



Garbagnate Milanese li, 11.07.2018

Oggetto: TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DETERMINAZIONE DEL VALORE DA APPLICARSI PER I LAVORI E LE OPERE A COMPENSAZIONE

Relazione tecnica di esame dei valori
Comparazione valori con gli indici urbanistici PGT

Il Comune di Garbagnate Milanese è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 20/06/2014. L'avviso di avvenuta approvazione è stato pubblicato sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 32 del 6/08/2014;

il PGT del comune di Garbagnate Milanese disciplina la materia dei diritti edificatori all'art 15 degli Indirizzi Normativi del Documento di Piano e all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano delle regole; con la deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 19.03.2015 sono stati approvati i criteri per la tenuta del Registro dei Diritti Edificatori.

Nell'applicazione della suddetta normativa e nella stipula delle convenzioni si sono posti a carico dei soggetti attuatori, delle opere o lavori da eseguirsi a favore del Comune, per il rilascio del permesso di Costruire Convenzionato.

Per l'esecuzione di dette opere non è stato stabilito un valore base ma si sono di volta in volta richieste l'esecuzione di alcune lavorazioni ai soggetti interessati.

Per dare omogeneità di trattamento trasparenza ai fini dell'applicazione dell'art. 11 delle NTA del PGT, appare opportuno definire un valore base da applicarsi sulla base della SLP, che viene trasferita da un lotto donante ad un lotto ricevente.

Il valore di trasferimento della SLP non è quindi stato definito e deve in qualche modo essere riferito al valore delle aree edificabili.

La definizione del valore venale in commercio delle aree edificabili è stata disposta con il D.lgs n. 504 del 30.12.1992;

- l'art. 2 del D.Lgs. definisce l'area "fabbricabile" come "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".
- l'art. 5 del D.Lgs. dispone che il valore delle stesse aree è costituito dal "valore venale" in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:
 - Indice di edificabilità;
 - Destinazione d'uso consentita;

Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese - P.IVA 00792720153

Sito istituzionale: www.comune.garbagnate-milanese.mi.it - PEC: comune@garbagnate-milanese.legalmail.it

Mail: patrimonio@comune.garbagnate-milanese.mi.it - Tel. 02.99073252-268-266 fax 029952515

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e 21 e seg. D.Lgs 82/2005



Settore Pianificazione Patrimonio Manutenzioni

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il trasferimento degli indici edificatori è ammissibile quando siano, comunque rispettati tutti gli altri parametri fissati dalle NTA del PGT, altezze occupazioni del suolo ecc.ecc. essendo escluso nella fattispecie solo la verifica della SLP, che andrà effettuata sul complessivo delle superficie del lotto donante e del lotto ricevente.

Per definire tale valore, quindi oltre ad alcuni dati storici collegati a permessi di costruire già rilasciati per i quali si era richiesta l'esecuzione di alcune opere a carico dei soggetti attuatori (per esempio i permessi di costruire n.66/2010, 13/2013 e 07/2014), si ritiene opportuno valutare il valore derivante da quello che è definito quale "standard qualitativo", nell'ambito del documento d'inquadramento dei Programmi Integrati d'Intervento.

In tale documento approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 52 del 02.12.2008, si sono definiti i valori di conversione degli standard.

Tali valori oscillano da un massimo di € 250,00 al mc. per l'edificazione delle nuove costruzioni residenziali (quindi circa € 80,00 al mq - valore diviso altezza residenziale di 3,00 mt..) a € 150,00 (€ 50,00 circa al mq.) per i cambi d'uso residenziali, sino a 50,00 € mq. per i cambi d'uso con altre destinazioni.

E' quindi da ritenersi funzionale che a fronte del trasferimento dei volumi, oggi della SLP (superficie lorda di pavimento) possa applicarsi un parametro, per la definizione delle opere di compensazioni che sia un media dei suddetti valori e cioè:

$$€ 80,00 + € 50,00 + € 50,00 = € 180,00 / 3 = € 60,00 \text{ mq.}$$

Detto valore appare congruo, non pare sovraccaricare gli operatori di costi aggiuntivi per i trasferimenti volumetrici ed è in linea con quelli che sono oggi i valori per i trasferimenti dei diritti edificatori sui lotti.

Il Direttore Settore
Pianificazione Patrimonio Manutenzioni
Marcello Ceriani