



ORIGINALE

COMUNE DI MANTOVA

SEGRETERIA GENERALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. **230** Reg. Deliberazioni

N. 44783/2019 di Prot. G.

OGGETTO: “RIMODULAZIONE DELLE PERCENTUALI DI RIDUZIONE DELLE SOMME DOVUTE A TITOLO DI MONETIZZAZIONE”

L'anno duemiladiciannove (2019) - addì 2 (due) del mese di ottobre ad ore 10:05 nella sala della Giunta Comunale

LA GIUNTA COMUNALE

Si è riunita in seduta ordinaria

Presidente il Sindaco PALAZZI MATTIA

Presenti:

gli Assessori:

BUVOLI GIOVANNI
CAPRINI ANDREA
MARTINELLI NICOLA
MURARI ANDREA
NOBIS PAOLA
REBECCHI IACOPO

Assenti:

gli Assessori:

NEPOTE ADRIANA
PAVESI MARIANNA
SORTINO CHIARA

Partecipa il Segretario Generale F.F. del Comune DOTT.SSA ANNAMARIA SPOSITO

Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 21.11.2012 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n.1 del 2.1.2013;
- obiettivi primari del PGT per il rilancio della città in favore dei propri cittadini e delle imprese sono la valorizzazione del patrimonio storico della città, congiuntamente allo sviluppo sociale ed economico, attraverso l'attuazione di programmi di riqualificazione urbana tendenti a supportare il ruolo della città come armonico insieme di residenza, attività produttive ed economiche, culturali e sociali;
- le politiche delle trasformazioni prevalentemente residenziali e per le attività economiche del PGT mirano a rivitalizzare e riqualificare il centro urbano anche attraverso l'individuazione di aree o edifici degradati o dismessi da recuperare e attraverso l'allontanamento dal tessuto residenziale delle attività facenti capo a destinazioni contrastanti con la disciplina dettata dal Piano delle Regole del PGT ;

DATO ATTO che:

- il PGT vigente prevede il conferimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in tutti i casi in cui si verifichi un aumento di peso insediativo fissando, per ciascuna destinazione d'uso, i quantitativi minimi di aree da conferire;
- il conferimento obbligatorio di aree o attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale può avvenire tramite cessione diretta e gratuita delle aree all'Amministrazione Comunale, ovvero, qualora non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna per estensione, conformazione o localizzazione territoriale delle aree, tramite il versamento al Comune, in luogo della cessione diretta delle aree, di una somma di denaro (di seguito monetizzazione sostitutiva) commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree;
- la cessione di aree o la monetizzazione sostitutiva a favore del Comune deve essere formalizzata in un impegno scritto, a corredo dei necessari atti abilitativi edilizi, contenuto in apposito atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore o apposita convenzione sottoscritta da soggetto attuatore e competente Dirigente;
- l'entità della somma da corrispondere a titolo di monetizzazione sostitutiva è fissata tramite puntuale perizia di stima o, per semplicità dell'azione amministrativa e salvo disposizione diversa nell'ambito del procedimento amministrativo, con riferimento al valore corrente di mercato delle aree stabilito annualmente con D.G.C. ai fini IMU;
- con D.G.C. n. 110 del 30.05.2018 sono stati approvati i valori medi indicativi al metro quadrato delle aree fabbricabili del Comune di Mantova, ricavati a partire dai valori di mercato dei fabbricati, e tali valori sono da utilizzare anche nell'ambito delle stime finalizzate a stabilire la somma da corrispondere a titolo di monetizzazione sostitutiva;

DATO ATTO altresì che i casi di aumento di peso insediativo fanno riferimento a tre tipologie di interventi distinte:

- modificazione di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. A7 delle Norme del Documento di Piano del PGT. Tale modificazione, connessa o meno ad opere edilizie, è subordinata al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancanti in rapporto alla destinazione prevista;

- recupero del patrimonio edilizio esistente dismesso da più di dieci anni. Tale recupero, attuato mediante tutte le categorie di intervento nell'ambito dei soli titoli edilizi, è subordinato al reperimento della totalità della dotazione di standard dovuti in base alla destinazione prevista;
- nuova costruzione, attuata nell'ambito dei soli di titoli edilizi, subordinata al reperimento della totalità della dotazione di standard dovuti in base alla destinazione prevista.

RICHIAMATE:

- la D.G.C. n. 200 del 22 ottobre 2013, con la quale è stata individuata, in alternativa alla presentazione di specifica perizia di stima del valore del terreno salvo diversa disposizione nell'ambito del procedimento amministrativo, una procedura per la determinazione della monetizzazione sostitutiva, ossia per la corresponsione degli standard dovuti ai sensi degli artt. C3 e C4 delle Norme del Piano dei Servizi del PGT, nonché dell'art. A7 delle Norme del Documento di Piano;
- la D.G.C. n. 151 del 03.07.2019 con la quale è stato dato il mandato al Settore Sportello Unico per le Imprese e i Cittadini di definire criteri e modalità di applicazione dei meccanismi di premialità e di incentivazione al fine di garantire una forte attrazione di investimenti nell'ambito del recupero urbano, attraverso una rimodulazione delle percentuali di riduzione delle somme dovute a titolo di monetizzazione;

RITENUTO che:

- I valori medi indicativi al metro quadrato delle aree fabbricabili approvati con D.G.C. n. 110 del 30.05.2018 costituiscano un riferimento attuale e concreto ai valori di mercato dei fabbricati, da utilizzare anche nell'ambito delle stime finalizzate a stabilire la somma da corrispondere a titolo di monetizzazione sostitutiva;
- sia necessario prevedere dei coefficienti di premialità finalizzati ad incentivare il raggiungimento degli obiettivi del PGT quali: la rivitalizzazione/riqualificazione della città a favore della popolazione residente e delle attività economiche, la rifunzionalizzazione di immobili dismessi e la rilocalizzazione di destinazioni in contrasto con la disciplina del Piano delle Regole del PGT, nonché il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- sia indispensabile favorire processi di rigenerazione urbana prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione, allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico e la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano di immobili o ambiti dismessi;
- sia opportuno definire incentivazioni finalizzate all'insediamento di attività economiche e ricettive nel perimetro dei distretti del commercio al fine di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano mediante il riuso di aree o edifici dismessi o anche degradati in ambito urbano, nonché promuovere misure di sostegno finalizzate agli investimenti nell'ambito della riqualificazione e del recupero del patrimonio edilizio esistente che abbiano come fine ultimo la rivitalizzazione del centro storico;

DATO ATTO che la presente deliberazione comporta riflessi diretti sul Bilancio comunale, in considerazione della riduzione della monetizzazione sostitutiva prevista e che tuttavia non sia quantificabile a priori la minore entrata, sia a causa della natura della stessa che dipende da iniziative private, sia, per contro, per l'effetto positivo che il presente provvedimento potrà avere in termini di incentivazione al recupero edilizio.

DATO ATTO che le spese in conto capitale che hanno come fonte di finanziamento le monetizzazioni saranno finanziate sulla base del grado di realizzazione delle stesse;

VISTI:

- la Legge Regione Lombardia 11 marzo 2005 n. 12 e smi e la Legge Regione Lombardia 28 novembre 2014, n. 31 e smi;
- la Legge Regione Lombardia 02 febbraio 2010, n.6, ed in particolare il Capo III, che disciplina l'esercizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande nel rispetto della normativa comunitaria, delle disposizioni legislative dello Stato e nel quadro delle competenze concorrenti;
- il vigente Piano di Governo del Territorio;

VISTO il parere espresso ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i dal Dirigente del Settore Sportello Unico Imprese e Cittadini sulla regolarità tecnica e dal Dirigente del Servizio Finanziario sulla regolarità contabile del presente atto;

AD UNANIMITA' di voti palesi espressi ai sensi di legge,

DELIBERA

DI CONFERMARE i criteri procedurali contenuti nella DGC n. 200 del 2013 per la determinazione della monetizzazione sostitutiva nell'ambito dei soli titoli edilizi, ed in particolare la formula per il calcolo della monetizzazione sostitutiva ($Ssp \times Va \times CR(x)$) = somma da corrispondere dove: Ssp = superficie per servizi pubblici da monetizzare, Va= valore medio dell'area e CR (x) = coefficiente di riduzione;

DI APPROVARE le percentuali di riduzione della monetizzazione, da applicare negli interventi edilizi secondo le modalità previste dal Piano dei Servizi in tutti i casi di aumento di peso insediativo di cui agli artt. C3 e C4 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio:

- **RIDUZIONE DEL 90%** (corrispondente all'applicazione del Coefficiente di Riduzione CR1 (0,10) – per interventi che comportino la ricollocazione di attività esistenti classificate come industrie insalubri di prima classe da ambiti ove queste non siano ammissibili ai sensi del PGT ad ambiti ove siano conformi;
- **RIDUZIONE DEL 90%** (corrispondente all'applicazione del Coefficiente di Riduzione CR1 (0,10) – per interventi volti al recupero di immobili dismessi da più di dieci anni;
- **RIDUZIONE DEL 80%** (corrispondente all'applicazione del Coefficiente di Riduzione CR2 (0,20) – per interventi volti a conferire destinazioni d'uso conformi ad immobili la cui destinazione attuale risulti contrastante con la disciplina del PGT;
- **RIDUZIONE DEL 70%** (corrispondente all'applicazione del Coefficiente di Riduzione CR3 (0,30) - per interventi sul patrimonio edilizio esistente da destinare a residenza nei 'nuclei di antica formazione' (artt. D14-D15-D16-D17 del Piano delle Regole del PGT)
- **RIDUZIONE DEL 60%** (corrispondente all'applicazione del Coefficiente di Riduzione CR4 (0,40) – per interventi sul patrimonio edilizio esistente dei 'nuclei di antica formazione' (artt. D14-D15-D16-D17 del Piano delle Regole del PGT) afferenti tutte le altre funzioni ammesse (attività direzionali, attività commerciali di vicinato o attività di somministrazione alimenti e bevande come definite dalla LR 6/2010 e attività paracommerciali in genere, artigianato di servizio, ricettivo);
- **RIDUZIONE DEL 60%** (corrispondente all'applicazione del Coefficiente di Riduzione CR4 (0,40) – per interventi da destinare ad attrezzature private destinate allo spettacolo, ricreazione, istruzione, attività culturale, salute e igiene, esercizio di attività sportive, e altre attrezzature private non assimilabili ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

come definite dal Piano dei Servizi o non convenzionate;

- **RIDUZIONE DEL 40%** - (corrispondente all'applicazione del Coefficiente di Riduzione CR5 (0,60) – per interventi fino alla ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente alla data di approvazione del Piano di Governo del Territorio, comportanti aumento del peso insediativo, non previsti nei casi precedenti;
- **RIDUZIONE DEL 20%** – (corrispondente all'applicazione del Coefficiente di Riduzione CR6 (0,80) - per tutti i casi non compresi nei punti precedenti, ivi inclusa la ristrutturazione urbanistica, la nuova costruzione e l'ampliamento;

DARE ATTO che l'Amministrazione Comunale potrà valutare in luogo della monetizzazione, soluzioni alternative, da approvare a cura degli organi comunali competenti.

AD UNANIMITA' di voti espressi per alzata di mano, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile stante l'urgenza di provvedere in merito.

SU/pb



COMUNE DI MANTOVA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Giunta Comunale

OGGETTO: RIMODULAZIONE DELLE PERCENTUALI DI RIDUZIONE DELLE SOMME DOVUTE A TITOLO DI MONETIZZAZIONE

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Visto con parere FAVOREVOLE .

Mantova, 02/10/2019

Il Responsabile
SU - Sportello Unico Imprese e Cittadini
GALLI STEFANIA
(Firmato Digitalmente)

Rappresentazione del documento conservato elettronicamente secondo la normativa vigente

Firmato digitalmente da : GALLI STEFANIA (1460956 - Postecom CA3).

Data firma: 02/10/2019.



COMUNE DI MANTOVA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Giunta Comunale

OGGETTO: RIMODULAZIONE DELLE PERCENTUALI DI RIDUZIONE DELLE SOMME DOVUTE A TITOLO DI MONETIZZAZIONE

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Visto con parere FAVOREVOLE , .

Mantova, 02/10/2019

Il Responsabile del Servizio Finanziario

REBECCHI NICOLA
(Firmato Digitalmente)

Rappresentazione del documento conservato elettronicamente secondo la normativa vigente

Firmato digitalmente da : REBECCHI NICOLA (5398120 - InfoCert Firma Qualificata 2).

Data firma: 02/10/2019.

Verbale letto approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE F.F.

MATTIA PALAZZI

DOTT.SSA ANNAMARIA SPOSITO

=====

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto responsabile del Servizio di Supporto agli organi elettivi

C E R T I F I C A

che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio in data odierna e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Mantova, li _____

L'incaricato al Servizio

=====

N. 230 della delibera di G.C. del **02/10/2019**

N. 44783/2019 di Prot. Gen.

OGGETTO: "RIMODULAZIONE DELLE PERCENTUALI DI RIDUZIONE DELLE SOMME DOVUTE A TITOLO DI MONETIZZAZIONE"

ORIGINALE

=====

Mantova, li

Divenuta esecutiva per decorso del termine di dieci giorni dal primo di pubblicazione all'Albo Pretorio comunale avvenuto il _____ senza opposizioni.

L'incaricato

=====