

Premesso che:

- occorre 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;
- 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 (attività collettive verde e parcheggi);
- Atteso inoltre che 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;
- Che i proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati per l'acquisto dei terreni da destinare ad attività collettive parcheggi e verde a scala urbana e /o territoriale, ritenute di importanza strategica per l'Amministrazione inserendoli di volta in volta nel programma delle opere pubbliche;
- Richiamata a tal proposito la relazione redatta dall'ufficio tecnico che è parte integrante della presente delibera, che stabilisce 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;
- 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;

Visto il D.Lgs. n.267/2000;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi e per gli effetti dell'art.49,Comma 1, del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – D.Lgs. n.267/2000, dal Responsabile del Servizio interessato
Vista l'attestazione del Responsabile di Ragioneria ai sensi e per gli effetti dell'art.49,Comma 1, del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – D.Lgs. n.267/2000;

Con voti unanimi favorevoli resi nelle forme di legge

DELIBERA

1) **Di approvare** gli indirizzi e le procedure per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici come indicato nella Relazione Tecnica allegata alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: disciplina per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici
Con Delibera del Consiglio Comunale n. è stato adottato il regolamento edilizio e che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale.

Tale disciplina è articolata in riferimento al PRG e norme tecniche di attuazione, che hanno individuato ambiti distinti urbanistici (assimilabili alle zone omogenee di cui al D.M. 1444/68) e per i quali sono state definite norme e prescrizioni specifiche per le trasformazioni nonché le relative modalità di attuazione.

Le norme tecniche, hanno stabilito che qualora non vengano raggiunti i fabbisogni di cui al D.M. 1444/68 l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare gli interventi prevedendo la monetizzazione delle aree standard

E' difatti frequente, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, in zone di completamento, che le aree da cedere a standard siano difficilmente reperibili e comunque anche se previste, date le loro esigue dimensioni, finiscono per non svolgere la loro reale funzione 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.

Le presenti linee di indirizzo 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 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 saranno definite 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.

Procedimento per la richiesta di monetizzazione.

Le presenti linee di indirizzo riguardano esclusivamente le procedure per la monetizzazione delle aree da destinare a standard pubblici che possono essere attivate esclusivamente negli ambiti di saturazione assimilati alle zone A, B C e D già consolidate di cui al D.M. 1444/68 sono esclusi pertanto tutti gli interventi che riguardano ambiti di nuova espansione in fase di attuazione o in programmazione.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata contestualmente alla richiesta di Permesso di costruire o DIA dagli aventi titolo.

Le richieste di monetizzazione potranno essere accolte per interventi di nuove costruzioni, ampliamenti o cambi d'uso.

Quando si ravvisano le condizioni appresso indicate, 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 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 acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e una economica manutenzione.

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 e dal PRG, gli interventi che determinano incremento di carico urbanistico sono quelli che

prevedono 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 industriali o artigianali/ commerciali ed assimilati
Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i mutui passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- Residenziale
- Industriale o artigianali/commerciali ed assimilati

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.

La dotazione minima di aree a standard per insediamenti residenziali stabilita dal DM 1444/68 pari a 18

mq per abitante ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 30 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 100 mc. vuoto per pieno).

La dotazione minima di aree a standard per insediamenti produttivi Commerciale -artigianale Turistico ricettiva, La dotazione minima di standard per insediamenti industriale o artigianali/commerciali ed assimilati , stabilita dal DM 1444/68 , e norme tecniche d'attuazione è pari al 10% della superficie del lotto di pertinenza dell'edificio.

Per gli interventi che prevedono il cambio dall'una all'altra categoria, nel calcolo degli standard si dovrà tener conto delle quantità già garantite dalla destinazione in atto del fabbricato.

Il corrispettivo deve essere pari alla somma che il Comune deve sostenere 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 fa riferimento ai valori medi di mercato di zone similari.

A tal fine il territorio è stato suddiviso in 5 distinte fasce di valore.

La **prima fascia** è costituita essenzialmente dalla zona del centro storico individuata come zona A

La **seconda fascia** è stata individuata nella zona centrale/capoluogo, Individuata come zona B

la **terza fascia** include le aree C

La **quarta fascia include le zone D**

La **quinta fascia** riguarda le frazioni Colla , Pirillo

In fase di prima applicazione il valore medio di mercato per aree similari può essere assunto pari a quello

La **prima fascia** € 30,00

La **seconda fascia** € 25,00

la **terza fascia** € 20,00

La **quarta fascia** € 15,00

La **quinta fascia riduzione del 30% relativamente alle zone (A,B,C,D)**

Gli importi di cui sopra dovranno essere versati con le stesse modalità e condizioni applicate per gli oneri di urbanizzazione

Deliberazione della Giunta Comunale n° 103 del 11/12/2013

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente
Avv. PASCUZZI GIUSEPPE

Il Segretario Comunale
Dott. Paolo LO MORO

D.L.vo 18 agosto 2000 N° 267 – Art. 49 15/01/2014 Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica Il Responsabile	D.L.vo 18 agosto 2000 N° 267 – Art. 49 Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile. Il Responsabile dell'Area Finanziaria
--	--

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'albo Pretorio di questo Comune per N giorni consecutivi, dal 15 al , ai sensi e per gli effetti dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. n° 267/2000

Soveria Mannelli li 15

Il Segretario Comunale
Dott. Paolo LO MORO

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli Atti d'Ufficio

ATTESTA

- Che la presente Deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio nei termini sopra indicati ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. n° 267/2000, al N° _____ del 15 ;
- Che contestualmente all'affissione all'Albo è stata comunicata ai Capi Gruppo Consiliari in data ____ / ____ / _____ prot. n° _____.
- Che la presente Deliberazione è divenuta esecutiva in data 27/01/2014 in quanto:
 - Dichiarata immediatamente eseguibile ai dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n° 267/2000;
 - Entro 10 giorni non sono pervenute richieste ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. n° 267/2000 ed essa pertanto è divenuta esecutiva il giorno successivo al decimo di pubblicazione.

Soveria Mannelli li 27/01/2014

Il Segretario Comunale
Dott. Paolo LO MORO