

	COMUNE DI BAREGGIO	C.C.	Numero:	94
			Data:	10/09/2019
OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE DELLA MONETIZZAZIONE DEI POSTI AUTO PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI				

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemiladiciannove il giorno dieci del mese di settembre alle ore 20.00 presso il Centro Giovanni Paolo II - aula consiliare "Primo Levi" - Via Marietti 8 - Bareggio, a seguito di invito scritto recapitato ai singoli Consiglieri nei modi e termini di legge, partecipato al Prefetto e pubblicato all'albo pretorio del Comune, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato in adunanza straordinaria, di prima convocazione, seduta pubblica .

All'appello iniziale risultano presenti i Consiglieri Comunali:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pres.</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pres.</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pres.</i>
Linda Colombo	P	Mirko Pelloia	P	Flavio Ravasi	P
Silvia Scurati	P	Lorenza Maria Verardo	A	Giancarlo Lonati	A
Angelo Carlo Cozzi	P	Luisa Pirovano	P	Maria Santina Ciceri	P
Giuseppe Sisti	P	Renzo Giuseppe Meda	A		
Cristina Cappellini	P	Ermes Garavaglia	P		
Fabiola Longo	P	Raffaella Debora Gambadoro	P		
Alessio Sottocornola	P	Monica Gibillini	P		

TOTALE PRESENTI **14**

TOTALE ASSENTI **3**

Partecipa il Segretario Generale del Comune, dott.ssa Maranta Colacicco.

Riconosciuta valida la seduta, essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente del Consiglio - Angelo Carlo Cozzi - dichiara aperta la seduta.

OMISSIS

Quindi invita alla trattazione dell'argomento in oggetto.

OGGETTO:

DETERMINAZIONE VALORE DELLA MONETIZZAZIONE DEI POSTI AUTO PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

Rispetto all'appello iniziale sono presenti 14 componenti il Consiglio comunale.

Sono presenti gli Assessori comunali: Nico Beltramello, Annalisa De Salvo, Roberto Pirola, Lorenzo Paietta entra in aula alle ore 20:08, Domenico Bonomo entra alle ore 20:34.

Il Segretario Generale rammenta ai presenti il dovere di astenersi se coinvolti in interessi propri o di loro parenti affini fino al quarto grado rispetto agli argomenti posti all'esame dell'odierno consesso.

IL PRESIDENTE

Introduce i punti 11,12,13 (posti in scaletta da ordine del giorno ai numeri 13,14, 15):

PUNTO 11 (ex 13): **“Modifica della convenzione comparto PEEP 2BA”.**

PUNTO 12 (ex 14): **“Determinazione valore della monetizzazione dei posti auto per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti”**

PUNTO 13 (ex 15): **“Aggiornamento dei valori per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà all'interno dell'area P.I.P.”**

Passa la parola al Consigliere Luisa Pirovano, coordinatrice della Commissione Comunale Permanente “Urbanistica e Lavori Pubblici” la quale riferisce che le proposte n. 86, 87 e 88 sono state discusse nella seduta della Commissione Urbanistica e Lavori Pubblici e comunica le votazioni espresse dai Componenti della Commissione.

Seguono gli interventi così come riportato nell'allegata trascrizione che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Premesso che l'articolo 64 comma 3 della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 “Legge per il governo del territorio” e s.m.i. dispone che: “Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare” e in particolare che: “Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune”;
- Considerato che è opportuno provvedere ad individuare la somma da porre come monetizzazione dei parcheggi privati negli interventi di recupero di sottotetti ai fini abitativi, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati, è ammessa la loro monetizzazione come previsto dalla disciplina speciale di cui all'Art. 64 della L.R. 12/05;

- Vista la Relazione Tecnica predisposta del Responsabile del Settore Territorio Ambiente e SUAP, allegata alla presente deliberazione, nella quale si propone la determinazione del valore di monetizzazione sommando l'importo della realizzazione del costo un parcheggio su strada pari al costo di acquisizione della relativa area indicato pari a € 360,00 al mq;
- Ritenuto opportuno demandare al Responsabile del Settore competente l'aggiornamento annuale, del valore sopraindicato, applicando le formule e la metodologia rappresentate nella Relazione Tecnica predisposta dal Responsabile del Settore Territorio Ambiente e SUAP sopra richiamata;
- Dato atto che la Commissione Urbanistica e Lavori Pubblici ha espresso il proprio parere nella seduta del 22.07.2019;
- Visti gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi rispettivamente dal Responsabile del settore competente e dal Responsabile del settore Finanziario ai sensi dei vigenti artt. 49, comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267 del 18.8.2000, tutti formalmente acquisiti agli atti;
- Con voti favorevoli 13, contrari 0, astenuti 1 (Ciceri), espressi per alzata di mano dai 14 componenti il Consiglio comunale presenti.

DELIBERA

- 1) Di approvare la premessa narrativa che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) Di determinare in € 360,00 (eurotrecentosessanta/00) al metro quadro la monetizzazione dei parcheggi privati negli interventi di recupero di sottotetti ai fini abitativi, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati;
- 3) Di demandare al Responsabile del Settore competente l'aggiornamento annuale, del valore sopraindicato, applicando le formule e la metodologia rappresentate nella Relazione tecnica predisposta dal Responsabile del Settore Territorio Ambiente e SUAP allegata alla presente;

***** CON VOTAZIONE SUCCESSIVA, FAVOREVOLI 13, CONTRARI 0, ASTENUTI 1 (CICERI), ESPRESSI PER ALZATA DI MANO DAI 14 COMPONENTI IL CONSIGLIO COMUNALE PRESENTI LA PRESENTE DELIBERAZIONE IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE AI SENSI DELL'ART. 134 COMMA 4 DEL D.LGS. 267 DEL 18/08/2000, al fine di consentire adeguata informazione ai soggetti interessati.**

Allegati:

- a) **Relazione tecnica**



COMUNE DI BAREGGIO
Città Metropolitana di Milano

Settore Territorio, Ambiente e S.U.A.P.
Responsabile: Arch. Ambrogina Cozzi
Tel: 02.902.58.1 - Fax: 02.902.58.235
E-mail: territorio@comune.bareggio.mi.it

RELAZIONE TECNICA

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA MONETIZZAZIONE DEI POSTI AUTO PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

Gli interventi edilizi volti al recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti hanno l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici e sono disciplinati dal Titolo IV – Attività edilizie specifiche Capo I – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti estinteti della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 “Legge per il governo del territorio” e s.m.i..

L'articolo 64 comma 3 della L.R. n. 12 dell'11 marzo 2005 “Legge per il governo del territorio” e s.m.i. dispone che : *“Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare”* e in particolare che: *“Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune”*.

Si evidenzia che in data 04/12/2006 con Delibera del Consiglio Comunale n.100 avente come oggetto: “DETERMINAZIONI IN MERITO AL RECUPERO AI FINI RESIDENZIALI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI – LEGGE REGIONALE N. 12/2005 – APLICAZIONE DEGLI ARTT. 63 E 64 E DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DI ESCLUSIONE DI CUI ALL'ART. 65”, si era già provveduto alla individuazione del costo base di costruzione per metro quadro di spazio per il parcheggio per un importo corrispondente a € 321,89, pari al valore del costo di costruzione utilizzato per la determinazione del contributo di costruzione. Tuttavia l'individuazione del costo di costruzione per stabilire il valore della monetizzazione di spazi da destinare a parcheggi, seppur percorribile, appare discostarsi dai reali valori per l'effettiva realizzazione di spazi da destinare a posto auto, anche perché trattasi di un valore riferito ad interventi edilizi riguardante edifici residenziali.

Il Settore ha compiuto un approfondimento di carattere teorico e pratico circa le modalità di determinazione e di calcolo dell'importo da versare in caso venisse dimostrata l'impossibilità tecnica, per la mancata disponibilità di spazi idonei, del reperimento degli spazi da destinare a parcheggio.

Si è preferito individuare gli elementi che realmente possano comporre il costo base di costruzione per metro quadro di spazio per il parcheggio.

Il primo elemento indentificato è stato il costo per la realizzazione di un parcheggio a raso su strada



COMUNE DI BAREGGIO
Città Metropolitana di Milano

Settore Territorio, Ambiente e S.U.A.P.

Responsabile: Arch. Ambrogina Cozzi

Tel: 02.902.58.1 - Fax: 02.902.58.235

E-mail: territorio@comune.bareggio.mi.it

comprensivo di tutta la rete dei sottoservizi.

Il secondo elemento identificato è stato il costo relativo alla acquisizione dell'area per la realizzazione del posto auto.

In relazione all'effettivo costo di costruzione per la realizzazione di un parcheggio su strada sono stati individuati come riferimento gli ultimi due piani attuativi approvati , ovvero il "PAR1" e il "PAR4" che prevedevano entrambi la realizzazione di un parcheggio su strada. Dal rapporto tra le superfici interessate dagli interventi e dall'importo indicato nel Computo Metrico estimativo presentato dal progettista dell'intervento, si è potuto determinare un valore pari ad € 85,00 il costo a metro quadro per la realizzazione di un parcheggio su strada.

Per quanto attiene la modalità di determinazione del costo di acquisizione dell'area per la realizzazione del posto auto al metro quadro, si sono utilizzati i valori stabiliti per la determinazione dei valori venali minimi di riferimento per le aree fabbricabili residenziali (IMU) tramite Deliberazione di Giunta Comunale n. 243 del 16/11/2018. In particolare sono stati presi come riferimento i valori stabiliti per le diverse unità urbanistiche del PGT attualmente vigente, semplificandoli e mantenendo come unica differenza localizzativa per gli interventi considerando quelli che ricadono nel centro storico e quelli al di fuori dal centro storico, individuando un valore medio per le due zone selezionate, che al loro interno hanno diverse unità urbanistiche del PGT. Per aree a destinazione residenziale il valore medio è pari a € 275,00 al metro quadro.

Il valore finale dell'importo al metro quadro monetizzabile da versare in caso venisse dimostrata l'impossibilità tecnica al reperimento di spazi da destinare a parcheggio sarà dato perciò dall'importo individuato per il costo di realizzazione di un parcheggio su strada pari a € 85,00 al quale verrà aggiunto il costo di acquisizione dell'area pari a € 275,00.

Si è proceduto inoltre ad una ricognizione sui criteri applicativi seguiti nei comuni contermini o in comuni con consistenza demografica simile al Comune di Bareggio.

Dalla ricerca, estesa anche ad altri comuni limitrofi o comunque della zona circostante per avere un maggior numero di dati e informazioni, sono stati reperiti i seguenti dati:

COMUNE	VALORE MONETIZZAZIONE
PREGNANA MILANESE	390,00 €/mq
SEDRIANO	293,00 €/mq
RHO	723,00 €/mq
SARONNO	320,00 €/mq
SAN DONATO MILANESE	336,00 €/mq
CORBETTA	200,00 €/mq



COMUNE DI BAREGGIO
Città Metropolitana di Milano

Settore Territorio, Ambiente e S.U.A.P.
Responsabile: Arch. Ambrogina Cozzi
Tel: 02.902.58.1 - Fax: 02.902.58.235
E-mail: territorio@comune.bareggio.mi.it

Si propone pertanto di applicare come valore del costo base di costruzione per metro quadro di spazio per il parcheggio un importo pari a € 360,00 nei casi di impossibilità al reperimento di spazi di parcheggio idonei.

Nel contempo, può essere demandato a un provvedimento del Responsabile del Settore competente l'aggiornamento annuale sulla base dei valori IMU richiamati in quanto trattasi di attività tecnica – amministrativa che s'inserisce nell'ambito di una decisione politica e di indirizzo già in precedenza adottata dalla competente Giunta Comunale.

Bareggio, 03/07/2019

Il Responsabile del Settore
Territorio – Ambiente e S.U.A.P.
Arch. Ambrogina Cozzi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del DLgs 82/2005 e rispettive norme collegate.

PRESIDENTE

Passiamo ora al punto 11,12,13 (EX 13,14, 15): **"Modifica della convenzione comparto PEEP 2BA"**.

Al punto 14: **"Determinazione valore della monetizzazione dei posti auto per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti"**

Al punto 15 **"Aggiornamento dei valori per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà all'interno dell'area P.I.P.."**

Li ho letti tutti e tre perché adesso farà - come detto in Capigruppo - una un'informativa della Commissione, Luisa Pirovano.

LUISA PIROVANO

Grazie. Buenasera a tutti.

Faccio un sunto richiamando tutti e tre i punti che sono stati già discussi nella seduta del 22 luglio 2019, dove per quanto riguardava il primo punto della proposta di modifica alla convenzione, appunto già discusso precedentemente, l'esito è stato favorevole, tutti all'unanimità.

Passo al punto 3 dell'aggiornamento dei valori di trasformazione del diritto di superficie in proprietà all'interno dell'area P.I.P. anche questo è stato espresso favorevole, quindi esito favorevole all'unanimità; mentre per quanto riguardava il punto numero 2 sui criteri per la

determinazione del valore della monetizzazione dei posti auto per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti l'unica cosa è che è stata fatta una richiesta da parte del Commissario Lonati in quanto proponeva un aumento del 25% sul prezzo del posto auto, che diventava pari a 4,50, rispetto ai 3,60, se non sbaglio, proposti. Il Sindaco ritiene non giustificato un aumento della tariffa in quanto un aumento andrebbe motivato per un'esigenza concreta e in questo caso l'analisi che è stata fatta dagli uffici tecnici per determinare il valore è coerente ed accettabile anche in relazione ai costi dei Comuni limitrofi.

Sulla proposta i Commissari non ritengono opportuno portare avanti la richiesta, quindi quella del Commissario Lonati, e mantengono il testo originale proposto in Commissione, quindi l'esito della votazione è stato favorevole del gruppo Lega: Ravasi, Gambadoro e Gibillini. Astenuto: Lonati. Contrari: nessuno. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie, Consigliere Pirovano.

Essendo passato in Commissione e avendo sentito il consigliere Pirovano sono stati dati tutti i pareri comunque all'unanimità favorevoli.

C'è qualche intervento?

Facciamo la dichiarazione per un punto alla volta.

Passiamo, senza dichiarazioni di voto alla votazione.

Punto 13: Chi è favorevole?

Tutti all'unanimità al punto 13: Modifica convenzione comparto PEEP 2BA.

Votiamo l'immediata eseguibilità: chi è favorevole.

Come sopra: tutti all'unanimità.

Passiamo ora al punto 14: proposta numero 87, del 13 agosto 2019: "Determinazione valore della monetizzazione dei posti auto per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti".

Chi è favorevole? Tutti favorevoli tranne Tina Ciceri, PD, che si astiene.

Nessuno contrario.

Votiamo l'immediata eseguibilità.

Tutti, come prima, a favore, tranne Tina Ciceri che si astiene.

Nessuno contrario.

Passiamo ora al punto 15: Aggiornamento dei valori per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà all'interno dell'area P.I.P..".

Chi è favorevole? Tutti all'unanimità.

Chi è contrario? Nessuno.

Chi si astiene? Nessuno.

Votiamo l'immediata eseguibilità.

Tutti a favore.



COMUNE DI BAREGGIO

SETTORE: SETTORE TERRITORIO, AMBIENTE E SUAP

DETERMINAZIONE VALORE DELLA MONETIZZAZIONE DEI POSTI AUTO PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000 sulla proposta di deliberazione di Consiglio n. 87 del 13/08/2019 (Deliberazione n. 94 del 10/09/2019)

REGOLARITA' TECNICA

FAVOREVOLE

CONTRARIO

Bareggio, li 14.08.2019

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Ambrogina Cozzi

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" (D. Lgvo 82/2005).

REGOLARITA' CONTABILE

FAVOREVOLE

CONTRARIO

Bareggio, li 19.08.2019

IL RESPONSABILE SETTORE FINANZIARIO

Claudio Daverio

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" (D. Lgvo 82/2005).

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

	COMUNE DI BAREGGIO	C.C.	Numero: 94
			Data: 10/09/2019

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
COZZI ANGELO CARLO

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA COLACICCO MARANTA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" (D. Lgvo 82/2005).