



COMUNE DI REZZATO

PROVINCIA DI BRESCIA

Verbale di deliberazione della GIUNTA COMUNALE
N. 16 DEL 06/02/2020

OGGETTO:	APPROVAZIONE CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARDS AGGIUNTIVI DI QUALITA'
----------	--

Il giorno 06 FEBBRAIO 2020, alle ore 15:00, presso la sede comunale, convocata nei modi e nelle forme di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei sotto indicati signori.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

Presenti

Assenti

Ventura Giovanni
Zanca Monica
Capra Matteo
Bonometti Elena
Voglioni Sergio Renato
Franzoni Maurizio

Membri ASSEGNATI 6 PRESENTI 6

Il Sindaco in veste di Presidente, assistito dal Segretario Comunale, dott. Iapicca Giuseppe, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Deliberazione della Giunta Comunale n. 16 del 06.02.2020 avente per oggetto: "APPROVAZIONE CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARDS AGGIUNTIVI DI QUALITA'".

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- Per gli ambiti di trasformazione residenziali, terziario-commerciali, turistico ricettive e produttive identificati nelle tavole del Documento di Piano, ove indicato, è prevista una dotazione di servizi pubblici aggiuntiva alla dotazione minima disciplinata dalla normativa e dalle norme del P.G.T., in favore dell'Amministrazione Comunale, sulla base di criteri o priorità individuati dalla stessa e contenuti nella relazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.
Tale quota, definita "standard di qualità aggiuntivo" è demandata alla negoziazione in sede di pianificazione attuativa secondo modalità che saranno recepite nella Convenzione urbanistica specifica, come previsto dall'art. 8 comma 2 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- La dotazione di standard di qualità aggiuntivo, da considerarsi addizionale alla quota minima prevista dalle singole schede di progetto, corrisponde ad una percentuale, da assegnare in favore dell'Amministrazione Comunale secondo regole riportate di seguito, dalla plusvalenza economica derivante dalla trasformazione urbanistica programmata sulla base dei parametri economici riportati qui di seguito;

TENUTO CONTO che la stima del beneficio immobiliare concesso per la trasformazione sarà concesso per la trasformazione sarà calcolata in funzione della seguente tabella proposta dal Settore Sviluppo del Territorio:

RIF.	Descrizione	Unità di misura
A	Area interessata da trasformazione	Mq
B	Capacità edificatoria assegnata dal PGT	Mq/Mc
C	Valore di mercato dell'area trasformata	€/mq/ €/mc
D	Valorizzazione edilizia complessiva lorda (C*B)	€
E	Valore dell'area/dell'immobile prima della previsione del DdP	€/mq
F	Valore complessivo dell'area prima della previsione del DdP (E+A)	€
G	Oneri a carico dei promotori per l'attuazione	€
H	Incremento del valore netto (plusvalenza) (D-F-G)	€
I	Percentuale (%) della plusvalenza in favore dell'Amministrazione comunale quale standard di qualità aggiuntivo	

In cui:

A corrisponde alla superficie territoriale interessata;

B quantifica la superficie lorda di pavimento o la volumetria assegnata al singolo Ambito di trasformazione, in funzione dei valori e/o indici stabiliti dal P.G.T.; in caso di ambiti a carattere prevalentemente produttivo, si considera come parametro di riferimento il mq di superficie territoriale trasformata;

C valutato in base ai parametri pubblicati dal "Listino del valore degli immobili" rilevati presso la Borsa immobiliare di Brescia; i valori economici desunti sono pari a:

- €/mc 130,00 (equivalente a 360,00 €/mq di s.l.p.) per la capacità insediativa prevalentemente residenziale, terziario-commerciale e turistico-ricettiva;
- €/mq per le aree (sup. territoriale) a destinazione prevalentemente produttiva e artigianale;

I parametri economici sopra riportati, in virtù dell'effettivo andamento del mercato, potranno essere aggiornati ogni 2 (due) anni dall'Amministrazione comunale con Delibera di Giunta Comunale, ovvero quando ritenuto necessario. Tale aggiornamento potrà avvenire contestualmente a quello degli oneri di urbanizzazione;

D corrisponde al valore lordo parametrizzato dell'area conseguente alla trasformazione;

E valutato in 20,00 €/mq per aree inserite nel P.G.T. vigente come agricole (zone E) e servizi pubblici;

F corrisponde al valore parametrizzato dell'area prima della previsione del DdP;

G corrispondenti agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

H calcolato, al netto, come differenza tra il valore dell'area a seguito della trasformazione e quello prima della stessa, a cui detrarre i costi derivanti dagli oneri a carico dei lottizzanti;

I stabilito come principio generale nel 30%. Tale percentuale può essere aggiornata dall'Amministrazione comunale con delibera di Giunta Comunale;

ATTESO che la suddetta percentuale a standard di qualità aggiuntivo ed il corrispettivo valore economico, saranno corrisposti secondo le indicazioni dell'amministrazione comunale e secondo quanto stabilito dalle singole convenzioni urbanistiche dei piani attuativi attraverso:

- 1) La realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto e comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
- 2) La cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
- 3) La cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione ovvero di immobili già realizzati;
- 4) Il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto;

PRESO ATTO che la quantificazione della percentuale di standard di qualità aggiuntivo potrà essere rivista, in sede di piano attuativo, alla luce di eventuali costi per operazioni di bonifica dimostrati da specifici studi ambientali e/o piani di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs 152/2006;

VISTO quanto indicato dalle N.T.A. del P.G.T. vigente e contenute nel "Piano delle regole", in cui sono previsti standard aggiuntivi con possibilità di monetizzazione senza tuttavia precisare su quali elementi tecnici stabilirne l'importo da richiedere all'operatore economico;

RITENUTO necessario procedere a stabilire criteri generali a cui riferirsi per l'oggetto della presente deliberazione;

VISTO che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, in merito alla presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole del Responsabile dei Servizi Tecnici Sviluppo Territoriale in ordine alla regolarità tecnica e del responsabile del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile;

Con voti favorevoli unanimi,

DELIBERA

1. Di approvare la proposta del Settore Servizi Tecnici Sviluppo del Territorio come indicate nelle premesse, per la determinazione del calcolo individuazione degli standard aggiuntivi di qualità di cui all'art. 8 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. da monetizzare;
 2. Di stabilire a carattere generale quale metodo e individuazione del parametro "I" nella percentuale del 30% l'aumento del valore dell'area da versare all'Amministrazione comunale;
 3. Di stabilire che la determinazione di cui al punto 1 del presente deliberato sarà applicata alle istanze a decorrere dall' approvazione della presente;
-
4. Copia della presente deliberazione viene trasmessa ai capigruppo consiliari in esecuzione del disposto dell'art.125 del D.Lgs.267/2000.

INOLTRE, stante l'urgenza di provvedere con sollecitudine,

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATO l'art. 134, comma 4 , del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

CON VOTAZIONE favorevole unanime espressa, nei modi di legge, da tutti i presenti aventi diritto,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

IL PRESIDENTE
Ventura Giovanni

IL SEGRETARIO COMUNALE
Iapicca Giuseppe

Documento originale firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005
e successive modifiche ed integrazioni