, li

IL DIRETTORE DI SERVIZIO
(Geom. Maurizio Castagna)





COMUNE DI LECCO

Allegato alla deliberazione N° 66

in data 25/06/09 della G.C.

COMUNE di LECCO

SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO TERRITORIALE

GIUDIZIO DI STIMA

Stima delle aree a standard oggetto di richiesta di monetizzazione nell'ambito dell'intervento edilizio di ristrutturazione con aumento di Slp per formazione di nuovo solaio, presentato dalla Soc. Petracem srl in data 09.06.2009, da eseguire nell'edificio sito in Via Partigiani n. 67 e censito al CEU di Lecco foglio 7 mapp. 115 sub 703 e 48 sub. 705 Comune Censuario di San Giovanni.

Il sottoscritto CASTAGNA Geom. Maurizio, in qualità di Direttore del Servizio Edilizia privata 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 ristrutturazione con aumento di Slp, presentato presentato dalla Soc. Petracem srl sito in Via Partigiani n. 67 della superficie di mq **22,28**.

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 standards 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 standards 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 standards 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 catastale, 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



COMUNE di LECCO

SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO TERRITORIALE

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 DI PIANO

- Slp Esistente = mq. 429,45
- Slp Progetto = mq. 540,85
- Aree a Standard per aumento Slp = mq. 22,28
- Aree a Standard da monetizzare = mq. 22,28

VALUTAZIONE DI STIMA

- **Vici** = valore medio delle aree fabbricabili ai fini ICI (deliberazione CC n. 93 del 30/09/2002) per la MICROZONA 3 (Pari ad Euro **206,00/mq**)
- Pratica edilizia di Cambio d'Uso;
- Indice Volumetrico (**RG-A** – Rsidenziale in genere in zona A: Non ha indice, è in Centro Storico);
- **P** = Parametro di Intervento Edilizio: **1**;
- **V1** = Valore percentuale medio della nuda proprietà depurata della volumetria: **55%**;
- **I1** = Incremento per liquidazione indennità di esproprio: **+5%**;
- **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: **€ 154,94**;

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

$$V \text{ (al mq.)} = \frac{(\text{€ } 206,00 \times 0,55 \times 1 \times (1+0,05+0,10+0,25))}{2} + \text{€ } 154,94 = \text{€ } 156,78/\text{mq}$$

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:

$$\text{€ } 156,78 \times \text{mq } 22,28 = \text{€ } 3.493,06$$

Lecco, li

IL DIRETTORE DI SERVIZIO
(Geom. Maurizio Castagna)



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
ANTONELLA FAGGI



IL SEGRETARIO GENERALE
VINCENZO DEL REGNO

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Vincenzo Del Regno".

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, certifica che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il 09-07-2009 vi rimarrà per 15 giorni consecutivi fino al 24-07-2009, ai sensi dell'art. 124/ I^ comma, Dlgs.n. 267/2000.
- è stata comunicata ai Capigruppo Consiliari in data 09-07-2009.

Li, 09-07-2009



IL SEGRETARIO GENERALE
VINCENZO DEL REGNO

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Vincenzo Del Regno".

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA in data **20-07-2009** .

Li,

IL SEGRETARIO GENERALE
VINCENZO DEL REGNO