



COMUNE DI VEDANO OLONA

PROVINCIA DI VARESE

**RIDETERMINAZIONE DEI VALORI PER LA MONETIZZAZIONE
DI AREE A STANDARD URBANISTICI, DI AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI E/O DI USO
PUBBLICO, DI AREE PER PARCHEGGI PRIVATI**

L.R. n° 12/2005 e s.m.i. "Legge per il governo del territorio"

RELAZIONE TECNICA E CRITERI OPERATIVI

Arch. Luigi Moriggi
Via G. Zuretti, 25 - 20125 Milano
Tel. 02.67391366
Mail: luigi.moriggi@tin.it
Pec: moriggi.7721@oamilano.it

Marzo 2020

INDICE

1. PREMESSA	3
2. RIFERIMENTI NORMATIVI	6
3. CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DI AREE PER STANDARD URBANISTICI	8
3.1. Premessa	8
3.2. Criteri e principi di riferimento.....	8
3.3. Determinazione del valore di monetizzazione.....	10
4. CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DI AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO	15
5. CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DI AREE PER PARCHEGGI PRIVATI	16

1. PREMESSA

A seguito dell'entrata in vigore del nuovo Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 01 aprile 2019, divenuto efficace con la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione definitiva sul BURL, Serie Avvisi e concorsi n° 26 del 26 giugno 2019, che innova sostanzialmente la disciplina urbanistica, per ciò che riguarda gli aspetti relativi alle modalità di attuazione degli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, di rigenerazione e sviluppo del territorio, si rende necessario procedere alla definizione di criteri per la monetizzazione delle aree di interesse pubblico, parcheggi pubblici e di uso pubblico, parcheggi pertinenziali, secondo le indicazioni dell'art. 46 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

Riprendendo quanto indicato negli elaborati del Piano di Governo del Territorio, tra le politiche di attuazione degli interventi definiti dal Documento di Piano veniva individuata la necessità di procedere:

- ad una rideterminazione della metodologia e dei criteri per la definizione degli oneri di urbanizzazione, secondo quanto previsto dalla Legge regionale n° 12/2005 e successive modifiche e integrazioni;
- alla determinazione dell'importo unitario di monetizzazione delle aree di interesse pubblico non cedute e al valore delle aree edificabili per le diverse destinazioni previste dal PGT.

Dalla relazione del Documento di Piano e, in particolare dal capitolo relativo a *“Le politiche di accompagnamento per l'attuazione del PGT”*, oltre alle varie forme di cooperazione ed alle azioni di piano, un apposito paragrafo relativo alle fonti di finanziamento per l'attuazione del PGT, così recita:

(....)

11.2. Le fonti di finanziamento per l'attuazione del PGT

Parte integrante della strategia attuativa del PGT è la componente economico-finanziaria. Negli anni recenti i Comuni hanno patito la contrazione della spesa pubblica (quindi degli investimenti strategici, nodali almeno per il livello locale) e il rallentamento, se non il blocco, dell'urbanizzazione (quindi una diminuzione dei derivanti oneri). Per Vedano Olona in particolare, quest'ultimo punto, era richiamato non a caso tra i temi strategici tracciati per la redazione della variante, dove emergeva la consapevolezza di un agire condizionato dalla carenza di risorse e dalla fase di riduzione dell'attività edificatoria, per indirizzare il Piano e la sua fase di gestione, verso un nuovo Piano orientato all'attivazione di politiche, un Piano non di sole regole, ma anche di proposte e progetti concreti, da far nascere durante il processo di pianificazione e da cogestire successivamente.

Ne deriva la necessità di individuare forme differenziate e fra loro integrabili di reperimento delle risorse economiche per l'attuazione del PGT (e in particolare la costruzione e la qualificazione della città pubblica), ma più in generale di co-gestione di “proposte e progetti concreti” che nasceranno. Risorse anche contenute nella dimensione, ma destinate a implementare gli ingranaggi chiave per far muovere la macchina territorio.

Una prima forma è quella canonica degli oneri derivanti dagli interventi edilizi (destinata negli anni ad un assottigliamento), che necessitano, comunque, di una ridefinizione maggiormente rispondente ai fabbisogni della città pubblica. Una seconda è rappresentata dalla possibilità, prevista dalla normativa regionale, di monetizzazione, totale o parziale, delle aree di interesse pubblico non cedute. Un terzo è rappresentato

dall'istituto della perequazione, compensazione e incentivazione che rappresentano un possibile modello integrativo di gestione dello sviluppo del territorio. Una quarta forma è quella del reperimento di finanziamenti per il tramite di bandi (comunitari, regionali, di fondazioni private, di aziende, ecc.), per l'attuazione degli interventi rilevanti per l'assetto urbanistico e socio-economico di Vedano Olona. Infine, un'ultima possibilità deriva da una accorta e strutturata politica di marketing territoriale.

Oneri di urbanizzazione

Rappresentano la forma tradizionale su cui si è basata la politica di autofinanziamento dei Comuni. Per Vedano Olona sono regolati dagli atti comunali e in particolare dalla delibera di Giunta Comunale n° 52 del 15 aprile 2010.

Rispetto all'ultimo periodo, che ha visto ridursi drasticamente questa voce di entrata nel bilancio comunale, nel breve/medio periodo si potrà registrare un incremento minimo generato dal volano che l'approvazione della variante al PGT potrà innescare all'interno del territorio.

Fin da subito, però, si evidenzia la necessità di apportare una revisione degli importi unitari attuali degli oneri di urbanizzazione, che non sembrano in grado di garantire compiutamente la realizzazione degli interventi della città pubblica. Pertanto, gli importi unitari andranno basati sui "reali" costi di attuazione degli interventi previsti per la qualificazione e il potenziamento delle prestazioni della città pubblica (realizzazione e manutenzione).

La monetizzazione delle aree a standard

Altra possibile "fonte" di finanziamento per il Comune è quella legata all'istituto della monetizzazione delle aree a standard. La monetizzazione consiste nel versamento al Comune di un importo alternativo alla cessione diretta delle stesse aree, ogni volta che tale cessione non venga disposta (ovvero se il Comune decide di ricorrere a tale facoltà in alternativa alla cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal PdS). Tale monetizzazione è prevista, per la Lombardia dalla legge urbanistica regionale e dalle disposizioni riguardanti le strutture commerciali (per Vedano Olona regolano i valori delle monetizzazioni le delibere di Consiglio Comunale che vengono assunte caso per caso).

La Variante al PGT, tra gli interventi relativi agli Ambiti di Rigenerazione Urbana individua almeno due ambiti cui viene richiesta la monetizzazione, totale o parziale, delle aree di interesse pubblico non cedute all'Amministrazione Comunale: si tratta quindi di risorse che potranno essere utilizzate principalmente per l'acquisizione di aree di interesse pubblico previste dal PdS e, in misura minore, anche per la realizzazione degli interventi progettuali, sempre previsti dal PdS (Tavola PdS05 – Carta delle previsioni).

Per le disposizioni in materia di monetizzazione delle aree a standard si rimanda alle NTA del PdS."

A queste politiche di intervento, si aggiungono anche eventuali iniziative in tema di marketing territoriale, di partecipazione a bandi pubblici e privati e misure comunitarie, di perequazione, compensazione e incentivazione come previsto dall'articolo 8 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

In attuazione di quanto indicato dal vigente PGT, all'interno del presente incarico, l'attività svolta ha affrontato i seguenti argomenti:

- a) determinazione oneri di urbanizzazione, relazionati ai costi effettivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) criteri per la determinazione dell'importo unitario di monetizzazione delle aree di interesse pubblico non cedute;

c) criteri e modalità per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini del pagamento delle imposte comunali.

Nella presente relazione sono illustrati i criteri e le modalità per la determinazione del valore di monetizzazione di aree per standard urbanistici, nel rispetto delle indicazioni della legge regionale n° 12/2005 e s.m.i., fino alla determinazione dei valori unitari di monetizzazione per i diversi ambiti territoriali in cui il Piano di Governo del Territorio ha suddiviso il territorio di Vedano Olona.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

In tema di monetizzazione sono di riferimento l'art. 46 della Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i. e l'art. 17 e l'art. 18 della normativa del Piano dei Servizi.

Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i.

Articolo 46 – Convenzione dei piani attuativi

1. *La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:*

a) la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma 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; [...].

PGT Vedano Olona – Riferimenti articoli norme Piano dei Servizi

Art. 17 – L'istituto della monetizzazione – Norme generali

1. *L'istituto della monetizzazione può essere utilizzato a fronte del valore economico generato dalla mancata cessione di aree per la "dotazione minima di servizi".*
2. *L'utilizzo della monetizzazione per gli ambiti sottoposti a Piano Attuativo è disciplinata dall'elaborato DdP03 – Schede degli Ambiti Strategici e di Rigenerazione Urbana del Documento di Piano.*
3. *Per gli interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, la dotazione minima di servizi è fissata in 26,5 mq/ab., l'istituto della monetizzazione può essere utilizzato fintanto che vengano rispettate due condizioni:*
 - *sia sempre verificato il rapporto minimo di 18,00 mq/ab.;*
 - *la mancata realizzazione delle dotazioni previste, non incida negativamente sulla reale dotazione di servizi e tantomeno sulla loro qualità complessiva.*
4. *In ogni caso è facoltà dell'Amministrazione Comunale, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, alla dimensione e alla localizzazione delle aree di interesse pubblico e alla effettive fruibilità da parte dei cittadini, richiedere una monetizzazione totale delle aree di interesse pubblico.*
5. *La monetizzazione è sempre possibile per interventi che riguardano l'insediamento di attività economiche, con esclusione delle attività commerciali, in cui potrà raggiungere la misura massima del 50% della SL in progetto.*
6. *In coerenza con l'art. 51 della LR n° 12/2005 e s.m.i., i valori minimi e massimi di riferimento per la quantificazione delle somme commisurate al valore economico*

dell'area da acquisire e effettivamente non ceduta, saranno stabilite da apposita delibera di Consiglio Comunale.

- 7. I proventi da monetizzazione possono essere utilizzati per l'acquisizione delle aree di interesse pubblico e per l'attuazione dei progetti previsti dal Piano dei Servizi.*

Art. 18 – La monetizzazione nei nuovi insediamenti commerciali

- 1. La monetizzazione delle dotazioni per aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblici per gli esercizi di vicinato, è ammessa nei seguenti casi:*
 - negli interventi commerciali all'interno del nucleo storico centrale;*
 - per le superfici commerciali inferiori a 150 mq.*
- 2. E' consentita, per le medie strutture di vendita, la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.*
- 3. E' comunque ammessa per le grandi strutture di vendita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura del 30% delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune, da definirsi in apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:*
 - sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o ampliamento di una grande struttura di vendita;*
 - per concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;*
 - per concentrazione di medie strutture di vendita;*
 - per concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;*
 - per accorpamento di medie strutture di vendita;*
 - per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;*
 - sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito di intervento, purchè ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.*
- 4. La monetizzazione delle dotazioni per aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, limitatamente alla quota destinata a parcheggio pubblico per gli esercizi di tipo paracommerciale ricadenti all'interno dei comparti produttivi o artigianali, non è ammessa per le attività di intrattenimento e spettacolo, soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:*
 - locali notturni*
 - sale da ballo*
 - sale da gioco o biliardo*
 - bowling, bocciodromi, ecc.*
 - teatri, cinematografi, auditorium, sale da concerto e da congressi."*

3. CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DI AREE PER STANDARD URBANISTICI

3.1. Premessa

Il Piano di Governo del Territorio di Vedano Olona e, nello specifico, il Piano dei Servizi, determina le modalità per il soddisfacimento del fabbisogno indotto di aree e servizi di interesse pubblico generato dall'attuazione degli interventi nel territorio, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 9 – Piano dei Servizi, come di seguito riportato.

Articolo 9 – Piano dei Servizi

1. [...]
2. [...]
3. *Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui al comma 2, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano di cui all'articolo 8, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante. Il piano dei servizi individua, altresì la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a).*

Il reperimento della dotazione obbligatoria di aree per standard urbanistici è un obbligo collegato a tutti gli interventi che sono soggetti a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, altresì per tutti gli interventi edilizi diretti che introducono una modificazione alla dotazione globale di aree per standard urbanistici, come definita a livello generale dal Piano di Governo del Territorio.

Il reperimento di tali aree può avvenire in modo diretto su proposta dell'operatore privato sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi, oppure, attraverso la monetizzazione, può essere verificato dal Comune stesso. Pertanto, nella seconda fattispecie, in occasione dei procedimenti relativi a piano attuativi, a permessi di costruire convenzionati o a interventi edilizi diretti può ravvisarsi la necessità di tradurre in un onere economico la prescritta dotazione di aree per standard urbanistici.

Per quanto esposto, si rende pertanto necessario definire il valore attribuito alle aree da acquisire sulla base della loro capacità edificatoria di piano e le fonti statistiche per l'aggiornamento automatico di tale valore, ove non si proceda alla sua revisione con cadenza almeno annuale.

3.2. Criteri e principi di riferimento

Per le finalità della presente relazione gli spunti principali citati in precedenza e su cui occorre focalizzare gli approfondimenti, sono i seguenti:

-
- a) il ricorso alla monetizzazione
 - b) il valore della monetizzazione
 - c) l'utilizzo degli importi monetizzati.

Il ricorso alla monetizzazione, pur riconosciuto dalla normativa regionale, non è un processo automatico, ma una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare esclusivamente nei casi previsti dalla norma e secondo determinate linee di indirizzo basate sull' "opportunità", "dimensione", "localizzazione" e "effettiva fruibilità da parte dei cittadini", fatta salva la possibilità dell'Amministrazione di valutare proposte che per interesse pubblico potranno essere suscettibili di accoglimento.

Il valore della monetizzazione. Premesso che le somme della monetizzazione devono essere determinate volta per volta, con atto di cognizione tecnica, su base peritale, secondo il criterio principale enunciato del vantaggio economico, conseguito dal richiedente, il valore non potrà mai essere inferiore al costo di acquisizione delle aree da parte della pubblica amministrazione e la somma dovrà essere commisurata all'utilità economica conseguita dall'operatore privato per effetto della mancata cessione. Così come previsto al comma 1, lettera a) dell'art. 46 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., la monetizzazione alternativa alla cessione di aree deve essere commisurata (quindi almeno pari) all'utilità economica conseguita dal privato attuatore per effetto della mancata cessione, ovvero al valore di mercato delle aree edificabili che, grazie alla monetizzazione, restano nella disponibilità del soggetto attuatore.

Tale interpretazione è corretta ove si consideri il tenore letterale dell'art. 46 L.R. n° 12/2005: "*[...] l'espressione "commisurata" non può che essere intesa come sinonimo di "pari a" in quanto il legislatore regionale, ove avesse voluto attribuire all'espressione il diverso significato di "proporzionata" (e dunque avesse inteso l'utilità come pari ad una quota o percentuale del valore di mercato), avrebbe indicato il criterio per la determinazione della somma (e, dunque, la misura della quota o della percentuale da applicare al valore di mercato)*"¹. La ratio dell'art. 46 L.R. n° 12/2005 "*[...] è quella di prevedere il pagamento di una somma di denaro che sia di importo tale da realizzare l'equivalenza delle due soluzioni (cessione aree e monetizzazione) sia per l'amministrazione comunale sia per il privato*"².

In linea di principio risulta evidente come l'ancoraggio dei valori di monetizzazione delle aree per standard al costo di acquisizione diretta delle stesse da parte del Comune, pone in rilievo la questione relativa alla determinazione dell'indennità di esproprio, le cui norme hanno formato oggetto di numerose pronunce di incostituzionalità da parte della Corte Costituzionale, ad esito di procedimenti avviati presso la Corte Europea per i Diritti dell'Uomo in applicazione della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (norma di diritto internazionale direttamente applicabile nel nostro ordinamento in virtù del richiamo operato dall'art. 117, comma 1 della Costituzione).

Gli articoli 37, 38, 39 e 40 del DPR n° 327/2001 e s.m.i. di determinazione dell'indennità di esproprio di aree edificabili e non edificabili, alla luce delle pronunce di illegittimità costituzionale n° 348-349/2007 e n° 181/2011, impongono oggi quale punto di riferimento per determinare l'indennità di espropriazione, il valore venale del bene ablato.

Come richiamato in precedenza, la norma regionale commisura, in primo luogo, il valore di monetizzazione all'utilità economica conseguita dall'operatore per effetto della mancata cessione, viene quindi in rilievo la necessità che il soggetto attuatore dimostri, con specifica perizia di stima riferita all'area di intervento, il valore monetario della maggiore utilità conseguita nel non mettere a disposizione le aree destinate all'assolvimento dello standard urbanistico

¹ Cfr. sentenza TAR Lombardia, Milano, sez. II, 30/07/2010 n° 3280.

² Vedi nota precedente.

previsto e coincidente, sostanzialmente, con il valore di acquisto del suolo oggetto di trasformazione edilizia.

In secondo luogo la norma regionale prevede che tale somma non possa essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree da destinare a standard, tale indicazione viene oggi ad assumere come riferimento il valore venale, in quanto il Comune in caso di espropriazione per pubblica utilità non può che valutare in tal modo l'indennità di esproprio.

Resta quindi evidente come, in generale e fatti salvi specifici casi particolari, il valore di monetizzazione debba essere ancorato al valore venale in comune commercio di aree edificabili o a vocazione edificatoria, da verificare in relazione all'ambito urbanistico di riferimento.

Infine, l'utilizzo degli importi monetizzati. Così come previsto dalla normativa urbanistica regionale e dalle norme tecniche del Piano dei Servizi del PGT vigente, le somme dovranno essere utilizzate per interventi previsti dal Piano dei Servizi o nelle sue varianti e dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

3.3. Determinazione del valore di monetizzazione

Per la quantificazione dei valori minimi inderogabili di monetizzazione delle aree a standard, si ritiene di precedere basandosi sui seguenti assunti:

- il valore delle aree determinato dal mercato immobiliare
- l'indice di edificabilità delle aree
- l'utilizzo di coefficienti di adeguamento.

Per quanto riguarda l'andamento del mercato immobiliare si è ritenuto adeguato ancorare tali valori ai dati risultanti dal mercato immobiliare come rilevabili presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio, ed aggiornati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), con cadenza semestrale (ultimi dati disponibili relativi al primo semestre 2019), in quanto maggiormente attendibili rispetto ad altre quotazioni di riferimento.

L'Osservatorio suddivide il territorio di Veduggio nel nelle seguenti zone:

- Centrale: via Roma, via Dei Martiri, via Visconti, via Papa Innocenzo, via Don Minzoni, via San Pancrazio;
 - Semicentrale: via I° Maggio, via Bellini, via XXV Aprile, via Dante, via Carducci, via Albani;
 - Periferica: via De Amicis, via Bixio, via Alpini, via Virgilio, via Barlassina, via Piave,
- e la tabella che segue riporta, per le diverse zone, i dati riferiti alle destinazioni d'uso, alla tipologia, ai valori minimi e massimi riferiti al Primo Semestre dell'Anno 2019³.

Zona	Destinazione	Tipologia	Valore di Mercato	
			Minimo (€)	Massimo (€)
Centrale	Residenziale	Abitazioni civili	900	1.100
		Ville e villini	1.150	1.450
	Commerciale	Negozi	1.000	1.300
Semicentrale	Residenziale	Abitazioni civili	850	1.100
		Ville e villini	1.100	1.450
	Commerciale	Negozi	980	1.200
	Produttiva	Capannoni industriali	470	700
		Laboratori	450	650

³ Agenzia delle Entrate del Territorio, "Banca dati delle quotazioni immobiliari. 1° Semestre 2019".

Periferica	Residenziale	Abitazioni civili	800	1.100
		Ville e villini	1.050	1.450
	Produttiva	Capannoni industriali	470	700
		Laboratori	450	650

A seguire, vengono esaminati gli ambiti funzionali in cui è articolato il territorio comunale, suddiviso fra ambiti interni al tessuto urbano consolidato, che trovano la loro disciplina nel Piano delle Regole, ed ambiti esterni, la cui disciplina rinvia al Documento di Piano.

Gli ambiti interni al tessuto urbano consolidato risultano così suddivisi:

- nucleo storico di antica formazione
- ambiti del tessuto urbano di recente formazione a prevalente destinazione residenziale
- ambiti del tessuto urbano di recente formazione a prevalente presenza di attività economiche.

Gli ambiti esterni al tessuto urbano consolidato sono suddivisi in Ambiti di Rigenerazione Urbana – ARU e in Ambiti Strategici - AS, anche se questi ultimi sono interni al tessuto urbano consolidato, ma sono regolamentati dal Documento di Piano.

Gli indici di edificabilità sono desunti dalla normativa del PGT, Piano delle Regole per ciò che riguarda il Tessuto Urbano Consolidato, Documento di Piano per ciò che riguarda gli Ambiti di Rigenerazione Urbana⁴.

	Zona e Destinazione prevalente	Riferimen. NTA	Indice fondiario – If (mq/mq)
Piano delle Regole	Nuclei storici e di antica formazione	Art. 21	Esistente
	Tessuto urbano connotato dalla presenza di residenze di interesse storico e architettonico	Art. 32	Esistente
	Tessuto urbano residenziale di rispetto morfologico	Art. 33	Esistente
	Tessuto urbano di recente formazione a bassa densità edilizia	Art. 34	0,15
	Tessuto urbano di recente formazione a media densità edilizia	Art. 35	0,33
	Tessuto urbano della città contemporanea di impianto unitario con palazzi e palazzine	Art. 36	Esistente
	Tessuto urbano con presenza di attività industriali e artigianali per la produzione di beni	Art. 37	1,00
	Tessuto urbano con presenza di attività terziarie/direzionali, commerciali e di produzione di servizi	Art. 38	0,60
Documento di Piano⁵	Ambito ex-Cartiera – Commerciale	ARU02	1,00
	Ambito SP233 – Commerciale	ARU03	0,46
	Ambito via A.Volta – Residenziale	ARU04	0,33
	Ambito via E.De Amicis – Residenziale e commerciale (min 30%)	ARU05	0,58
	Ambito via G.Marconi – Commerciale e residenziale (max 30%)	ARU06	0,33

⁴ In questa fase non vengono considerati gli Ambiti Strategici in quanto, come previsto dalla normativa del Documento di Piano, oggetto di apposita procedura di definizione dei contenuti urbanistici, compresa la determinazione della quantità e qualità delle aree e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, ovvero con l'eventuale necessità/opportunità di monetizzazione di aree pubbliche non cedute.

⁵ Gli indici sono desunti dalle schede urbanistiche di ciascun ambito, contenute nell'elaborato DP03 – Schede Ambiti Strategici e di Rigenerazione Urbana.

	Ambito via Adua – Residenziale e commerciale (min 20%)	ARU07	0,53
	Ambito “Centro bambù” – Commerciale	ARU08	1,63
	Ambito via Venegono – Produttivo	ARU09	0,60
	Ambito “cascina Celidonia” – Servizi	ARU10	Esistente
	Ambito “località Mulino” - Terziario	ARU11	0,60

A seguire, in relazione allo stato di fatto, alle caratteristiche del tessuto urbano edificato ed alle indicazioni contenute nel PGT, vengono individuati i seguenti coefficienti correttivi:

- per le zone contraddistinte da indice esistente, si ritiene congruo adottare un indice di 0,45 mq/mq per i nuclei storici, 0,30 mq/mq per il tessuto urbano connotato dalla presenza di residenze di interesse storico-architettonico e residenziale di rispetto morfologico e 0,40 mq/mq per il tessuto urbano della città contemporanea di impianto unitario con palazzi e palazzine;
- si ritiene più conforme alla situazione esistente adottare, per la zona con la presenza di attività produttive e artigianali un indice di 0,60 mq/mq e per la zona con la presenza di attività commerciali e terziarie un indice di 0,40 mq/mq;
- per l'Ambito di rigenerazione “Centro bambù” (ARU08), trattandosi di area già edificata, si ritiene di proporre un indice fondiario pari a 0,50 mq/mq,
- per l'Ambito di rigenerazione “cascina Celidonia” (ARU10), ambito non soggetto ad incremento della capacità edificatoria, si ritiene congruo adottare un indice di 0,40 mq/mq.

Per poter procedere alla determinazione del valore minimo inderogabile si ritiene congruo applicare la media dei valori minimi e massimi tra abitazioni civili/ville e villini, capannoni industriali e laboratori rilevati da Agenzia delle Entrate, OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare, suddivisi in due zone:

- zona centrale
- zona semicentrale/periferica.

La determinazione del valore minimo al metro quadrato di superficie lorda edificata e/o edificabile, dovrà avvenire utilizzando la seguente formula:

Valore di monetizzazione – Vm = $V_{mm} OMI * I_f * I_{ca}$

dove:

V_{mm} OMI = Valore medio di mercato in relazione alla destinazione (Residenziale, Commerciale e Produttivo/Artigianale) e alla zona (Centrale e Semicentrale/Periferica).

Destinazione	Valore medio suddiviso per zona (€/mq)	
	Centrale	Semicentrale e Periferica
Residenziale	1.175	1.125
Commerciale	1.150	1.090
Produttivo/Artigianale	-	575

Per quanto riguarda gli ambiti di rigenerazione urbana, rispetto alla situazione esistente, vengono proposti i seguenti coefficienti correttivi:

- ARU03, si propone un incremento pari al 50% del Vm determinato per le zone commerciali periferiche;
- ARU10, si propone una riduzione pari al 40% del Vm determinato, anche in questo caso per le zone commerciali periferiche.

If = Indice fondiario determinato per il Tessuto Urbano Consolidato e per gli Ambiti di Rigenerazione Urbana

Ica = Incidenza del costo dell'area sul valore di costruzione, determinato nella percentuale del 20% per quanto riguarda gli interventi nel Tessuto Urbano Consolidato e del 15% per gli interventi negli Ambiti di Rigenerazione Urbana, soggetti a pianificazione attuativa e/o permesso di costruire convenzionato.

Il corrispettivo così determinato dovrà essere rivalutato fino al 10% del valore. Tale differenza sarà a disposizione dell'Amministrazione Comunale per le spese tecniche/amministrative di gestione del procedimento, per la realizzazione di opere pubbliche o facoltativamente per l'acquisto di ulteriori aree.

In relazione a quanto specificato nella formula precedente, la tabella che segue determina i valori minimi di monetizzazione sulla base dei valori attuali del mercato immobiliare, riferiti alle zone del territorio comunale, destinazioni funzionali e modalità di intervento, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e degli Ambiti di Rigenerazione Urbana. In quest'ultimo caso, non vengono indicati quegli ambiti in cui il vigente PGT richiede una dotazione di aree di interesse pubblico non monetizzabile, ovvero non vengono riportati in tabella i valori relativi gli ambiti ARU04, ARU05 e ARU07.

Riferim.	Zona	Destinazione	Valore di monetizzazione: OMi *If*Ica (€)	Rivalutaz. + 10% (€)	Importo unitario monetizzazioni (€)
PIANO DELLE REGOLE – Tessuto Urbano Consolidato					
Art. 21	Centrale	Residenziale	105,75	10,58	116,33
		Commerciale	103,50	10,35	113,85
Art. 32 – Art. 33	Centrale	Residenziale	70,50	7,05	77,55
		Commerciale	69,00	6,90	75,90
	Semicentrale/Periferica	Residenziale	67,50	6,75	74,25
		Commerciale	65,40	6,54	71,94
Art. 34	Semicentrale/Periferica	Residenziale	33,75	3,38	37,13
		Commerciale	32,70	3,27	35,97
Art. 35	Semicentrale/Periferica	Residenziale	74,25	7,43	81,68
		Commerciale	71,94	7,19	79,13
Art. 36	Semicentrale/Periferica	Residenziale	90,00	9,00	99,00
		Commerciale	87,20	8,72	95,92
Art. 37	Semicentrale/Periferica	Produttivo	69,00	6,90	75,90
Art. 38	Semicentrale/Periferica	Commerciale	87,20	8,72	95,92
DOCUMENTO DI PIANO – Ambiti di Rigenerazione Urbana					
ARU02	Periferica	Commerciale	163,50	16,35	179,85
ARU03	Periferica	Commerciale	112,82	11,28	124,10
ARU06	Semicentrale	Residenziale	55,69	5,57	61,26
		Commerciale	53,96	5,40	59,36
ARU08	Periferica	Commerciale	81,75	8,18	89,93

ARU09	Periferica	Produttivo	51,75	5,18	56,93
ARU10	Periferica	Servizi	39,24	3,92	43,16
ARU11	Periferica	Terziario	58,86	5,89	64,75

L'applicazione di detti valori riguarda anche i casi di mutamento di destinazione d'uso di aree o di edifici comportanti aumento o variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, come definito dall'art. 51 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., precisato dall'art. 8 – Mutamento di destinazioni d'uso delle norme del Piano delle Regole e dal Titolo III – Dotazioni di servizi e monetizzazioni delle norme del Piano dei Servizi.

Al riguardo, si recepiscono le modifiche all'art. 51 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., con l'introduzione del comma 1ter, che prevede negli ambiti del Tessuto urbano Consolidato, in caso di cambio di destinazione d'uso *"[...] finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico"*⁶.

A parità di importo da monetizzare, l'Amministrazione Comunale potrà valutare proposte di cessione di aree di interesse pubblico individuate dal vigente Piano dei Servizi, che verranno formulate dal soggetto attuatore dell'intervento.

Resta fatta salva in ogni caso la possibilità di determinare, in relazione al singolo caso concreto, il valore di monetizzazione attraverso una specifica perizia analitica proposta dall'operatore e verificata dal Settore Tecnico del Comune di Veduggio, o in caso di dissenso, effettuata dall'Agenzia delle Entrate – Servizio Territorio, con oneri e spese a totale carico dell'operatore stesso.

L'Amministrazione Comunale con delibera annuale, da parte della Giunta Comunale, aggiorna i valori minimi di monetizzazione, applicando la formula sopra determinata ed utilizzando gli ultimi dati disponibili dell'Agenzia delle Entrate e OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare.

⁶ Art. 51, comma 1 ter introdotto dalla L.R. n° 18 del 26 novembre 2019, *"Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali"*.

4. CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DI AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

Qualora, in relazione ad interventi edilizi diretti, si rendesse necessario verificare obbligatoriamente una specifica dotazione di aree da destinare a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e ciò non sia possibile, nemmeno individuando aree nelle vicinanze, sarà possibile per l'operatore richiedere la monetizzazione di tale dotazione, le cui somme saranno prioritariamente utilizzate dal Comune di Vedano Olona per incrementare la dotazione globale di aree destinate a parcheggi pubblici del territorio.

Ricorre allora la necessità di determinare il valore minimo al metro quadrato per effettuare tale operazione. A tal fine si ritiene coerente utilizzare i seguenti valori:

- Vm = Valore di monetizzazione delle aree a standard, in relazione alla zona, alla destinazione funzionale e alle modalità di intervento, come determinate nel precedente paragrafo 3.3;
- Cp = Costo di realizzazione di parcheggi a raso scoperti, determinato in € 49,54 al metro quadrato, come illustrato nel paragrafo 2.3.1. della relazione di rideterminazione degli oneri di urbanizzazione.

Il valore di monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico e di uso pubblico è determinato dalla seguente formula:

Valore minimo aree per parcheggi - Vap = Vm + Cp

Resta fatta salva in ogni caso la possibilità di determinare, in relazione al singolo caso concreto, il valore di monetizzazione attraverso una specifica perizia analitica proposta dall'operatore e verificata dal Settore Tecnico del Comune di Vedano Olona, o in caso di dissenso, effettuata dall'Agenzia delle Entrate – Servizio Territorio, con oneri e spese a totale carico dell'operatore stesso.

5. CRITERI E MODALITA' PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DI AREE PER PARCHEGGI PRIVATI

Infine, rimane la necessità di determinare il valore delle monetizzazioni di aree per parcheggi privati, la cui verifica è obbligatoria nei casi previsti dalla normativa vigente, ovvero nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nei nuclei storici e dei sottotetti, quest'ultima fattispecie, ai sensi dell'art. 64, comma 7, della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

In tali casi, la monetizzazione può rendersi opportuna per non disincentivare gli interventi, invece auspicabili sotto il profilo urbanistico-edilizio in quanto comportanti il recupero e la riqualificazione di ambiti urbani in disuso o degradati e per il miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Le norme del PGT e, in particolare le norme del Piano delle Regole, definiscono le dotazioni dei parcheggi pertinenziali per le diverse tipologie di interventi e destinazioni funzionali, consentendo la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali non reperiti, per ciò che riguarda gli interventi nel Tessuto Urbano Consolidato (art. 17) e nei nuclei storici (art. 29), di seguito riportati.

PGT di Vedano Olona – NTA del Piano delle Regole

Art. 17 – Parcheggi pertinenziali

1. *Negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione su altro sedime, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 3,00 ogni 10,00 mq di SL di costruzione nel caso di funzioni residenziali, mq 2,00 ogni 10,00 mq di SL di costruzione nel caso di funzioni produttive, mq 4,00 ogni 10,00 mq di SL nel caso delle altre destinazioni, in ottemperanza alle disposizioni della Legge n° 122/89, "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con DPR 15 giugno 1955, n. 393".*
2. *Le superfici per parcheggi di pertinenza potranno essere realizzate:*
 - *all'interno e all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia garantito da atto unilaterale, impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;*
 - *nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico.*
3. *I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale, ai sensi dell'articolo 9 della Legge n° 122/1989.*
4. *Per le altre destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere compresi all'interno di un raggio di m 150,00 (centocinquanta metri) dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.*
5. *Per interventi di nuova costruzione destinati a residenza, fatta eccezione per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa, in aggiunta alle aree a parcheggio minimo previsto dalle presenti norme, deve essere ricavato sull'area fondiaria un posto macchina per ogni unità immobiliare. Tale posto auto deve essere direttamente accessibile dallo spazio pubblico o di uso pubblico. Qualora sia dimostrata*

l'impossibilità di ricavare all'interno della superficie fondiaria la dotazione di parcheggi come sopra descritto, sarà possibile la monetizzazione della quota non realizzabile.

6. *La verifica, e l'eventuale reperimento, della dotazione di parcheggi privati è obbligatoria anche in caso di trasformazione d'uso da attività industriale-artigianale ad altra attività comportante la realizzazione di edifici di nuova costruzione, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con preventiva demolizione, in tutto o in parte, degli edifici esistenti. In questo caso non è ammessa la monetizzazione in luogo del reperimento del parcheggio privato.*

Art. 29 – Parcheggi e autorimesse

1. *Per gli interventi di "ristrutturazione edilizia", nonché in caso di cambio di destinazione d'uso con o senza opere e per gli interventi di "Ricostruzione edilizia" e di "Ristrutturazione urbanistica" a destinazione residenziale, dovranno essere individuati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge n° 1150/1942 come sostituito dall'art. 2 punto 2 della Legge n° 122/1989, in misura non inferiore al massimo tra il rapporti di 1 mq/ 3,5 mq di SL. Per le altre funzioni e destinazioni d'uso si rimanda alle specificazioni del precedente art. 17.*
2. *Per le funzioni non residenziali, almeno il 50% degli spazi a parcheggio dovrà essere direttamente accessibile da spazio pubblico.*
3. *I parcheggi privati potranno essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all'uopo asservite entro un raggio di 300 m. (misurati in linea d'aria) dall'edificio principale, o mediante realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici oggetto di intervento, in edifici accessori limitrofi di pertinenza dell'edificio principale o in altri edifici accessori all'uopo asserviti mediante apposito atto, oppure essere realizzate nel sottosuolo, nel rispetto di quanto prescritto nei successivi capoversi.*
4. *L'intervento per la realizzazione di autorimesse in locali esistenti negli edifici, è consentito solo se non vengono alterate le caratteristiche morfologiche dell'edificio e se non risulta in contrasto con specifiche prescrizioni di conservazione stabilite dalle modalità di intervento e dalle prescrizioni edilizie.*
5. *La possibilità di realizzare autorimesse al piano terra degli edifici mediante nuove aperture nei fronti principali (sia su spazio pubblico che interne alle corti) non è comunque consentita negli edifici monumentali, ed in quelli di particolare valenza storico architettonica o con impianto tipologico riconoscibile; non è inoltre consentita nei fronti che affacciano su spazi pubblici.*
6. *In genere si dovrà privilegiare l'uso di locali non aventi originarie caratteristiche abitative e non recuperabili ad uso abitativo.*
7. *Al fine di garantire la dotazione minima di parcheggi privati, sarà comunque ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, o seminterrate, se inserite in terreno con morfologia a balze, purché sistemate con tetto a giardino, correttamente inserite nel contesto ambientale e non in contrasto con prescrizioni relative alla conservazione ed alla salvaguardia di elementi di particolare pregio ambientale (giardini, alberi monumentali ecc.) e/o storico-architettonico (pavimentazioni, assetto dei cortili ecc..). Tali accessori, se interrati, potranno essere realizzati anche a confine di proprietà.*
8. *I parcheggi realizzati su aree che non costituiscono pertinenza dell'edificio principale o che non siano aree contigue della medesima proprietà, dovranno essere asserviti mediante apposito atto, debitamente registrato e da trascriversi – in caso d'uso – a spese del concessionario, da annotare in apposito registro da tenersi a cura dell'ufficio tecnico, e risulteranno vincolati a tale funzione. Tale vincolo cesserà solo in caso di reperimento di altre aree a parcheggio che assolvano la medesima funzione, di modifica della destinazione del fabbricato, o modifica delle presenti norme tecniche in merito a tale argomento*

9. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare all'interno dell'unità minima di intervento la dotazione di parcheggi privati relativi all'intervento edilizio, sarà possibile la monetizzazione della quota non realizzabile secondo disposizioni dettate dall'Amministrazione Comunale.

La determinazione del valore di monetizzazione, in questi casi deve tuttavia necessariamente tenere conto:

- del vantaggio conseguito dall'operatore in relazione alla mancata verifica (ad esempio la possibilità di utilizzare gli spazi al piano terreno per usi residenziali e/o commerciali, in luogo delle autorimesse);
- del disagio che, a livello urbano, determina la mancanza di aree per parcheggi privati (conflitti, occupazione di spazi pubblici, ecc.);
- delle difficoltà a reperire tali aree in quanto gli edifici all'interno del tessuto urbano consolidato sono spesso privi di aree esterne di pertinenza esclusiva.

Occorre quindi ponderare adeguatamente tali aspetti per addivenire ad un valore che, da un lato, non incentivi la mancata verifica della dotazione di posti auto e, dall'altro, non giunga al paradosso di scoraggiare l'attività edilizia nel suo complesso.

Il dato di partenza è riferito al valore immobiliare di un posto auto che, per il Comune di Veduggio, risulta essere variabile tra un minimo di € 4.000, ed un massimo di € 6.000⁷ e, quindi, un valore medio di € 5.000 e un valore unitario di € 400 al metro quadrato (considerando 1 posto auto = 12,50 metri quadrati).

Tale possibilità deve intendersi circoscritta solo agli interventi nei nuclei storici e di antica formazione e per gli interventi di recupero dei sottotetti, in quanto al di fuori di queste fattispecie, la dotazione di parcheggi dovrebbe ritenersi astrattamente sempre verificabile. In tale ottica potrebbe essere ragionevole attestare il valore di monetizzazione intorno al 75% e quindi, 300 euro al metro quadrato, considerando il residuo 25% come sostegno diretto a non disincentivare l'intervento stesso sul patrimonio edilizio esistente.

In relazione di quanto sopra evidenziato, il valore di monetizzazione di un posto auto (dimensioni minime 5,00 x 2,50 = mq 12,50) risulterebbe quindi così determinato:

- nel caso di interventi nel nucleo storico e di antica formazione e di recupero dei sottotetti: € 3.750 per posto auto (€ 300 x 12,50 mq);
- nel caso di interventi nel tessuto urbano consolidato: € 5.000 per posto auto (€ 400 x 12,50 mq).

⁷ Agenzia delle Entrate del Territorio, "Banca dati delle quotazioni immobiliari. 1° Semestre 2019".