



COMUNE di MONTERODUNI

(Provincia di ISERNIA)

Cod. Fisc. 80001790940

Part. IVA 00201720943

telefono 0865/491586

Piazza Municipio

telefax 0865/491391

COPIA

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza ordinaria – 1^a convocazione - Seduta del 28.7.2017

oooooooooooooooooooooooooooo

N. 17 del 28.7.2017

Oggetto: Monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici - linee guida.

L'anno **DUEMILADICIASSETTE** il giorno **VENTOTTO** del mese di **LUGLIO** dalle ore **20.40** fino alle ore **21.40** in **continuazione** nella sala delle adunanze consiliari, con l'osservanza delle norme prescritte dalla legge vigente e con appositi avvisi spediti a domicilio, sono stati oggi convocati a seduta i Consiglieri comunali.

Fatto l'appello risultano:

	Nominativo	Carica	Presenti	Assenti
1	Russo Custode	Sindaco	X	
2	Foglietta Anna Maria	Consigliere		X
3	Biello Altiero	Consigliere		X
4	Cristinzio Michele	Consigliere	X	
5	Mancini Anna	Consigliere	X	
6	Cianfrani Gabriele	Consigliere	X	
7	Delli Carpini Luca	Consigliere	X	
8	Faralli Francesco	Consigliere	X	
9	Biello Michele	Consigliere	X	
10	Altobelli Nicola	Consigliere	X	
11	De Giacomo Michele	Consigliere	X	
	TOTALE		9	2

Partecipa il **Segretario Comunale Lucia Guglielmi.**

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sindaco Russo Custode assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al n. 7 dell'ordine del giorno.

II CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta del Responsabile del SETTORE III EDILIZIA - URBANISTICA - ASSETTO DEL TERRITORIO arch. Italia Biello

PREMESSO

- che con Delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 27.09.1999 e successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 17.03.2003 l'Amministrazione Comunale ha adottato il Piano Regolatore Generale;
- che con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 05.03.2005 è stato adottato il Regolamento Edilizio Comunale;
- che la Regione Molise con atto n. 432 del 04.11.2003, ai sensi dell'art. 36 della Legge 17.08.1942, n. 1150 ha approvato il PRG Comunale;
- che il Regolamento Edilizio disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio e che tale disciplina ha individuato ambiti distinti sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale alle zone omogenee di cui al D. M. 1444/68, per i quali sono state definite norme e prescrizioni specifiche per le trasformazioni nonché le relative modalità di attuazione;
- che le Norme Tecniche di Attuazione stabiliscono che gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico siano subordinati alla verifica della dotazione degli standard pubblici come previsti dal D.M. 1444/68;

CONSIDERATO che in diversi casi, si evidenzia l'inopportunità e la non convenienza per l'Amministrazione Comunale di acquisire tali aree per la loro esigua dimensione che non risponde a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione e che nella maggioranza dei casi, comporta per l'Amministrazione dei costi che si riversano sulla collettività non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini;

CONSIDERATO dover procedere ad una più dettagliata regolamentazione della procedura di acquisizione delle aree da destinare ad uso pubblico per stabilire i requisiti e le caratteristiche alle quali devono rispondere le aree effettivamente da acquisire e i casi in cui invece si rende opportuno monetizzarle per perseguire obiettivi che mirano al contenimento dei costi di manutenzione e ad una giusta collocazione per un effettivo uso delle stesse;

PRECISATO che la monetizzazione degli standard è una facoltà che l'Amministrazione si riserva esclusivamente nei casi sopra indicati, che non deve comunque determinare una riduzione delle superfici a standard ma solo una loro realizzazione differita attraverso una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano, utilizzando le risorse economiche nel frattempo accantonate;

CONSIDERATO inoltre che per gli interventi previsti dell'art. 2 e 3 della L.R. n. 30/2009 e s.m.i. deve essere garantito il rispetto degli standard urbanistici di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/1968 ed i parametri minimi imposti dalla legge;

RILEVATO che l'art. 9 della predetta legge stabilisce:

- comma 6 - Per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3 sussiste l'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dalla normativa vigente, per la parte ampliata e per le modifiche di destinazione d'uso. Nell'ipotesi di cui all'articolo 2, qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancanza di spazi idonei di assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al Comune di una somma calcolata secondo il costo di costruzione per edilizia residenziale pubblica agevolata, recepito dalla Regione, per metro quadrato di spazio dei parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune.
- comma 7 - Per gli interventi di cui agli articoli 2 e 3, ove dovuto, vi è l'obbligo di provvedere al reperimento delle aree da destinare a standard nella misura minima disposta dal decreto ministeriale n. 1444/1968, per la sola parte ampliata. Qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancanza di spazi idonei di assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al Comune di una somma calcolata in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area interessata dall'intervento. La relativa somma deve essere destinata alla realizzazione, da parte del Comune, delle infrastrutture di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968;

RITENUTO fornire una chiara indicazione in merito alle modalità di reperimento delle superfici a standard di cui al D.M. 1444/1968, nonché in merito alle modalità di individuazione del loro valore ritenendo che:

- Il rilascio dei titoli abilitanti l'attività edilizia di cui alla Legge Regionale n. 30/2009 deve essere di norma preceduto dalla monetizzazione delle aree, per una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere, secondo il valore determinato ai fini I.C.I.;
- Deve essere costituito un fondo specifico di bilancio nel quale incassare tali risorse finanziarie;
- Deve essere operata una ricognizione complessiva dell'incidenza della legge in termini di peso insediativo e corrispondente necessità di standard aggiuntivi;
- Deve essere redatto un Piano per quantificare ed individuare le diverse tipologie di standard necessari e procedere, attraverso i fondi incassati, all'acquisizione delle aree ed alla urbanizzazione delle stesse.

ATTESO CHE

- la monetizzazione dell'area da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione della stessa, deve essere pari al costo dell'area stessa sommato al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi);
- la quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento del contributo previsto che pertanto rimane dovuto anche in caso di monetizzazione;
- i proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati per l'acquisto dei terreni da destinare a parcheggi e verde a scala territoriale, ritenute di importanza strategica per l'Amministrazione inserendoli di volta in volta nel programma delle opere pubbliche;
- a tal fine dovrà essere istituito un apposito capitolo di entrata per accantonare le somme introitate e uno di uscita per finanziare le opere pubbliche relative a parcheggi e verde;

RITENUTO quindi necessario individuare una serie di parametri che, pur non rendendo automatica ma solo alternativa la possibilità di monetizzazione degli standard, fissi alcune regole alle quali i proponenti e l'Amministrazione dovranno attenersi per garantire una corretta e coerente procedura;

VISTO che rimane comunque facoltà dell'Amministrazione proporre od accettare la monetizzazione anche parziale degli standard urbanistici in qualunque caso la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e una economica manutenzione;

RITENUTO stabilire le procedure e le regole a cui attenersi per attivare la monetizzazione, i relativi parametri di costo da applicare per il corrispettivo e tutti gli altri elementi di carattere tecnico per la definizione della procedura;

VISTO il regolamento per la monetizzazione predisposto dal competente settore;

VISTO l'art. 4 del D.M. 1444/1968;

VISTO il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

VISTA la L.R. 30/2009 e s.m.i.;

DATO ATTO che è stato espresso il parere favorevole di regolarità tecnica reso ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.lgs. 267/2000 dal Responsabile di servizio sulla corrispondente proposta deliberativa e riportato nel presente atto;

CON VOTI favorevoli n. 9 palesemente e legalmente espressi da n. 9 consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

STABILIRE

- che gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso, siano subordinati alla verifica della dotazione degli standard pubblici come previsti dal D.M. 1444/68;
- che qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature;

APPROVARE gli indirizzi e le procedure per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici come indicato nelle linee guida allegate alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;

INCARICARE il Responsabile del SETTORE II - AREA AMMINISTRATIVA ECONOMICA-FINANZIARIA, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, di istituire appositi capitoli in entrata ed in uscita per accantonare le somme da introitare ed impegnare le somme per l'esecuzione di opere pubbliche;

INCARICARE il Responsabile del SETTORE III EDILIZIA - URBANISTICA - ASSETTO DEL TERRITORIO, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, dello Statuto del Comune, del Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, di adottare tutti gli atti gestionali necessari per dare attuazione al presente atto.

DICHIARARE, successivamente, con separata votazione ad esito favorevole ad unanimità, data l'urgenza determinata dalla necessità di incassare regolarmente i relativi proventi, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267.

PARERE preventivo articoli 49 e 147 bis d. Lgs. n. 267/00

VISTO si esprime parere favorevole di regolarità tecnica del presente atto.

Il Responsabile del Servizio

f.to arch. Italia Biello

LINEE GUIDA PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA CEDERE COME STANDARD PUBBLICI

INDICE

- Premessa
- Art. 1 – Ambito di applicazione e considerazioni
- Art. 2 - Finalità
- Art. 3 – Procedimento per la richiesta di monetizzazione
- Art. 4 - Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione
- Art. 5 - Criteri per la localizzazione e la monetizzazione delle aree a standard
- Art. 6 - Metodo di calcolo delle aree a standard urbanistico
- Art. 7 - Individuazione dei costi delle aree a standard
- Art. 8 - Monetizzazione
- Art. 9 - Corresponsione del corrispettivo di monetizzazione
- Art. 10 - Obbligo di cessione gratuita
- Art. 11 - Aggiornamento corrispettivi di monetizzazione
- Art. 12 - Destinazione importi monetizzazione
- Art. 13 - Norma transitoria
- Art. 14 - Norma finale

PREMESSA

E' frequente, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, in zone di saturazione, che le aree da cedere a standard siano difficilmente reperibili e comunque anche se previste, date le loro esigue dimensioni, finiscono per non svolgere il loro reale uso risultando tra l'altro troppo onerose da mantenere. In diversi casi, dove è evidente l'inopportunità e la non economicità per l'Amministrazione Comunale acquisire le aree, è conveniente optare per la monetizzazione i cui proventi dovranno essere destinati ad una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano.

Queste linee di indirizzo, per la prima applicazione del Regolamento, hanno la funzione pertanto di definire una serie di parametri che stabiliscano le procedure e le regole a cui attenersi per attivare la monetizzazione, i relativi parametri di costo da applicare per il corrispettivo e tutti gli altri elementi di carattere tecnico per la definizione della procedura.

E' importante precisare che la monetizzazione non è automatica ma una facoltà che l'Amministrazione si riserva di applicare esclusivamente nei casi che andremo a definire con le presenti linee di indirizzo rimanendo salva la possibilità per l'Amministrazione di valutare anche altre situazioni che per questioni di interesse pubblico e di opportunità saranno suscettibili di accoglimento.

Le linee di indirizzo riguardano esclusivamente le procedure per la monetizzazione delle aree da destinare a standard pubblici.

Art. 1 – Ambito di applicazione e considerazioni

Nel caso di redazione di Piani Attuativi o proposte di Piani complessi da parte dei privati o nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della L.R. 30/2009 e s.m.i., in talune occasioni ricorre l'ipotesi per la quale, in considerazione dell'ubicazione di fabbricati sui lotti di proprietà, sia di maggior convenienza per l'Amministrazione Comunale, anziché ottenere la cessione di aree per spazi pubblici nell'ambito dei lotti medesimi, addivenire alla monetizzazione di tali aree per il conseguente raggiungimento, da parte dell'Amministrazione stessa, della realizzazione di aree standard di più opportuna entità e miglior fruibilità per la collettività.

Art. 2 - Finalità

Il presente regolamento stabilisce criteri fissi ai quali attenersi per la valutazione delle aree da monetizzare per non creare disparità di trattamento nei confronti dei cittadini che di volta in volta, con riferimento alle considerazioni espresse nel precedente articolo, richiedono permessi per costruire.

Il regolamento stabilisce altresì modalità e criteri per la quantificazione degli standard minimi.

Stabilisce infine criteri e modalità per la determinazione del valore delle aree a standard da monetizzare.

Art. 3 – Procedimento per la richiesta di monetizzazione

La proposta di monetizzazione deve essere presentata contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire o SCIA o altri titoli edilizi dagli aventi diritto.

Art. 4 – Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione

Le richieste di monetizzazione potranno essere accolte qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperimento degli standard per mancata disponibilità delle aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area stessa.

Rimane comunque facoltà dell'Amministrazione valutare la proposta di monetizzazione anche parziale degli standard urbanistici in qualunque caso la particolare conformazione dell'area da manutenzione.

Art. 5 – Criteri per la localizzazione e la monetizzazione delle aree a standard

Ai fini del raggiungimento del miglior risultato e degli obiettivi del singolo intervento, i seguenti criteri vanno intesi in maniera propositiva, non rigida e vincolante, ma preferibilmente con valore orientativo e di indirizzo nella valutazione dell'opportunità di reperimento di aree e attrezzature, (comunque è richiesta sempre la motivazione in modo specifico):

A. la localizzazione esterna al comparto delle aree e attrezzature

Possono essere proposte cessioni di aree esterne al perimetro del singolo intervento, purché ne sia garantita la accessibilità e la fruibilità. In generale le cessioni devono essere localizzate nelle zone individuate dal PRG in cui è prevista l'attuazione del disegno delle aree a verde, parcheggi e servizi.

B. la valutazione della opportunità di monetizzazione

1. area non adeguata rispetto al servizio che deve essere attuato;
2. la conformazione ovvero la irregolarità del perimetro dell'area o la sua frammentazione;
3. la localizzazione non adeguata, qualora l'area a standard è interclusa in aree private o non è adiacente e adeguatamente accessibile da aree pubbliche;
4. a presenza di servitù, impianti (elettrdoti ecc.), o di caratteristiche idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzo;
5. la presenza di un'adeguata dotazione di servizi all'intorno;
6. qualora la completa cessione dell'area a standard dovuta, renda impossibile una corretta impostazione planovolumetrica e quindi l'intervento mal si inserisca nel contesto circostante.

C. la finalizzazione dei proventi della monetizzazione

Si basano sulle disposizioni previste dalla legge e gli stessi sono destinati in ordine alle priorità stabilite dall'Amministrazione comunale quali:

1. acquisizione di aree destinate a standard specificatamente individuate dal P.R.G.;
2. realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, previsti da programmi comunali;
3. realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria destinate a servizi;
4. opere rivolte all'abbattimento delle barriere architettoniche in edifici pubblici, nella viabilità, negli spazi e servizi pubblici;
5. acquisizione di immobili e contestuale attuazione delle opere necessarie a espletare il servizio attribuito agli stessi;
6. indennità di esproprio per la reiterazione dei vincoli urbanistici (ex art.21 L.1187/68 e smi).

Art. 6 - Metodo di calcolo delle aree a standard urbanistico

Sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi come stabiliti dal D.M. 1444/68 gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso.

Ai fini esclusivamente della verifica della dotazione degli standard pubblici, come previsti dal D.M. 1444/68, gli interventi che determinano incremento di carico urbanistico sono quelli in funzione di un aumento della superficie lorda di pavimento conseguente ad un aumento della volumetria per la destinazione residenziale e in funzione di un aumento della superficie lorda di pavimento per la destinazione commerciale/direzionale/turistica.

Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- Residenziale
- Industriale - artigianale
- Commerciale - Turistico ricettiva - Direzionale
- Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Sempre ai fini della verifica della dotazione degli standard pubblici, si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione di un'unità immobiliare oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa calcolata come indicato dal DM 10.05.1977 n. 801 o comunque oltre 30 metri quadrati, anche con più interventi successivi.

Sono considerati influenti ai fini dell'incremento del carico urbanistico i seguenti mutamenti d'uso:

Destinazione attuale	Destinazione di progetto
residenziale	Comm./direz./turis.
Indust./artig./comm. all'ingros.	Comm./direz./turis.
Indust./artig./comm. all'ingros.	residenziale

I mutamenti d'uso inversi rispetto a quelli sopra indicati si ritengono ininfluenti ai fini dell'incremento del carico urbanistico.

Le destinazione commerciale e di servizio alle imprese sono assimilate alla destinazione artigianale.

Art. 7 - Individuazione dei costi delle aree a standard

L'entità del corrispettivo economico da versare all'Amministrazione per la mancata cessione delle area a standard deve essere pari alla somma che il Comune deve affrontare per l'acquisto delle aree di pari superficie, più il costo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde).

La quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento del contributo previsto mentre per il costo dell'area si farà riferimento ai valori medi di mercato di zone simili che in fase di prima applicazione viene determinato:

- per le zone ricadenti nelle aree residenziali pari a € 20,00 a mq
- per le zone ricadenti nelle aree produttive pari a € 25,00 a mq

Art. 8 - Monetizzazione

L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standards potrà avvenire per singolo caso previa istruttoria del Responsabile dell'Ufficio Tecnico che motivi il maggiore interesse pubblico e la più corretta impostazione urbanistica del provvedimento alternativo alla cessione delle aree.

Nel rispetto dei disposti definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG la valutazione dell'opportunità della monetizzazione avverrà qualora l'acquisizione di tale aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali d'intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione come definito dal presente regolamento.

Per l'applicazione delle misure premiali di cui alla LR 30/2009 nel testo in vigore può essere applicata la monetizzazione nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità al reperimento dello standard in relazione alla consistenza del lotto ed al contesto dei luoghi.

Art. 9 – Corresponsione del corrispettivo di monetizzazione

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del Permesso di Costruire, oppure su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato previa presentazione di apposita fidejussione bancaria o polizza fideiussoria rilasciata da primaria compagnia assicurativa.

A dimostrazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita la ricevuta di pagamento.

Nel caso di pagamento in forma rateale, per ciò che concerne modalità, garanzie e sanzioni per il tardivo pagamento di rate, si farà riferimento a quanto già previsto per gli oneri concessori, come indicato nell'art. 42 del DPR 380/2001.

Art. 10 – Obbligo di cessione gratuita

Negli interventi edilizi o urbanistici (sia con permesso di costruire che con piano attuativo), ove previsto nelle varie zone omogenee del vigente P.R.G., la cessione delle aree necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie, è sempre dovuta in forma gratuita.

Art. 11 – Aggiornamento corrispettivi di monetizzazione

I corrispettivi di monetizzazione stabiliti dal presente regolamento saranno aggiornati secondo gli indici dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati, accertate dall'ISTAT e pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale, con cadenza annuale, mediante apposito provvedimento da parte del Responsabile del settore competente. I corrispettivi di monetizzazione stabiliti dal presente regolamento potranno essere variati in relazione alle diverse condizioni di mercato mediante apposito provvedimento da parte della Giunta Comunale.

Art. 12 - Destinazione importi monetizzazione

Le somme incassate a titolo di monetizzazione dovranno essere introitate nell'apposito capitolo di Bilancio vincolato, con obbligo di destinazione alle finalità descritte all'art. 5, lettera C, del presente Regolamento.

L'impegno alla realizzazione delle opere o all'acquisizione di immobili, sopra enunciati, da parte dell'Amministrazione deve essere garantito entro il triennio successivo alla data del medesimo provvedimento che consente la monetizzazione.

Art. 13 - Norma transitoria

Rientrano nella presente regolamentazione tutte le pratiche con istruttoria pendente.

Art. 14 - Norma finale

Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE
f.to Russo Custode**

**IL SEGRETARIO
f.to Lucia Guglielmi**

Attesto che la presente deliberazione è stata **pubblicata all'Albo Pretorio** del comune in data **31.7.2017** per rimanervi per **15 giorni consecutivi**.

Monteroduni, li 31.7.2017

**IL SEGRETARIO
f.to Lucia Guglielmi**

Attesto che la presente deliberazione:

è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, co. 4°, del D. Lgs. 18.08.00 n. 267)

diviene esecutiva decorsi 10 gg. dalla pubblicazione (art. 134, co. 3°, del D. Lgs. 18.08.00 n. 267)

Monteroduni, li 31.7.2017

**IL SEGRETARIO
f.to Lucia Guglielmi**

Attestazione valida esclusivamente per le copie.

Attesto che la presente copia è conforme all'originale.

**IL SEGRETARIO
Lucia Guglielmi**