



COMUNE DI RONCELLO

G.C.

NUMERO 61

DATA 07-10-2026

OGGETTO: Approvazione dei Criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree da cedere e delle opere da realizzare per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei servizi del PGT vigente.

COMUNE DI RONCELLO

Prov. di Monza e Brianza

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemilaventisei addì sette del mese di ottobre alle ore 13:00 nella sala delle riunioni previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente Legge Comunale per oggi convocati i componenti di questa Giunta.

Pulici Cristian	Presente in sede	SINDACO	
Brambilla Marco	Assente	ASSESSORE	
Meli Greta	Presente in sede	ASSESSORE	
Mendola Maria Vincenza	Presente in sede	ASSESSORE	
Villa Emmanuel	Assente	ASSESSORE	

ne risultano presenti n. 3 e assenti n. 2.

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Signor Pulici Cristian
- Partecipa il SEGRETARIO GENERALE Carrera Antonella Maria, in videoconferenza.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che il Comune di Roncello è dotato di Piano di governo del territorio (PGT), approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 36 del 17/9/2013, pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 45 del 6/11/2013;
- che con deliberazione di consiglio comunale n. 41 del 27/11/2013 è stato approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (art. 58 del DL 112/2008), in variante parziale al PGT;
- che con deliberazione di consiglio comunale n. 27 del 25/11/2015 è stato rettificato l'art. 6.3 del Repertorio delle definizioni e delle norme del PGT, relativo agli spazi minimi per parcheggi privati;
- che con deliberazione di consiglio comunale n. 15 del 26/2/2019 è stata approvata la proroga del Documento di piano del PGT vigente, ai sensi dell'art. 5, comma 4 della LR 31/2014;
- che per effetto della LR 17 del 30/6/2026 art. 10, il termine di validità del Documento di piano del PGT vigente è stato prorogato fino al 6/7/2027;

Richiamati:

- l'art. 46, comma 1, lettera a) della LR 12/2005, che ammette in alternativa totale o parziale alla cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree, e che vincola i relativi proventi alla realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei servizi;
- gli artt. 9, 14, 42 - comma 5, 48, 64 - commi 3, 4 e 7-bis, 90 - commi 4 e 5, e 93 della LR 12/2005;
- l'art. 23-ter del DPR 380/2001, come modificato dal DL 69/2024 convertito dalla legge n. 105/2024, e la LR 20/2024;
- gli artt. 1.8, 1.9 e 1.10 delle norme del Piano dei servizi del PGT vigente, che disciplinano rispettivamente i casi di accertamento della dotazione di aree per servizi, il loro dimensionamento e la monetizzazione nei piani attuativi e nei permessi di costruire convenzionati, sulla base della valutazione peritale dell'utilità economica conseguita;
- l'art. 6.3 del Repertorio delle definizioni e delle norme del PGT vigente, che ammette la monetizzazione delle superfici a parcheggio negli interventi su edifici esistenti quando sia dimostrata l'impossibilità di reperirle;
- l'elaborato DP4_3 – Schede degli ambiti di trasformazione del Documento di piano del PGT vigente, che disciplina lo standard strategico e le dotazioni minime di alberature nelle superfici permeabili;
- l'art. 107, comma 3, lettera f) del d.lgs. 267/2000, che attribuisce ai responsabili dei servizi gli atti di gestione finanziaria e i provvedimenti di determinazione che costituiscono attuazione di atti generali di indirizzo;

Richiamate inoltre:

- la deliberazione di giunta comunale n. 15 del 10/3/2025, con cui sono stati determinati i valori venali medi unitari delle aree edificabili, anche ai fini degli accertamenti tributari IMU;
- la deliberazione di giunta comunale n. 52 del 16/7/2025, con cui sono stati aggiornati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e i relativi criteri di applicazione;

CONSIDERATO CHE:

- il Comune di Roncello non dispone di una disciplina applicativa della monetizzazione e che le norme del Piano dei servizi regolano espressamente i soli piani attuativi e permessi di costruire convenzionati, lasciando prive di criteri definiti le altre fattispecie nelle quali il PGT richiede la verifica della dotazione di aree per servizi o di parcheggi pertinenziali: i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza incremento di superficie lorda, gli interventi attuati con titolo edilizio diretto, il mancato reperimento dei parcheggi pertinenziali, il recupero a fini abitativi dei sottotetti, le dotazioni alberate e lo standard strategico negli ambiti di trasformazione;
- occorre assicurare l'applicazione uniforme, trasparente e verificabile dell'istituto della monetizzazione, a garanzia della parità di trattamento dei soggetti attuatori e della certezza delle entrate vincolate alla realizzazione della città pubblica;
- secondo l'orientamento giurisprudenziale, il valore della monetizzazione nei piani attuativi non può essere predeterminato in via generalizzata, dovendo essere commisurato caso per caso all'utilità economica conseguita, e che pertanto per i piani attuativi, i programmi integrati di intervento e i permessi di costruire convenzionati resta ferma la stima peritale prescritta dall'art. 1.10 delle norme del Piano dei servizi, mentre il costo di acquisizione di aree di eguale consistenza opera come valore minimo inderogabile;
- per il costo di acquisizione delle aree si assumono i valori venali medi unitari delle aree edificabili determinati dalla giunta comunale ai fini IMU, grandezza coincidente con il valore venale di cui all'art. 37, comma 1 del DPR 327/2001;
- tali valori, riferiti alla data di efficacia del PGT vigente, sono aggiornati alla data del presente atto con l'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, secondo le modalità del paragrafo 4.4.3 dei Criteri allegati alla presente deliberazione;
- la monetizzazione costituisce una facoltà del Comune e non un diritto del soggetto attuatore, e che la sua ammissibilità è valutata con motivato apprezzamento dell'interesse pubblico, in coerenza con il Piano dei servizi e con il Programma triennale delle opere pubbliche;
- per il mancato reperimento dei parcheggi pertinenziali privati e delle dotazioni alberate prescritte negli ambiti di trasformazione, ai quali non è riferibile un valore venale di area, il costo della dotazione sostitutiva è desunto dal Prezzario regionale dei lavori pubblici di Regione Lombardia nell'edizione vigente, al lordo delle spese tecniche e generali e dell'imposta sul valore aggiunto, poiché i relativi proventi sono vincolati alla realizzazione, a cura del Comune, di parcheggi pubblici e di nuove alberature;
- lo standard strategico previsto dalle schede dell'elaborato DP4_3 non costituisce monetizzazione di aree non cedute, ma concorso aggiuntivo alla realizzazione di attrezzature pubbliche, e che il valore minimo di 15,00 €/mq di superficie lorda realizzabile, espresso a valori 2013, andrà aggiornato con la variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;
- una volta approvati i Criteri, la valutazione discrezionale sull'ammissibilità della monetizzazione negli interventi edilizi diretti risulta orientata a monte, sicché l'ammissibilità e la determinazione dell'importo competono al Responsabile del Settore tecnico con propria determinazione, mentre restano riservate alla Giunta comunale le fattispecie non riconducibili ai criteri, in particolare la determinazione di un importo in misura diversa da quella tabellare, l'ammissione della monetizzazione in assenza delle condizioni ordinarie di ammissibilità e la compensazione con la realizzazione diretta di opere previste dal Piano dei servizi o dal Programma triennale delle opere pubbliche;

- l'impegno al versamento e le relative garanzie sono assunti, negli interventi edilizi diretti, con atto unilaterale d'obbligo redatto secondo uno schema approvato unitamente ai Criteri, così da non richiedere l'approvazione caso per caso della relativa bozza;

VISTI i *Criteri per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree da cedere e delle opere da realizzare per attrezzature pubbliche e di interesse generale, previste dal Piano dei Servizi*, documento redatto dal Settore tecnico (arch. Massimiliano Innocenti, responsabile del Settore tecnico, e geom. Fabio Gambarin, Servizio SUE), prot. gen. n. 10203 del 1°/10/2026, comprensiva della tabella dei valori unitari delle aree (Allegato A dei Criteri) e dello schema di atto unilaterale d'obbligo per gli interventi edilizi diretti (Allegato B dei Criteri);

RITENUTO

- di approvare i Criteri applicativi allegati;
- di approvare, unitamente ai Criteri, lo schema di atto unilaterale d'obbligo di cui all'Allegato B dei Criteri, da applicare negli interventi edilizi diretti;
- di dare atto che i valori unitari delle aree di cui all'Allegato A dei Criteri sono già aggiornati all'ultimo indice ISTAT disponibile alla data del presente atto;
- di fissare, come previsto dal paragrafo 4.4.5 dei Criteri, l'importo al di sotto del quale non si dà luogo a monetizzazione, in quanto l'onere di riscossione risulterebbe non proporzionato;
- di demandare al responsabile del Settore tecnico l'aggiornamento periodico dei valori unitari, secondo quanto previsto dal paragrafo 4.4.3 dei Criteri;
- di confermare l'istituzione di apposito capitolo di entrata per i proventi delle monetizzazioni, con il relativo vincolo di destinazione;

ACCERTATO CHE:

- la competenza a deliberare sulla proposta in oggetto appartiene alla Giunta comunale, ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 267/2000 e degli artt. 14, commi 1 e 1-bis, e 46 della LR 12/2005, trattandosi di Criteri applicativi che attengono ai contenuti delle convenzioni urbanistiche di competenza della Giunta e che non modificano le previsioni del PGT vigente;
- ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 267/2000 sono stati richiesti e formalmente acquisiti agli atti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile del presente atto;

Con voti unanimi espressi per alzata di mano

DELIBERA

1. DI DARE ATTO CHE le premesse sono parti integranti e sostanziali della presente deliberazione;
2. DI APPROVARE i *Criteri applicativi per la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree da cedere e delle opere da realizzare per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei servizi del PGT vigente*, quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1), comprensiva della Tabella dei valori unitari delle aree (Allegato A alla relazione) e dello Schema di atto unilaterale d'obbligo di cui all'Allegato B alla relazione, dando atto che la determinazione del Responsabile del Settore tecnico ne richiama lo schema senza necessità di approvare caso per caso la relativa bozza;
3. DI DARE ATTO CHE i Criteri approvati con la presente deliberazione hanno natura di atto generale di indirizzo e di disciplina applicativa e:

- operano nel rispetto delle previsioni del PGT vigente, del Piano dei servizi, delle schede degli ambiti di trasformazione e della normativa statale e regionale applicabile;
- non modificano il PGT, il Piano dei servizi, il Piano delle regole o il Documento di piano;
- non introducono deroghe alle dotazioni obbligatorie previste dagli strumenti urbanistici;
- non costituiscono regolamento comunale;

4. DI DARE ATTO CHE:

- nei piani attuativi, nei programmi integrati di intervento e nei permessi di costruire convenzionati, il valore della monetizzazione è determinato con la perizia estimativa dell'utilità economica di cui all'art. 1.10 delle norme del Piano dei servizi e che i valori unitari della tabella di cui all'Allegato A ai Criteri operano come valori minimi inderogabili, mentre negli interventi attuati con titolo edilizio diretto l'importo è determinato applicando direttamente le espressioni di calcolo della relazione;
 - ai sensi del paragrafo 4.9.3 della relazione e dell'art. 107, comma 3, lettera f) del d.lgs. 267/2000, negli interventi edilizi diretti l'ammissibilità della monetizzazione e la determinazione dell'importo sono disposte con determinazione del responsabile del Settore tecnico, allegata al titolo edilizio, e che restano riservate alla Giunta comunale le fattispecie non riconducibili ai Criteri, ivi compresa la compensazione con la realizzazione diretta di opere, per la quale la Giunta approva il progetto e il quadro economico e stabilisce l'eventuale conguaglio in denaro;
 - il costo unitario di costruzione del parcheggio pubblico a raso (Cc) è assunto in 100,00 €/mq, riferito a uno stallone convenzionale di 25 mq comprensivo della quota di corsello di manovra, e che il costo unitario di alberi d'alto fusto (Ca) – laddove prescritto dalle norme del PGT - è assunto in 700,00 € cad., entrambi desunti dal Prezzario regionale dei lavori pubblici di Regione Lombardia nell'edizione vigente e comprensivi delle spese tecniche e generali e dell'imposta sul valore aggiunto, secondo i paragrafi 4.7.4 e 4.8.2 dei Criteri;
 - il valore minimo dello standard strategico negli ambiti di trasformazione, stabilito dalle schede dell'elaborato DP4_3 del PGT in 15,00 €/mq di superficie lorda realizzabile a valori 2013, dovrà essere aggiornato alla data di presentazione della proposta di piano attuativo con la variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, secondo il paragrafo 4.4.4 della relazione, e che esso si aggiunge alla dotazione di aree per servizi e alla sua eventuale monetizzazione, senza costituirne alternativa;
 - i valori unitari delle aree riportati nell'Allegato A dei Criteri sono riferiti alla data di efficacia del PGT ed aggiornati a luglio 2026, ultimo indice disponibile alla data del presente atto, mediante l'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;
 - negli ambiti per i quali la relazione prescrive la perizia estimativa, i valori dell'Allegato A dei Criteri operano quale minimo inderogabile e sono superati dalla perizia che restituisca un importo maggiore, mentre negli interventi edilizi diretti essi costituiscono il valore direttamente applicabile e, per il mancato reperimento dei parcheggi pertinenziali, concorrono alla determinazione dell'importo insieme al costo unitario di costruzione del parcheggio;
5. DI FISSARE in € 200,00 l'importo al di sotto del quale non si dà luogo a monetizzazione, ai sensi del paragrafo 4.4.5 dei Criteri;
 6. DI STABILIRE che i Criteri si applicano alle istanze presentate successivamente alla data di esecutività della presente deliberazione e ai procedimenti già avviati e non conclusi, quando ciò non comporti la modifica di atti già perfezionati;
 7. DI DARE ATTO che il Registro delle monetizzazioni è tenuto secondo quanto previsto dal paragrafo 4.9.6 dei Criteri;

8. DI DEMANDARE al responsabile del Settore tecnico l'aggiornamento, con propria determinazione, dei valori unitari delle aree, del costo unitario di costruzione dei parcheggi e del costo unitario delle alberature, secondo le modalità del paragrafo 4.4.3 dei Criteri;
9. DI DARE ATTO che nel bilancio comunale risulta già istituito apposito capitolo di entrata per i proventi delle monetizzazioni, con il vincolo di destinazione previsto dall'art. 46, comma 1, lettera a) della LR 12/2005 e, per i parcheggi, dall'art. 64, comma 3 della stessa legge;
10. DI DISPORRE la pubblicazione della presente deliberazione e della relazione tecnica sul sito istituzionale del Comune, nella sezione Amministrazione trasparente, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013;
11. DI TRASMETTERE copia della presente deliberazione al Settore tecnico – Servizio SUE e al Settore finanziario per gli adempimenti di competenza;

Con separata votazione unanime, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000, per consentire l'immediata applicazione dei criteri ai procedimenti in corso.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
Pulici Cristian

IL SEGRETARIO GENERALE
Carrera Antonella Maria

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Del presente atto deliberativo viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo pretorio per quindici giorni consecutivi con contestuale comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 124, e 125, decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267.

IL RESPONSABILE PUBBLICAZIONE
Rizzi Barbara

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.)