

COMUNE DI VILLA GUARDIA
PROVINCIA DI COMO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 09 del registro delle deliberazioni

Codice ISTAT: 013245

OGGETTO: Modifica regolamento per la determinazione degli importi negoziali.

L'anno duemilaquindici, addì sette maggio, alle ore 21.00 – nella sede comunale.

Previa consegna degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di regolamento, si è riunito il Consiglio comunale in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano presenti:

Valerio	PERRONI
Roberta	BRICCOLA
Massimo	RINI
Roberta	BERNASCONI
Vera	VAGHI
Cinzia	SALA
Alberto	CACCIA
Paolo	VERONELLI
Pietro Mario	VIMERCATI
Fabrizio	BOTTA
Laura	SAMPIETRO
Maria Antonietta	RUSSO

Risultano assenti:

Matteo	GINI
--------	------

Assiste alla seduta il Segretario comunale dott.ssa Bruna Guida.

Il Sindaco Valerio Perroni, assunta la presidenza, constatata la legalità dell'adunanza e dichiarata aperta la seduta, pone in discussione la pratica in oggetto, segnata all'ordine del giorno.

OGGETTO: Modifica regolamento per la determinazione degli importi negoziali.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 27 del 19 luglio 2013 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'art. 6 e seguenti della L. R. 12/2005 e smi;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 18 marzo 2014 è stato approvato il Regolamento per la determinazione degli importi negoziali previsti negli ambiti e nelle aree di trasformazione del vigente PGT.

RISCONTRATO CHE non sono previsti criteri differenziali che tengano in considerazione l'eventuale edificabilità di terreni nello strumento urbanistico previgente.

RITENUTO OPPORTUNO quindi apportare una modifica al comma 2 dell'art. 1 prevedendo, per gli ambiti che risultavano già edificabili nel PRG, l'applicazione dell'importo di negoziazione al solo incremento volumetrico conseguito con il PGT.

VISTA la proposta di Regolamento esaminata dalla Commissione Urbanistica nella seduta del 29 aprile 2015.

VALUTATA l'opportunità di procedere con l'approvazione del suddetto Regolamento come modificato al fine di garantire immediata operatività agli uffici e fornire riscontro agli operatori interessati all'attuazione di interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione.

Uditi gli interventi così verbalizzati:

Sindaco: dà la parola all'assessore Veronelli per illustrare l'argomento.

P.Veronelli: per le aree già edificabili e trasformate o incrementate da un punto di vista volumetrico dal PGT, il regolamento della negoziazione prevedeva di commisurare il contributo su tutta la volumetria assegnata. Non ritenendo equo che chi aveva già una volumetria con il vecchio PRG debba pagare la negoziazione anche su questa quota di volumetria, si prevede che le somme da pagare per la negoziazione si calcolino solo sui nuovi incrementi di volumetria assegnati dal PGT.

P.M.Vimercati: In questo caso la Commissione ha esaminato la modifica, ma il nostro gruppo voterà contro, anche se la modifica è certamente migliorativa rispetto al testo oggi vigente.

Se non che il nostro gruppo aveva espresso voto contrario al regolamento perché introduceva una forma di tassazione di carattere molto pesante, perché colpisce chi acquista la casa, incidendo per 40,00 euro al metro cubo. La posizione resta contraria all'approvazione del regolamento e quindi alla modifica.

Tutto quanto premesso ed udito.

ATTESA la propria competenza a deliberare in merito.

VISTO lo Statuto Comunale.

VISTO l'art. 42 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO il parere tecnico reso ex art. 49 del decreto legislativo succitato;

Con voti favorevoli otto, contrari quattro (P.M.Vimercati, F.Botta, L.Sampietro, M.A.Russo), astenuti nessuno, resi nei modi e nelle forme di regolamento

DELIBERA

- di richiamare la premessa parte narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di approvare il *“Regolamento per la determinazione degli importi negoziali previsti negli ambiti e nelle aree di trasformazione del vigente PGT”* come modificato;
- di dare atto che il regolamento, composto da complessivi 5 articoli, viene allegato alla presente deliberazione per costituirne parte sostanziale;
- di dare atto che il testo approvato con deliberazione consiliare n.° 11/2014 è da intendersi superato alla data di esecutività della presente deliberazione.

Quindi il Consiglio, con voti favorevoli otto, contrari quattro (P.M.Vimercati, F.Botta, L.Sampietro, M.A.Russo), astenuti nessuno, resi nei modi e nelle forme di regolamento

DELIBERA

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.° 267, al fine di consentire l'immediata applicabilità degli importi previsti.



Comune di Villa Guardia
Provincia di Como

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. **9** del 07.05.2015

OGGETTO: Parere ex art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

La sottoscritta ing. Marzia Molina, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Edilizia Privata e Territorio;

Vista la proposta di deliberazione da porre in discussione nella seduta del Consiglio Comunale del 07.05.2015, avente ad oggetto: **"Modifica del regolamento per la determinazione degli importi negoziali"**.

Esperita l'istruttoria di competenza;

Visto l'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Sotto la propria responsabilità;

esprime

parere FAVOREVOLE sotto il profilo tecnico sulla regolarità della sopra indicata proposta di deliberazione.

Li, 29.04.2015

IL RESPONSABILE DELL'AREA





Comune di Villa Guardia
Provincia di Como

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI NEGOZIALI
PREVISTI NEGLI AMBITI E NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE DEL
VIGENTE P.G.T.**

ART. 1	FINALITÀ DEL PRESENTE REGOLAMENTO.....	1
ART. 2	FATTORI CHE CONCORRONO ALLA DETERMINAZIONE DELL'OBBLIGAZIONE ECONOMICA NEGOZIALE.....	1
ART. 3	CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO NEGOZIALE.....	2
ART. 4	FATTORI CORRETTIVI DELL'IMPORTO NEGOZIALE	4
ART. 5	INCENTIVI TEMPORALI	4

ART. 1 FINALITÀ DEL PRESENTE REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento riguarda la definizione dei criteri per la determinazione delle obbligazioni negoziali in applicazione dell'art. 10 della Normativa del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio (cd. PGT), da quantificare in ragione del vantaggio economico conseguito con l'attuazione degli interventi di trasformazione individuati nel PGT.
2. Le obbligazioni negoziali di cui al precedente comma gravano: (1) su tutti gli interventi di trasformazione (ATR-ARR-ATP) che vengono attuati mediante piano esecutivo convenzionato o titolo abilitativo diretto assistito da atto unilaterale d'obbligo; (2) sui terreni che da agricoli nel previgente PRG sono divenuti nel vigente PGT liberamente edificabili; (3) sui terreni in ambito AUV-AV del vigente PGT che nel previgente PRG erano ricompresi in zona A2; (4) nonché sugli ambiti che da "subordinati a Piani Attuativi" nel PRG, sono divenuti, nel PGT, liberamente edificabili. *Per tutti gli ambiti sopra indicati, che risultavano già edificabili nel previgente PRG, l'importo della negoziazione si applica al solo incremento volumetrico conseguito con il vigente PGT.*
3. Dette obbligazioni sono da considerarsi in ogni caso aggiuntive a quelle previste per gli oneri di urbanizzazione dovuti secondo la normativa vigente in base alle destinazioni d'uso di progetto (art. 44 L.R. 12/2005), al costo di costruzione di cui all'art. 48 della L.R. n. 12/2005 (ss.mm.ii.), nonché alla cessione e/o monetizzazione delle aree per servizi di interesse pubblico.

ART. 2 FATTORI CHE CONCORRONO ALLA DETERMINAZIONE DELL'OBBLIGAZIONE ECONOMICA NEGOZIALE

Determinazione dell'incidenza del valore del terreno sulla volumetria per gli edifici residenziali o sulla SLP per gli edifici produttivi e commerciali

1- Edifici residenziali

Viene determinato sulla scorta del valore unitario di € 1.950,00/mq ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.

Fissata l'altezza media di m 3,00 per gli edifici residenziali il valore di un mc di costruzione è pari a € 1.950,00/3 = 650 € / mc.

L'incidenza del valore del terreno è pari al 20% del valore dell'immobile.

Quindi per 1 mc di costruzione l'incidenza del terreno è pari a:

$$20\% * 650 \text{ €/mc} = \underline{\underline{\text{€ } 130/\text{mc}}}$$

2- Immobili produttivi e commerciali

Per gli immobili produttivi il valore economico dell'immobile viene fissato in € 800,00/mq di SLP.

L'incidenza del terreno è pari ad € 160,00/mq di costruzione.

Per gli immobili a destinazione commerciale il valore economico dell'immobile viene fissato in € 1.100/mq di SLP.

L'incidenza del terreno è pari ad € 220/mq di costruzione.

ART. 3 DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO NEGOZIALE

L'importo da corrispondere da parte del Soggetto Attuatore all'Amministrazione Comunale a titolo di obbligazione negoziale viene determinato quale percentuale della volumetria che si chiede di realizzare o della SLP costruibile secondo le indicazioni seguenti.

Per gli ambiti di trasformazione (ATR-ATP) l'incidenza delle opere pubbliche è fissata nel 33% del valore del terreno, determinato come incidenza sul valore della costruzione.

Per gli ambiti di riqualificazione (ARR), in considerazione della rilevanza urbanistica del recupero di strutture dismesse e dei costi connessi alla demolizione o rigenerazione di fabbricati esistenti, l'incidenza delle opere pubbliche è fissata nel 20% del valore del terreno come sopra determinato.

AMBITI RESIDENZIALI

$$\mathbf{IN = 0,33 \times IT \times V}$$

Ove

IN = importo negoziale;

IT = incidenza del terreno sulla volumetria realizzabile, come sopra determinata;

V = volumetria che si chiede di realizzare;

0,33 = quota da riservare per la realizzazione di opere pubbliche.

$$\mathbf{IN} = 0,33 \times 130 \text{ €/mc} * V = 42,90 \text{ €} * V$$

ARROTONDATO A **40 €/mc**, che si chiede di realizzare.

AMBITI DI RECUPERO (ARR)

$$\mathbf{IN} = 0,20 \times 130 \text{ €/mc} * V$$

Ove

IN = importo negoziale;

V = volumetria che si chiede di realizzare.

$$\mathbf{IN} = 26,00 \text{ €} * V$$

ARROTONDATO A **25 €/mc**, che si chiede di realizzare.

AMBITI PRODUTTIVI

$$\mathbf{IN} = 0,33 \times \mathbf{IT} \times \mathbf{SLP}$$

Ove

IN = importo negoziale;

IT = incidenza del terreno sulla superficie lorda di pavimento realizzabile, come sopra determinata;

SLP = superficie lorda di pavimento che si chiede di realizzare;

0,33 = quota da riservare per la realizzazione di opere pubbliche.

$$\mathbf{IN} = 0,33 \times 160 \text{ €/mq} * \mathbf{SLP} = 52,80 \text{ €} * V$$

ARROTONDATO A **50 €/mq**, che si chiede di realizzare.

AMBITI COMMERCIALI

$$\mathbf{IN} = 0,33 \times \mathbf{IT} \times \mathbf{SLP}$$

Ove

IN = importo negoziale;

IT = incidenza del terreno sulla superficie lorda di pavimento realizzabile, come sopra determinata;

SLP = superficie lorda di pavimento che si chiede di realizzare;
0,33 = quota da riservare per la realizzazione di opere pubbliche.

$$\mathbf{IN} = 0,33 \times 220 \text{ €/mq} * \mathbf{SLP} = 72,60 \text{ €} * \mathbf{V}$$

ARROTONDATO A **70 €/mq**, che si chiede di realizzare.

ART. 4 FATTORI CORRETTIVI DELL'IMPORTO NEGOZIALE

L'importo negoziale deve essere di norma impiegato la realizzazione di opere pubbliche, secondo le modalità stabilite con impegnativa sottoscritta: convenzione o atto unilaterale d'obbligo in base alle casistiche di trasformazione delle aree previste nelle normative del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Nel caso l'Amministrazione Comunale ne chiedesse la monetizzazione, detto importo dovrà essere ridotto del 5%.

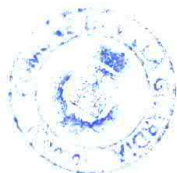
ART. 5 INCENTIVI TEMPORALI

Nel caso di sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo o della convenzione relativi agli interventi di trasformazione/recupero entro termini brevi viene prevista l'incentivazione, consistente nella riduzione percentuale dell'importo delle opere negoziali dovute, secondo le seguenti entità:

- entro un anno dalla data di efficacia del PGT riduzione del 10%;
- entro due anni dalla data di efficacia del PGT riduzione del 5%.

oo00oo

Letto, approvato e sottoscritto.



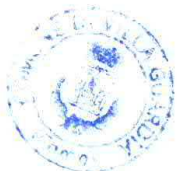
IL SINDACO
Valerio Perroni
Valerio Perroni

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott.ssa Bruna Guida
Bruna Guida

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto dott.ssa Bruna Guida, Segretario comunale, certifica che il presente verbale viene pubblicato all'albo pretorio on line di questo comune in data odierna e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Villa Guardia, 13 MAG. 2015



IL SEGRETARIO COMUNALE
dott.ssa Bruna Guida
Bruna Guida

ESITO ESECUTIVITA'

La presente deliberazione diviene esecutiva:

ai sensi dell'art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18.08.2000, n. 267, in data _____

ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18.08.2000, n. 267, in data 07 MAG. 2015

Villa Guardia, 13 MAG. 2015



IL SEGRETARIO COMUNALE
dott.ssa Bruna Guida
Bruna Guida