



COMUNE DI SANTO STEFANO TICINO

Città metropolitana di Milano

RELAZIONE

UTILIZZO "UNA TANTUM" ART.5.3_4 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT DETERMINAZIONE IMPORTO MONETIZZAZIONE IMPEGNO UNILATERALE ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE

Premesso:

- Che il Comune di Santo Stefano Ticino è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di C.C. n. 40 del 11.10.2019 - con efficacia dal 02.01.2020 - data di pubblicazione sul BURL dell'avviso dell'approvazione definitiva;
- Che la recente diffusione di forme di semplificazione amministrativa per le trasformazioni urbanistiche, ha visto il moltiplicarsi di soluzioni di intervento, alternative e innovative rispetto alla procedura edilizia ordinaria;
- Che tra queste nuove modalità le più significative sono i Permessi di Costruire convenzionati, le procedure semplificate per lo Sportello Unico per le Attività Produttive e gli interventi in deroga previsti dalla pianificazione territoriale;
- Che l'art.5.3_4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, norma per il Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale (TUC_B), la possibilità di utilizzo dell'"una tantum", quale nuova modalità in deroga di costruzione, come segue: *"....Per tutti gli edifici residenziali esistenti all'interno del TUC che hanno utilizzato la massima capacità edificatoria consentita dall'indice di edificabilità attribuito, e ammessa tramite la presentazione di un Permesso di Costruire, la realizzazione "una tantum" di un volume massimo di 45 mc per ogni unità abitativa esistente e comunque contenuti entro un massimo del 10% della SLP complessivamente esistente all'interno del lotto di pertinenza. Il Permesso di Costruire dovrà essere accompagnato da un accordo unilaterale i cui contenuti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale, in merito agli impegni di realizzazione di Opere Pubbliche, pari a 1 mq ogni mc, da parte del richiedente, da realizzare oppure monetizzabili in aggiunta al pagamento del Contributo di Costruzione. L'"una tantum" non potrà essere concesso qualora venga superato l'indice fondiario di 1,8 mc/mq e potrà essere concesso solo ed esclusivamente nel rispetto degli altri parametri urbanistici. L'"una tantum" non potrà essere concesso qualora già realizzato con i precedenti strumenti urbanistici (ai sensi dell'art. 41 delle NTA del Piano Regolatore Generale), così come risultanti dai registri dei volumi agli atti dell'Ufficio Tecnico. L'Ufficio Tecnico Comunale manterrà un registro dei volumi "una tantum" realizzati"....;*
- Che generalmente l'ambito di applicazioni di tali procedimenti è limitato a singoli lotti o fabbricati che tuttavia richiedono adeguamenti urbanistici proporzionali alle dimensioni dell'intervento;
- Che frequentemente il quantitativo di realizzazione di Opere Pubbliche integrativo richiesto, risulta essere esiguo e comunque non funzionale alle reali necessità insediative, e per tale motivo, si è ritenuto opportuno proporre la monetizzazione delle stesse da introitare in apposito capitolo di bilancio;

Fatto espressamente presente che:

- Con deliberazioni di Consiglio comunale n. 24 del 18.11.2014, sono state aggiornate le denominazioni degli ambiti territoriali del Piano di Governo del Territorio, approvando le tabelle allegate alla deliberazione stessa, che riportano per ogni ambito territoriale, l'applicazione degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria e del Costo di smaltimento rifiuti;
- Con deliberazione di Giunta comunale n. 25 del 11.03.2017, è stato approvato il corrispettivo per la monetizzazione delle aree da cedere come dotazioni pubbliche minime (aree a standards), stabilendo l'importo in € 60,00/mq;

Per dare concreta applicazione all'art.5.3_4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente, che norma per il Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale (TUC_B), la possibilità di utilizzo dell'"una tantum", si rende necessario, stabilire l'importo della monetizzazione della realizzazione di Opere Pubbliche, pari a 1 mq ogni mc, da parte del richiedente.

Per la determinazione si ritiene opportuno definire il costo delle aree necessarie per poter costruire sulle stesse le opere pubbliche richieste, a cui sommare il costo per la realizzazione delle opere stesse nell'ambito territoriale di riferimento, pertanto come segue:

Valore unitario monetizzazione della realizzazione di Opere Pubbliche €/mc

Valore unitario area dove realizzare le opere pubbliche

+

Costo medio costruzione opere pubbliche nell'ambito territoriale

Ritenuto di assumere:

- come valore unitario dell'area dove realizzare le opere pubbliche gli importi di cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 25 del 11.03.2017, con la quale è stato approvato il corrispettivo per la monetizzazione delle aree da cedere come dotazioni pubbliche minime (aree a standards), stabilendo l'importo in € 60,00/mq;
- come costo medio di costruzione delle opere pubbliche nell'ambito territoriale di riferimento, Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale (TUC_B), l'importo del costo degli oneri di urbanizzazione necessari per la realizzazione di opere pubbliche nell'ambito stesso, quantificate con deliberazioni di Consiglio comunale n. 24 del 18.11.2014, nell'importo di €/mc 9,13 per gli Oneri di Urbanizzazione Primaria, e in €/mc 8,88 per gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria;

Verificato che nel caso della monetizzazione di che trattasi gli impegni di realizzazione di Opere Pubbliche, sono quantificati in 1 mq ogni mc, **si determina pertanto il valore unitario di monetizzazione della realizzazione di Opere Pubbliche in €/mc 78,01 (60+9,13+8,88), arrotondato ad €/mc 78,00.**

La Responsabile dell'Area Tecnica
arch. Anna Mereghetti