



**Comune di Villa Guardia**  
**Provincia di Como**

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI NEGOZIALI  
PREVISTI NEGLI AMBITI E NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE DEL  
VIGENTE P.G.T.**

---

ART. 1	FINALITÀ DEL PRESENTE REGOLAMENTO.....	1
ART. 2	FATTORI CHE CONCORRONO ALLA DETERMINAZIONE DELL'OBBLIGAZIONE ECONOMICA NEGOZIALE.....	1
ART. 3	CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO NEGOZIALE.....	2
ART. 4	FATTORI CORRETTIVI DELL'IMPORTO NEGOZIALE .....	4
ART. 5	INCENTIVI TEMPORALI .....	4

## **ART. 1 FINALITÀ DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento riguarda la definizione dei criteri per la determinazione delle obbligazioni negoziali in applicazione dell'art. 10 della Normativa del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio (cd. PGT), da quantificare in ragione del vantaggio economico conseguito con l'attuazione degli interventi di trasformazione individuati nel PGT.
2. Le obbligazioni negoziali di cui al precedente comma gravano: (1) su tutti gli interventi di trasformazione (ATR-ARR-ATP) che vengono attuati mediante piano esecutivo convenzionato o titolo abilitativo diretto assistito da atto unilaterale d'obbligo; (2) sui terreni che da agricoli nel previgente PRG sono divenuti nel vigente PGT liberamente edificabili; (3) sui terreni in ambito AUV-AV del vigente PGT che nel previgente PRG erano ricompresi in zona A2; (4) nonché sugli ambiti che da "subordinati a Piani Attuativi" nel PRG, sono divenuti, nel PGT, liberamente edificabili. *Per tutti gli ambiti sopra indicati, che risultavano già edificabili nel previgente PRG, l'importo della negoziazione si applica al solo incremento volumetrico conseguito con il vigente PGT.*
3. Dette obbligazioni sono da considerarsi in ogni caso aggiuntive a quelle previste per gli oneri di urbanizzazione dovuti secondo la normativa vigente in base alle destinazioni d'uso di progetto (art. 44 L.R. 12/2005), al costo di costruzione di cui all'art. 48 della L.R. n. 12/2005 (ss.mm.ii.), nonché alla cessione e/o monetizzazione delle aree per servizi di interesse pubblico.

## **ART. 2 FATTORI CHE CONCORRONO ALLA DETERMINAZIONE DELL'OBBLIGAZIONE ECONOMICA NEGOZIALE**

### **Determinazione dell'incidenza del valore del terreno sulla volumetria per gli edifici residenziali o sulla SLP per gli edifici produttivi e commerciali**

#### 1- Edifici residenziali

Viene determinato sulla scorta del valore unitario di € 1.950,00/mq ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.

Fissata l'altezza media di m 3,00 per gli edifici residenziali il valore di un mc di costruzione è pari a € 1.950,00/3 = 650 € / mc.

L'incidenza del valore del terreno è pari al 20% del valore dell'immobile.

Quindi per 1 mc di costruzione l'incidenza del terreno è pari a:

$$20\% * 650 \text{ €/mc} = \underline{\underline{€ 130/mc}}$$

2- Immobili produttivi e commerciali

Per gli immobili produttivi il valore economico dell'immobile viene fissato in € 800,00/mq di SLP.

L'incidenza del terreno è pari ad € 160,00/mq di costruzione.

Per gli immobili a destinazione commerciale il valore economico dell'immobile viene fissato in € 1.100/mq di SLP.

L'incidenza del terreno è pari ad € 220/mq di costruzione.

### **ART. 3 DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO NEGOZIALE**

L'importo da corrispondere da parte del Soggetto Attuatore all'Amministrazione Comunale a titolo di obbligazione negoziale viene determinato quale percentuale della volumetria che si chiede di realizzare o della SLP costruibile secondo le indicazioni seguenti.

Per gli ambiti di trasformazione (ATR-ATP) l'incidenza delle opere pubbliche è fissata nel 33% del valore del terreno, determinato come incidenza sul valore della costruzione.

Per gli ambiti di riqualificazione (ARR), in considerazione della rilevanza urbanistica del recupero di strutture dismesse e dei costi connessi alla demolizione o rigenerazione di fabbricati esistenti, l'incidenza delle opere pubbliche è fissata nel 20% del valore del terreno come sopra determinato.

**AMBITI RESIDENZIALI**

$$\mathbf{IN = 0,33 \times IT \times V}$$

Ove

**IN** = importo negoziale;

**IT** = incidenza del terreno sulla volumetria realizzabile, come sopra determinata;  
**V** = volumetria che si chiede di realizzare;  
**0,33** = quota da riservare per la realizzazione di opere pubbliche.

$$\mathbf{IN} = 0,33 \times 130 \text{ €/mc} * \mathbf{V} = 42,90 \text{ €} * \mathbf{V}$$

ARROTONDATO A **40 €/mc**, che si chiede di realizzare.

**AMBITI DI RECUPERO (ARR)**

$$\mathbf{IN} = 0,20 \times 130 \text{ €/mc} * \mathbf{V}$$

Ove

**IN** = importo negoziale;

**V** = volumetria che si chiede di realizzare.

$$\mathbf{IN} = 26,00 \text{ €} * \mathbf{V}$$

ARROTONDATO A **25 €/mc**, che si chiede di realizzare.

**AMBITI PRODUTTIVI**

$$\mathbf{IN} = 0,33 \times \mathbf{IT} \times \mathbf{SLP}$$

Ove

**IN** = importo negoziale;

**IT** = incidenza del terreno sulla superficie lorda di pavimento realizzabile, come sopra determinata;

**SLP** = superficie lorda di pavimento che si chiede di realizzare;

**0,33** = quota da riservare per la realizzazione di opere pubbliche.

$$\mathbf{IN} = 0,33 \times 160 \text{ €/mq} * \mathbf{SLP} = 52,80 \text{ €} * \mathbf{V}$$

ARROTONDATO A **50 €/mq**, che si chiede di realizzare.

**AMBITI COMMERCIALI**

$$\mathbf{IN} = 0,33 \times \mathbf{IT} \times \mathbf{SLP}$$

Ove

**IN** = importo negoziale;

**IT** = incidenza del terreno sulla superficie lorda di pavimento realizzabile, come sopra determinata;

**SLP** = superficie lorda di pavimento che si chiede di realizzare;  
**0,33** = quota da riservare per la realizzazione di opere pubbliche.

$$\mathbf{IN} = 0,33 \times 220 \text{ €/mq} * \mathbf{SLP} = 72,60 \text{ €} * \mathbf{V}$$

ARROTONDATO A **70 €/mq**, che si chiede di realizzare.

#### **ART. 4 FATTORI CORRETTIVI DELL'IMPORTO NEGOZIALE**

L'importo negoziale deve essere di norma impiegato la realizzazione di opere pubbliche, secondo le modalità stabilite con impegnativa sottoscritta: convenzione o atto unilaterale d'obbligo in base alle casistiche di trasformazione delle aree previste nelle normative del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Nel caso l'Amministrazione Comunale ne chiedesse la monetizzazione, detto importo dovrà essere ridotto del 5%.

#### **ART. 5 INCENTIVI TEMPORALI**

Nel caso di sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo o della convenzione relativi agli interventi di trasformazione/recupero entro termini brevi viene prevista l'incentivazione, consistente nella riduzione percentuale dell'importo delle opere negoziali dovute, secondo le seguenti entità:

- entro un anno dalla data di efficacia del PGT riduzione del 10%;
- entro due anni dalla data di efficacia del PGT riduzione del 5%.

oo000oo