



## Città di Seregno

### CONSIGLIO COMUNALE Verbale di deliberazione

data	numero
13-01-2015	9

oggetto: **DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO SPETTANTE AL COMUNE DI SEREGNO PER GLI INCENTIVI VOLUMETRICI RELATIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANA (ART.18 PIANO REGOLE) E PER L'UTILIZZO INTERRATI/SEMINTERRATI E REALIZZAZIONE SOPPALCHI CENTRO STORICO (ART. 22.8).-**

L'anno Duemilaquindici addì Tredici del mese di Gennaio alle ore 21:43, in Seregno e nella sede comunale - convocato con l'osservanza delle modalità e nei termini prescritti - si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria, di 2<sup>a</sup> convocazione, in seduta pubblica.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Supplente **AMATO LUCIA**.

Presiede **GRAZIANO ANTONIO CARMINE** in qualità di Presidente.

Partecipano al presente provvedimento:

presenti	assenti
MARIANI GIACINTO BORGONOVO PIERGIORGIO CAJANI MARCO MINOTTI GIUSEPPINA D'AURIA GUIDO GRAZIANO ANTONIO CARMINE GIOFFRE' FRANCESCO MAINARDI CLAUDIO AZZARELLO GIUSEPPE MANCUSO FRANCESCA NOVARA CHIARA MARICA SERVIDIO PANTALEONE CATTANEO ANDREA CASIRAGHI STEFANO ARISTIDE RUGGERI LUCA TOMINI ALESSANDRO KULLMANN VALERIA SILVA STEFANO AMATI PIETRO VIGANO' WILLIAM CAZZANIGA GIAMPIERO ZANNIN GIAMPAOLO	BALLABIO MAURO VIGANO' MARIATERESA ALIOLI GIANMARIO LUIGI TREZZI ROBERTO CASTELNOVO ANDREA TAGLIABUE FRANCESCO MARIA
Totale: 22	Totale: 6

**Oggetto: DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO SPETTANTE AL COMUNE DI SEREGNO PER GLI INCENTIVI VOLUMETRICI RELATIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANA (ART.18 PIANO REGOLE) E PER L'UTILIZZO INTERRATI/SEMINTERRATI E REALIZZAZIONE SOPPALCHI CENTRO STORICO (ART. 22.8).-**

Il Presidente introduce l'argomento iscritto al punto n. 1/432 dell'ordine del giorno, "Determinazione del corrispettivo spettante al Comune di Seregno per gli incentivi volumetrici relativi alla riqualificazione urbana (art.18 piano regole) e per l'utilizzo interrati/seminterrati e realizzazione soppalchi centro storico (art. 22.8)", dando la parola al Dirigente dell'area politiche del territorio e sviluppo economico Arch. Calogero Grisafi, precedentemente invitato al tavolo di presidenza, per l'illustrazione dell'argomento in oggetto.

Nel frattempo entra in aula il Consigliere Ballabio (presenti n. 23).

Dopo di che intervengono i Consiglieri Borgonovo e Cajani, ai quali replica il Dirigente dell'area politiche del territorio e sviluppo economico Arch. Calogero Grisafi.

Successivamente intervengono i Consiglieri Cajani, Borgonovo, Cattaneo che presenta un emendamento (all. A), Ballabio, Borgonovo ed il Sindaco Mariani.

Durante il dibattito esce dall'aula il Consigliere Silva (presenti n. 22).

A questo punto il Presidente pone in votazione nelle forme di legge l'emendamento presentato dal Consigliere Andrea Cattaneo (all. A): tale emendamento **È RESPINTO** avendo riportato n. 4 voti favorevoli, n. 17 contrari (Sindaco Mariani, Ballabio, Minotti, D'Auria, Graziano, Giofrè, Mainardi, Azzarello, Mancuso, Novara, Servidio, Casiraghi, Ruggeri, Tomini, Kullmann, Viganò W. e Cazzaniga) espressi per alzata di mano e n. 1 astenuto (Zannin) (presenti n. 22).

Infine per dichiarazione di voto intervengono i Consiglieri Mainardi, Cajani e Borgonovo.

Degli interventi è stata fatta la trascrizione della registrazione, che così come elaborata dalla ditta incaricata è allegata al presente atto.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

PREMESSO CHE:

- con deliberazione n. 51 del 28 giugno 2014 questo Consiglio Comunale ha approvato il Piano di Governo del Territorio, che assumerà piena efficacia a partire dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL ai sensi dell'art. 13 comma 11 della Legge regionale n. 12/2005;
- il Piano delle Regole:
  - all'art.18 individua forme di incentivazione con l'obiettivo della riqualificazione urbana che si esplicano nell'attribuzione di crediti edificatori premiali;
  - all'art. 22.8 consente, limitatamente agli esercizi di vicinato e ai pubblici esercizi di somministrazione esistenti nel tessuto storico alla data di adozione del PGT, l'utilizzo di piani interrati/seminterrati e la realizzazione di soppalchi;
  - stabilisce che tali incentivi sono subordinati al versamento al Comune di Seregno di un corrispettivo che deve essere determinato con deliberazione del Consiglio comunale;

ESAMINATA l'allegata relazione del Dirigente dell'Area Territorio, che, avvalendosi del Servizio Pianificazione Urbanistica, ha determinato i corrispettivi spettanti al Comune di

Seregno per gli incentivi volumetrici relativi alla riqualificazione urbana e per l'utilizzo interrati/seminterrati e per la realizzazione soppalchi centro storico;

RITENUTO di aderire alle proposte in essa formulate;

VISTI i verbali della Commissione Consiliare Permanente Politiche di Pianificazione Territoriale del 04/11/2014 e del 18/11/2014;

VISTI l'attestazione ed i pareri resi ai sensi delle disposizioni vigenti;

CON n. 13 voti favorevoli, n. 4 contrari (Ballabio, Minotti, Viganò W. e Cazzaniga) espressi per alzata di mano e n. 5 astenuti (Borgonovo, Cajani, Cattaneo, Amati e Zannin) (presenti n. 22),

## **DELIBERA**

1. di approvare l'allegata tabella 1 contenente:

- gli importi unitari dei i corrispettivi spettanti al Comune di Seregno in caso di attribuzione di crediti edificatori con l'obiettivo della riqualificazione urbana ai sensi dell'art. 18 del Piano delle Regole;
- gli importi unitari dei i corrispettivi spettanti al Comune di Seregno per l'utilizzo di piani interrati/seminterrati di esercizi di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione esistenti nel tessuto storico alla data di adozione del PGT e per la realizzazione di soppalchi all'interno delle stesse unità immobiliari, ai sensi dell'art. 22.8 del Piano delle Regole;

2. di consentire la rateizzazione dell'importo dovuto in 4 rate semestrali di pari importo; la prima rata dovrà essere versata al rilascio del permesso di costruire o alla data di esecutività della DIA; le tre rate successive dovranno essere garantite da idonea polizza fideiussoria e dovranno essere integrate con gli interessi legali; in caso di mancato versamento del contributo nei termini stabiliti, lo stesso, analogamente a quanto previsto per il contributo di costruzione, sarà aumentato con le percentuali previste dall'art. 42 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001; l'importo garantito dalla polizza fideiussoria dovrà corrispondere al valore delle rate aumentato del 10% a copertura dell'eventuale sanzione applicabile in caso di ritardo, fino a 120 giorni, nel versamento della monetizzazione.

\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*

Successivamente il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità della deliberazione: tale votazione risulta infruttuosa ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, avendo riportato n. 13 voti favorevoli, n. 4 contrari (Ballabio, Minotti, Viganò W. e Cazzaniga) espressi per alzata di mano e n. 5 astenuti (Borgonovo, Cajani, Cattaneo, Amati e Zannin) (presenti n. 22)

\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*~\*

Alle ore 00.35 il Presidente chiude la seduta.-

Servizio: PIANIFICAZIONE URBANISTICA

**Oggetto: DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO SPETTANTE AL COMUNE DI SEREGNO PER GLI INCENTIVI VOLUMETRICI RELATIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANA (ART.18 PIANO REGOLE) E PER L'UTILIZZO INTERRATI/SEMINTERRATI E REALIZZAZIONE SOPPALCHI CENTRO STORICO (ART. 22.8).-**

## RELAZIONE

Il Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (PGT), a fronte di corrispettivi da riconoscere al Comune di Seregno,

- individua forme di incentivazione con l'obiettivo della riqualificazione urbana che si esplicano nell'attribuzione di crediti edificatori premiali (art. 18 del Piano delle Regole);
- consente l'utilizzo di piani interrati/seminterrati e la realizzazione di soppalchi (art. 22.8 del Piano delle Regole).

Lo stesso Piano delle Regole stabilisce che tali corrispettivi sono essere determinati con deliberazione del Consiglio comunale.

### **CORRISPETTIVO DA RICONOSCERE AL COMUNE DI SEREGNO PER GLI INCENTIVI VOLUMETRICI PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA.**

L'art. 18 del Piano delle Regole disciplina la riqualificazione urbana e precisa che tali forme di incentivazione sono applicabili nel "Tessuto storico" e nel "Tessuto di ricucitura morfologica e tipologica" previo ricorso alla procedura del "progetto urbano".

In sede di istanza di progetto urbano, il soggetto attuatore dovrà comprovare, mediante elaborati grafici, fotografici e schede tecniche, che il ricorso alle possibilità edificatorie superiori, consenta di ottenere un miglioramento della qualità urbana.

Lo stesso art. 18 stabilisce che il corrispettivo da riconoscere al Comune di Seregno per l'assegnazione dei crediti incentivanti è determinato sulla base dei valori correnti di mercato riscontrabili nei singoli isolati cui appartiene l'ambito oggetto di intervento.

Questa Amministrazione comunale, al fine del completamento e/o di una migliore definizione delle cortine stradali, con la presente deliberazione definisce il contributo per l'incentivo volumetrico che ritiene applicabile esclusivamente ai fabbricati che prospettano lungo gli assi delle vie pubbliche.

Sono pertanto esclusi gli edifici interni agli isolati e quelli che si affacciano su cortili interni privati o asserviti ad uso pubblico, anche se a tali cortili si accede dagli assi stradali sopra citati.

Oltre ai fabbricati che prospettano lungo gli assi delle vie pubbliche del "Tessuto storico" e del "Tessuto di ricucitura morfologica e tipologica" il ricorso al sistema incentivale per la riqualificazione urbana è inoltre consentito:

- nei "micro tessuti polifunzionali" solo in presenza di edifici adiacenti di altezza superiore a quella massima consentita nei rispettivi tessuti ed allo scopo di eliminare frontespizi nudi;
- nell'ambito assoggettato a piano attuativo contraddistinto con la sigla "PAr-4".

Per la determinazione del valore di mercato, dopo aver eseguito un'accurata e attenta rilevazione dei prezzi fluttuanti in ragione del particolare momento congiunturale, si ritiene

appropriato utilizzare i valori del metri cubi edificabili dei terreni residenziali così come indicato nel bollettino di "rilevazione dei prezzi degli immobili" della Camera e Commercio della Provincia di Monza e della Brianza, per il Comune di Seregno.

Pertanto, con riferimento ai valori del mc. edificabile indicati nell'ultimo bollettino disponibile (n. 12 del mese di ottobre 2014) è stata elaborata l'allegata *Tabella 1*, che a partire dai valori del bollettino (suddivisi tra centro, periferia, e centro storico lungo l'isola pedonale) differenzia il contributo che deve essere versato al Comune di Seregno in relazione ai Tessuti del Piano di Governo del Territorio.

I contributi dovranno essere versati al momento del rilascio del permesso di costruire/DIA.

### **CORRISPETTIVO DA RICONOSCERE AL COMUNE DI SEREGNO PER L'UTILIZZO INTERRATI/SEMINTERRATI E REALIZZAZIONE SOPPALCHI CENTRO STORICO**

L'articolo 22.8 consente, per gli esercizi di vicinato e per i pubblici esercizi esistenti e ubicati nel Tessuto storico, l'utilizzo di piani interrati/seminterrati e la realizzazione di soppalchi, senza reperimento di carichi urbanistici e con la corresponsione di un corrispettivo per ogni mq. di incremento della Superficie di vendita o della superficie adibita ad esercizio di somministrazione di cibi e bevande.

Lo stesso art. 22.8 prescrive che la superficie complessiva di vendita o somministrazione, non possa essere superiore a mq. 250; che devono essere rispettati i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza richiesti dalla normativa vigente e stabilisce che il corrispettivo deve essere determinato con deliberazione del Consiglio comunale.

Trattandosi di spazi interrati/seminterrati/soppalchi si ritiene appropriato un contributo pari al 40% del contributo per gli incentivi volumetrici per la riqualificazione urbana.

Tale valutazione scaturisce dai seguenti motivi:

- nella generalità dei casi, gli interrati, i seminterrati e soprattutto i soppalchi presentano delle altezze inferiori all'altezza virtuale di 3 metri;
- le superfici degli spazi sopra menzionati sono considerate, ai fini del calcolo degli oneri concessori, "superfici accessorie" soggette ad un con corrispettivo ridotto del 40% (le superfici accessorie, quali quelle in esame, corrispondono al Comune una somma pari al 60% della superficie lorda di pavimento dell'edificio di appartenenza).

Considerato che il contributo non si applica al volume ma alla superficie di vendita o somministrazione aggiuntiva, nell'allegata *Tabella 1* il contributo, oltre ad essere quantificato nella misura del 40% di quello stabilito per la riqualificazione urbana, è stato moltiplicato per l'altezza virtuale di m. 3,00. Tale altezza viene utilizzata per la quantificazione dei contributi concessori al fine di uniformare l'altezza reale a quella delle superfici agibili.

I contributi dovranno essere versati al rilascio del permesso di costruire o alla data di esecutività della Denuncia di inizio attività (DIA).

Per entrambe le tipologie di corrispettivo dovuto, l'Amministrazione comunale, data la grave crisi edilizia in atto e il particolare momento di congiuntura economica, ritiene applicabile la rateizzazione dell'importo dovuto in 4 rate semestrali di pari importo. La prima rata al rilascio del permesso di costruire o alla data di esecutività della DIA, unitamente alla consegna di idonea polizza fideiussoria a garanzia delle rimanenti 3 rate e di una percentuale del 10% a copertura di eventuali sanzioni per il ritardo nei pagamenti.

Le rate successive dovranno essere integrate con gli interessi legali e seguire la tempistica degli oneri di urbanizzazione.

Seregno, 11/12/2014

Mauro Facchinetti  
Responsabile del procedimento

Calogero Grisafi  
Dirigente Area Territorio  
e Sviluppo economico

COPIA

## PARERI E ATTESTAZIONE

**Area:** POLITICHE DEL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO

**Servizio:** PIANIFICAZIONE URBANISTICA

**Responsabile del procedimento:** FACCHINETTI MAURO

**Oggetto:** DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO SPETTANTE AL COMUNE DI SEREGNO PER GLI INCENTIVI VOLUMETRICI RELATIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANA (ART.18 PIANO REGOLE) E PER L'UTILIZZO INTERRATI/SEMINTERRATI E REALIZZAZIONE SOPPALCHI CENTRO STORICO (ART. 22.8).-

- 1.** In ordine alla regolarità tecnica (conformità a principi e norme specifiche)

Parere: FAVOREVOLE

Lì, 11-12-2014

**IL DIRIGENTE**  
GRISAFI CALOGERO

- 2.** In ordine alla regolarità contabile (conformità a principi e norme economico/finanziarie)

Parere: FAVOREVOLE

Visto attestante, in caso di impegno di spesa, la copertura della stessa e/o, in caso di entrata, il relativo accertamento

capitolo	imp/acc	importo
----------	---------	---------

_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Lì, 08-01-2015

**IL DIRIGENTE DELL'AREA**  
**POLITICHE ECONOMICHE**  
**E SERVIZI ALLA CITTA'**  
VISCARDI CORRADO

- 3.** In ordine a quanto previsto dall'art. 8, comma 3, del regolamento comunale del sistema dei controlli interni

Parere: FAVOREVOLE

Lì, 08-01-2015

**IL SEGRETARIO GENERALE SUPP.**  
AMATO LUCIA

Letto, confermato e sottoscritto.

**Il Presidente**  
GRAZIANO ANTONIO CARMINE

**Il Segretario Generale Suppl.**  
AMATO LUCIA

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

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

Il, 27-01-2015

**Il Segretario Generale Suppl.**  
AMATO LUCIA

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Certifico che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Il,

**Il Segretario Generale Suppl.**  
AMATO LUCIA

---

Certifico che la suesesa deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per decorrenza dei termini di legge.

Il,

**Il Segretario Generale Suppl.**  
AMATO LUCIA

---