



**10400 - SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO, SUAP,
SUE, PATRIMONIO
5902 - UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA**

5902 - UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA
Responsabile: PEREGO DANIELA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: INTEGRAZIONE ALLA D.G.C. 559/2012 -
MONETIZZAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

Premesso che:

- con deliberazione di Giunta Comunale (D.G.C.) n. 559 del 11.10.2012 sono stati adeguati, rispetto alla D.G.C. n. 1145/2002, i valori di monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale in luogo della loro cessione. Con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 100 del 31.03.2015 è stata introdotta, nel caso di titolo edilizio convenzionato, la possibilità di rateizzazione ai versamenti delle monetizzazioni delle aree a servizi non cedute uniformando la procedura a quella degli oneri di urbanizzazione;
- con deliberazione di Consiglio Comunale del 6.02.2017 è stato approvato il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.); all'art. 5 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi sono indicati gli interventi per i quali è necessario reperire o monetizzare le aree a servizi. L'art. 7 dedicato al tema della monetizzazione prevede che, in relazione *"all'attività di monitoraggio sull'attuazione del P.G.T. e ai programmi in materia di opere pubbliche"*, con deliberazione di Consiglio Comunale dovranno essere stabiliti i presupposti per l'applicazione della monetizzazione nonché le modalità di impiego dei proventi della stessa. Precisando che in attesa dell'approvazione di tale deliberazione continueranno ad applicarsi le soglie indicate dalla D.G.C. n. 559/2012;
- il P.G.T. vigente introduce innovativamente - all'art. 10 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole - il tema della compensazione ambientale che, ove dovuta, comporta la *"cessione gratuita al Comune di aree aventi destinazione agricola (E) del PdR comprese in PLIS o proposte di PLIS ovvero*

aventi destinazione a verde (V) del PdS prioritariamente comprese nella RVRP Comunale”, in alternativa “sarà consentita la realizzazione su altre aree, già di proprietà comunale, di opere di valore pari alla mancata cessione – quali rimboschimenti, messa a dimora di vegetazione (...), nonché, in generale, opere di riqualificazione del verde esistente” o tramite la “corresponsione economica di valore pari a quello stabilito per la monetizzazione delle aree a servizi”;

- l'Amministrazione Comunale intende dare concreta attuazione a tali contenuti del P.G.T. vigente, oltre a promuovere lo sviluppo economico del territorio, ed in attesa della prevista deliberazione di Consiglio Comunale – possibile dopo le risultanze del monitoraggio – ritiene opportuno dotarsi in fase transitoria di un atto integrativo alla D.G.C. n. 559/2012, precisando il valore corrispondente alla mancata cessione di aree con funzione di compensazione ambientale.

Rilevato che:

- dall'approvazione del P.G.T. vigente non ha trovato applicazione la 'monetizzazione' delle aree per la compensazione ambientale, con una contemporanea difficoltà di reperimento delle aree da cedere a tale fine; la prima per la poca chiarezza dei criteri applicativi non identificati nella D.G.C. n. 559/2012 (redatta precedentemente all'entrata in vigore del vigente P.G.T.), la seconda per la citata difficoltà derivante anche dal reperimento di aree con le caratteristiche richieste che fra l'altro devono essere *“pubblicamente accessibili”* e avere una *“consistenza funzionale al loro utilizzo”*;
- il P.G.T. vigente ha indicato che il valore per la corresponsione economica della mancata cessione per la compensazione ambientale è *“pari a quello stabilito per la monetizzazione delle aree a servizi”*, ancorché le aree utili allo scopo siano individuate non solo tra le aree a servizi ma anche tra le aree agricole. Quest'ultime, le agricole, da un'analisi dei contenuti del P.G.T. risultano prevalenti e localizzate nelle zone di *“Sant'Albino”, di “Cederna, San Rocco, Sant'Alessandro”* e di *“San Fruttuoso, viale Elvezia”* così come indicate nella D.G.C. n. 559/2012. Le aree agricole, comprese in PLIS o in proposte di PLIS, sono infatti corrispondenti a circa il 75% delle aree acquisibili ai fini della compensazione ambientale;
- per quanto sopra la ricerca del valore della 'monetizzazione' per la compensazione ambientale, in presenza della mancata cessione, ha presupposto un'indagine sui valori di mercato relativi alle offerte di terreni agricoli nel territorio comunale e nei comuni limitrofi. Ci si è limitati all'indagine dei suoli agricoli, in quanto i valori delle aree a servizi sono già quantificati nella

citata D.G.C. n. 559/2012. La ricerca è stata spinta sino al reperimento dei prezzi, delle aree agricole, dichiarati in atti notarili di compravendita da parte di soggetti che poi hanno ceduto gratuitamente l'area al Comune, per il soddisfacimento anche della compensazione ambientale. Ricerca che ha anche visionato come l'Agenzia delle Entrate ha certificato, in atto peritale redatto in sede di un contenzioso legale interessante il Comune, il valore delle aree agricole;

- l'esito della ricerca effettuata ha rilevato per le aree agricole valori variabili tra i 30 e 60 €/mq, con una maggiore concentrazione nell'intervallo tra i 40/50 €/mq. Valori di gran lunga superiori a quelli del rilevamento dei valori medi delle aree agricole nella Provincia di Monza e Brianza per l'anno 2017, che si aggirano tra i 14,33 e 14,91 €/mq per le diverse Regioni Agrarie;
- da quanto sopra si evince che i valori individuati, a differenza delle aree edificabili, non hanno sensibili variazioni in relazione alla loro ubicazione anche con riferimento alle diverse Regioni Agrarie. Questo consente di attribuire loro un unico valore di corresponsione economica per la compensazione ambientale per ogni area di intervento, in grado di consentire sia l'acquisizione di aree sia di intervenire economicamente sul patrimonio comunale esistente con opere di mitigazione / compensazione ambientale. In aggiunta va anche considerato che le, eventuali, opere di mitigazione / compensazione ambientale hanno un 'costo' simile di realizzazione in ogni parte del territorio comunale.

Per quanto sopra l'Amministrazione Comunale intende:

- indicare quale unico valore per la corresponsione economica della compensazione ambientale quello di 62,10 €/mq sia perché valore indicato dalla D.G.C. n. 559/2012 per la "Zona 7 - Sant'Albino", senza l'aumento dovuto per la maggior utilità derivante dalla mancata cessione in loco delle aree a servizi (maggiore utilità che non si ritiene pertinente alla compensazione ambientale), sia perché affine ai valori di mercato delle aree agricole così come precedentemente indicati;
- consentire modalità di pagamento in forma rateizzata, sia per la 'monetizzazione' delle aree di compensazione ambientale sia per la monetizzazione delle aree a servizi secondo quanto previsto dalla D.G.C. n. 559/2012. La rateizzazione dovrà essere garantita da polizza fidejussoria (bancaria o assicurativa, con le caratteristiche ed i contenuti dettati dalla normativa vigente in materia di cauzioni nei contratti con la pubblica amministrazione), comprensiva degli interessi legali in

conformità a quanto vigente per la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione. Inoltre in caso di mancato o ritardato pagamento saranno applicati gli interessi legali per il ritardo accumulato nel pagamento;

- relativamente alle rateizzazioni di cui al punto precedente confermare per il titolo edilizio convenzionato le modalità di versamento indicate nella D.G.C. n. 100/2015, pertanto *“il versamento del 50% al rilascio del titolo autorizzativo e la restante quota in due rate annuali del 25% ciascuna”*; mentre per il Piano Attuativo intende introdurre la rateizzazione, le cui modalità di versamento verranno stabilite durante la fase di negoziazione urbanistica del Piano Attuativo stesso.

Considerato che:

- la presente deliberazione di Giunta Comunale costituisce un'azione transitoria in attesa di una definitiva ed organica revisione della materia, da attuarsi con deliberazione di Consiglio Comunale noti e verificati i risultati del monitoraggio previsto dall'art. 7 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente;
- come previsto dal P.G.T. vigente in sede di approvazione del Bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2018-2019-2020 sono stati inseriti appositi capitoli, di entrata ed uscita, per la compensazione ambientale. In particolare ci si riferisce al Capitolo 757 *“PROVENTI PER INTERVENTI DI MITIGAZIONE / COMPENSAZIONE AMBIENTALE (EX ART. 10 PIANO DELLE REGOLE)”* ed al Capitolo 29101 *“SPESE PER INTERVENTI DI MITIGAZIONE / COMPENSAZIONE AMBIENTALE (EX ART. 10 PIANO DELLE REGOLE)”*;
- il valore individuato per la 'monetizzazione' della compensazione ambientale consente sia di acquisire aree, individuate per tale fine dal P.G.T. a destinazione agricola o a verde come servizi, sia di realizzare opere di mitigazione /compensazione ambientale.

Dato atto che, per l'adozione del presente provvedimento, non risulta necessario acquisire, nell'ambito dell'istruttoria, pareri di servizi interni o di altre amministrazioni esterne

Dato atto che, per l'esecuzione del presente provvedimento non risulta necessario acquisire certificazioni o nullaosta di servizi interni o di altre amministrazioni esterne

Dato atto che non occorre dare informazione del presente provvedimento ad altri soggetti interni e/o esterni all'Ente

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

Vista la Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 e s.m.i.

Visto il Piano Territoriale Regionale, approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 951 del 19 gennaio 2010 e s.m.i.

Vista la variante al Piano di Governo del Territorio, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 6 febbraio 2017.

Visto i contenuti della deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 26 febbraio 2018, ad oggetto "*Approvazione del Bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2018-2019-2020 con relativi allegati*".

Visto altresì il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e Brianza, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 16 del 10 luglio 2013.

Vista altresì la variante alle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Monza e Brianza, adottata con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 15 del 31 maggio 2017.

Dato atto che il presente provvedimento costituisce attuazione del seguente obiettivo operativo del DUP:

D3B0801a - Pianificazione Urbanistica ed assetto del territorio;

Dato atto che la materia oggetto del presente provvedimento rientra nelle competenze dell'unità organizzativa UFFICIO URBANISTICA OPERATIVA come da vigente funzionigramma;

Attesa la competenza della Giunta comunale all'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 48, comma 2, D. Lgs. n. 267/2000;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica, espresso sulla proposta in esame dal Dirigente responsabile del SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO, SUAP, SUE, PATRIMONIO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

Su proposta di: ASSESSORE ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO E ALL'AMBIENTE

D E L I B E R A

Di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

Di individuare per la **corresponsione economica della compensazione ambientale**, per l'intero territorio comunale nel caso in cui l'operatore non ceda gratuitamente al Comune le aree individuate per tale funzione dal P.G.T., il **valore di 62,10 €/mq** così come desunto dalla D.G.C. n. 559/2012.

Di confermare i valori di monetizzazione delle aree a servizi, che potranno essere applicati nei casi consentiti dal P.G.T. vigente, indicati nella D.G.C. n. 559/2012 che qui si intendono richiamati.

Di consentire modalità di pagamento in forma rateizzata, in estensione alla casistica indicata nella D.G.C. n. 100/2015 e con le modalità meglio precisate nelle premesse, sia per la 'monetizzazione' delle aree di compensazione ambientale sia per la monetizzazione delle aree a servizi. Di stabilire che la rateizzazione dovrà essere garantita da polizza fidejussoria (bancaria o assicurativa), comprensiva degli interessi legali in conformità a quanto vigente per la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione. Inoltre in caso di mancato o ritardato pagamento saranno applicati gli interessi legali per il ritardo accumulato nel pagamento.

Di dichiarare che il presente provvedimento integra e modifica, per quanto necessario, la deliberazione di Giunta Comunale n. 559/2012 e la successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 100/2015.

Di dare mandato al Dirigente del Settore Governo del Territorio, Suap, Sue, Patrimonio di pubblicizzare ampiamente i contenuti della presente deliberazione all'Albo Pretorio, sul sito internet comunale, sui principali Albi professionali e presso le Associazioni di categoria del territorio.

di dare atto che al presente provvedimento non e' associato alcun Codice Identificativo di Gara (CIG)

di dare atto che al presente provvedimento non e' associato alcun Codice Unico di Progetto (CUP)

Di dichiarare, con separata ed unanime votazione, l'immediata eseguibilità del presente provvedimento, giusta l'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.