



COMUNE DI BORBONA

PROVINCIA DI RIETI

Via Vallecine n. 2 – 02010 BORBONA
Tel. 0746/940037 – Fax 0746/940285 P.I. C.F. 00113410575
e-mail: borbona@comune.borbona.rieti.it – PEC: tributi.borbona@anutel.it
sito internet: www.comune.borbona.rieti.it

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 15 delib.	OGGETTO: PDC CONVENZIONATO ART. 28-BIS dpr 380/2001 -
Data 24-10-2020	APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI

L'anno duemilaventi il giorno ventiquattro del mese di ottobre alle ore 10:22, nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione Ordinaria e in seduta Pubblica di Seconda convocazione.

Risultano presenti e assenti i seguenti Consiglieri:

Di Gaspare Maria Antonietta	P	Gregori Antonella	P
Focaroli Ezio	P	Pasquali Marco	A
Tocchio Massimo	P	Pietrangeli Fabrizio	P
Corgentile Domenico	P	Di Muzio Laura	P
Berardi Dario	A	Foffo Costantino	A
Pasqualucci Maurizio	P		

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Raffaella Silvestrini.

Maria Antonietta Di Gaspare in qualità di Sindaco, dopo aver constatato che il numero degli intervenuti è legale per deliberare in sessione Ordinaria e in seduta Pubblica di Seconda convocazione, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTI :

- l'art. 28-bis del DPR 380/2001 che stabilisce la facoltà, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, di rilasciare, anche in assenza di pianificazione urbanistica attuativa, di un un permesso di costruire convenzionato per gli interventi edificatori;
- l'art. 1-ter della Legge Regionale 36/1987, che disciplina le modalità di rilascio del PdC convenzionato art. 28 bis DPR 380/2001, ponendo in capo alla Giunta Comunale l'iter di approvazione delle condizioni per l'accesso al PdC Convenzionato, e delle convezioni relative;

VISTA la Delibera di Giunta Comunale n. 20 del 25.02.2019, con la quale vennero approvate le Linee guida al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm., e il relativo schema dell'atto convenzionale Delibera che è integralmente richiamata nella presente;

DATO ATTO che nelle linee guida e nello schema di convenzione è previsto che << Nel caso in cui è prevista la cessione di aree per il soddisfacimento di standard urbanistici il richiedente del permesso di costruire convenzionato dovrà cedere o, in subordine, monetizzare una superficie a standard pari, in proporzione alla superficie effettivamente posseduta, a quella prevista per il comparto cui appartiene l'area d'intervento maggiorata del 10%. Le determinazioni in ordine all'autorizzazione alla monetizzazione della superficie a standard sono di esclusiva competenza della Giunta Comunale, su richiesta della parte >>

PRESO ATTO che, nel mentre l'accertamento istruttorio, sia in relazione alla ricorrenza dei presupposti per accedere al permesso di costruire convenzionato in deroga, che quella relativa alla cessione di aree a standard ovvero alla loro monetizzazione, sono di competenza della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 1-ter della Legge Regionale 36/87, è necessario che i criteri e i valori di monetizzazione siano adottati come atto di programmazione vero e proprio, dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

ATTESO che la monetizzazione delle aree a standard costituisce una facoltà dell'Amministrazione, in ragione delle caratteristiche oggettive di ciascun intervento, caratteristiche che saranno trattate e valutate dalla Giunta Comunale, nel rispetto dei requisiti di convenienza per la collettività e per l'Amministrazione stessa, laddove la cessione delle aree a standard dovesse rivelarsi inefficace o scarsamente fruibile per la collettività, in specie nel caso di interventi puntuali o minori;

ATTESO che:

la procedura della monetizzazione fa ormai parte della tecnica e della prassi urbanistica da molti anni trattandosi nello specifico di derogare alla localizzazione e cessione di standard (tipicamente parcheggi e verde), con un corrispettivo monetario da versare all'Amministrazione Comunale;

detta procedura consentirà di sopperire alla oggettiva difficoltà del privato di realizzare gli standard nell'ambito di tessuti edilizi ad alta densità ove si riscontra una palese carenza di aree libere ovvero non si è in condizione di garantire la corretta fruibilità delle aree individuate;

le somme introitate potranno essere utilizzate per reperire altrove le superfici corrispondenti mediante una pianificazione e razionalizzazione degli spazi a parcheggi pubblici e delle aree a verde attrezzato anche al fine di potenziare le disponibilità esistenti laddove fosse più necessario;

l'istituto della monetizzazione degli standard è da intendersi sia tutti gli effetti una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare solo ed esclusivamente alle condizioni e con i presupposti suddetti, ovvero nei casi in cui il reperimento delle aree sia obiettivamente impossibilitato o l'individuazione di dette aree non corrisponda ai parametri di convenienza e fruibilità per l'intera collettività;

la stessa monetizzazione non deve comunque determinare una riduzione del rapporto minimo tra aree standard e fabbisogno, ma solo una loro realizzazione differita o potenziamento attraverso la razionalizzazione delle risorse economiche che individuino soluzioni mirate alla valorizzazione del sistema urbano;

le risorse economiche derivanti dalla monetizzazione saranno impiegate per l'acquisto di terreni da destinare a parcheggi verde a scala urbana ovvero per la manutenzione e il potenziamento delle strutture esistenti;

a tal fine dovrà essere istituito un apposito capitolo di entrata per accantonare le somme introitate e uno di uscita per finanziare opere pubbliche relative a parcheggi verde o di potenziamento della rete delle aree di urbanizzazione primarie, trasferendo in capo all'Amministrazione le valutazioni in ordine al luogo più opportuno in cui realizzare tali opere;

RITENUTO pertanto:

di 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 ad uso pubblico e i casi in cui invece si rende opportuno individuare soluzioni alternative con specifico riferimento alla facoltà di monetizzarle per perseguire obiettivi che mirano al contenimento dei costi di manutenzione e ad una giusta localizzazione per una corretta fruizione delle stesse aree;

individuare per i motivi sopra esposti, una procedura che pur non rendendo automatica ma solo alternativa la possibilità di monetizzazione degli standard, fissi una serie di parametri a cui attenersi per garantirne una corretta e equanime applicazione;

PRECISATO altresì che:

resta ad insindacabile discrezionalità dell'Amministrazione Comunale proporre, accettare la monetizzazione anche parziale degli standard urbanistici nei casi in cui la particolare

conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità ed una economica manutenzione;

gli standard di legge suscettibili di monetizzazione si riferiscono solo ed esclusivamente alle aree pubbliche a parcheggio e verde così come stabilite e quantificate dal Decreto Interministeriale n. 1444 del 02.04.1968 e dalla legge regionale n° 33/99;

CONSIDERATO che:

la monetizzazione delle aree da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione delle stesse, deve essere quantificata in funzione del valore dei terreni determinato anche ai fini impositivi IMU, corrispondente con il valore venale delle aree, sommato al costo di trasformazione medio dei medesimi in aree a parcheggio o verde;

la facoltà di rilascio del PdC convenzionata attiene esclusivamente alle zone C2 e C1 del vigente Programma di Fabbricazione ;

VISTA la relazione dell'istruttore Geom. Giuseppe Gregori, dal quale si evince che la valutazione dei valori unitari di area può essere effettuata sulla base di quanto inserito per destinazioni similari nel piano delle valorizzazioni immobiliari approvato con Delibera del CC n°.... del 2019, pari rispettivamente :

Zona C1= € 26,00

Zona C2= € 24,00

ATTESO come tali valori siano non inferiori a quelli conseguiti recentemente sul mercato anche su proposte di vendita delle (ancorché prima dell'evento Sisma 2016);

ATTESO inoltre che la quota relativa alla realizzazione degli interventi si intende assolta con il pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione previsto dall'art. 16 del DPR 380/2001 e che tale pagamento rimane pertanto dovuto anche in caso di monetizzazione;

RITENUTO comunque:

- di 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 ad uso pubblico e i casi in cui invece si rende opportuno individuare soluzioni alternative con specifico riferimento alla facoltà di monetizzarle per perseguire obiettivi che mirano al contenimento dei costi di manutenzione e ad una giusta localizzazione per una corretta fruizione delle stesse aree;
- individuare, per i motivi sopra esposti, una procedura che pur non rendendo automatica ma solo alternativa la possibilità di monetizzazione degli standard, fissi una serie di parametria cui attenersi per garantirne una corretta e coerente applicazione;

PRECISATO altresì che:

- resta ad insindacabile discrezionalità dell'Amministrazione Comunale proporre od, accettare la monetizzazione anche parziale degli standard urbanistici nei casi in cui la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità ed una economica manutenzione;

- gli standard di legge suscettibili di monetizzazione si riferiscono solo ed esclusivamente alle aree pubbliche a parcheggio verde così come stabilite e quantificate dal Decreto Interministeriale n. 1444 del 02.04.1968 e dalla legge regionale n° 33/99;

VISTO lo schema redatto dal Responsabile del Settore, *allegato al presente atto e che ne costituisce parte integrante ed inscindibile*, che stabilisce le procedure e le regole a cui attenersi per attivare la monetizzazione e i relativi parametri di costo da applicare per il corrispettivo e tutti gli altri elementi di carattere tecnico per la definizione della procedura;

ACQUISITI i pareri di regolarità dell'atto:

- in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi dai responsabili dei servizi interessati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 - Testo Unico in materia di Ordinamento degli enti Locali;

Con votazione unanime favorevole legalmente resa

DELIBERA

1. di approvare, così come approva le tariffe per la monetizzazione delle aree oggetto di cessione a standard urbanistici, nel caso in cui la Giunta, ai sensi della Legge Regionale 36/87, decidesse di concedere tale facoltà ai richiedenti il PdC convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis DPR 380/2001:

- monetizzazione aree in zona C €= 36,00 al mq.
- monetizzazione aree in zona C €= 24,00 al mq.

2. di approvare l'allegato Regolamento e stabilire che gli indirizzi e le procedure di cui al presente atto deliberativo trovino immediata applicazione e integrino ogni precedente disposizione in materia;

3. di dare mandato al Dirigente del Settore Contabile, 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 stesse per le finalità individuate con il presente atto deliberativo.

REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE — PDC CONVENZIONATO ART. 28-BIS dpr 380/2001

Premesse.

la monetizzazione degli standard è da intendersi tutti gli effetti una opportunità alternativa e non sostitutiva alla cessione, tale per cui non si determini una riduzione delle superfici a standard ma solo una loro localizzazione e realizzazione differita.

Solo ed esclusivamente in determinati contesti e particolari circostanze, l'Amministrazione Comunale, ED IN PARTICOLARE LA GIUNTA COMUNALE, potrà consentire la monetizzazione degli standard in funzione di una obiettiva impossibilità alla cessione dei suoli ovvero nei casi in cui tale cessione non risultasse in linea con i fondamentali criteri di funzionalità, fruibilità ed economicità.

In sintesi, a specifiche condizioni ed in determinati contesti l'Amministrazione Comunale, dopo opportune verifiche, potrà richiedere la corresponsione di un corrispettivo monetario a fronte di una mancata cessione dei suoli.

E' quindi data facoltà al Comune ed all'operatore di una iniziativa immobiliare la facoltà di richiedere, in luogo della cessione delle aree da destinare a spazi di sosta e verde pubblico, la corresponsione di un importo commisurato alla valenza economica derivante dall'effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

Il comune può quindi richiedere allo stesso operatore di sostituire l'obbligo di cessione delle aree con una obbligazione pecuniaria, quantificata secondo i criteri normativi indicati, dando così vita alla fattispecie correntemente denominata della "monetizzazione".

I fondi così introitati dovranno essere utilizzati per il reperimento di suoli da attrezzare e destinare a spazi di sosta e verde pubblico sulla base di progetti organici e funzionali che consentano di garantire la più ampia fruibilità da parte di tutta la collettività ovvero per il potenziamento e la manutenzione delle strutture esistenti.

CRITERI

- Indirizzi generali per la localizzazione delle aree a standard (spazi di sosta e verde pubblico)

La quantificazione delle aree a standard riferite agli spazi di sosta ad uso pubblico ed al verde pubblico deve essere conforme alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari con specifico riferimento al D. M. 1444/1968.

La loro localizzazione deve essere individuata nelle immediate vicinanze del relativo intervento edilizio.

L'Amministrazione Comunale, previo accertamento da parte del competente Settore dell'Ente, valuta la rispondenza della localizzazione e della sistemazione delle aree ai criteri di funzionalità e fruibilità.

In ogni caso gli spazi di sosta devono essere localizzati a margine di viabilità pubblica e devono essere facilmente raggiungibili, tali per cui le manovre di ingresso ed uscita dal parcheggio non arrechino pregiudizio alla circolazione stradale.

In assenza di marciapiedi è auspicabile che gli stessi vengano realizzati con un ampliamento della carreggiata stradale in modo tale che sia garantita una idonea viabilità pedonale.

Le aree a verde devono essere tassativamente raggiungibili da spazi pubblici e nelle immediate vicinanze devono essere localizzati idonei spazi di sosta.

Di prassi le aree a verde devono essere adeguatamente dimensionate in modo da garantire la realizzazione di spazi attrezzati per il gioco limitando per quanto possibile zone erbate che richiedano una manutenzione eccessivamente onerosa rispetto alla dimensione delle stesse aree. Sono da escludere interventi che presuppongono la cessione di aree di superficie limitata tale per cui non venga garantita una corretta funzionalità e fruibilità salvo i casi in cui le stesse aree non siano localizzate in particolari contesti dove si ritengano opportuni interventi di integrazione degli elementi di arredo urbano.

Ai fini del raggiungimento del miglior risultato e degli obiettivi di ogni singolo intervento, i seguenti criteri vanno intesi in maniera non rigida e vincolante, ma piuttosto con valore orientativo e di indirizzo per la valutazione dell'opportunità di reperimento delle aree.

1. Indirizzi di valutazione della opportunità di monetizzazione delle aree a standard

Il ricorso alla monetizzazione deve essere applicato solo a fronte di specifiche e circostanziate condizioni e quindi motivato sulla scorta dei uno o più seguenti criteri:

- l'area non risulti adeguata rispetto al servizio che deve essere attuato;
- la conformazione ovvero la irregolarità del perimetro dell'area, la sua frammentazione o la superficie limitata non ne garantiscano una corretta fruizione e funzionalità;
- la localizzazione non adeguata, qualora l'area risulti interclusa in aree private o non sia adiacente e adeguatamente accessibile da aree pubbliche;
- la presenza di servitù, impianti (elettrici ecc.), o di caratteristiche idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzo;
- la presenza di una adeguata dotazione di servizi all'intorno dell'area di intervento tale per cui la localizzazione e cessione dei suoli possa essere ritenuta superflua;
- risulti più vantaggiosa per la popolazione la collocazione della medesima presso altre aree del territorio;

2. Criteri per la destinazione dei proventi della monetizzazione delle aree a standard

I proventi derivanti dalla monetizzazione dovranno essere destinati in via prioritaria al reperimento od alla sistemazione di aree da destinare a spazi di sosta, o verde attrezzato, nell'ambito del comprensorio o dell'area prossima all'intervento edilizio.

Gli interventi saranno programmati sulla scorta di progetti organici e funzionali che dovranno interessare in particolar modo gli ambiti urbani contraddistinti da una evidente carenza di parcheggi e di aree a verde attrezzato.

Potranno essere realizzati interventi di sistemazione e potenziamento delle strutture esistenti.

Le somme incassate a titolo di monetizzazione dovranno essere introitate nell'apposito PEG con vincolo di destinazione per l'acquisizione, realizzazione, sistemazione e potenziamento di aree destinate a spazi di sosta e verde pubblico

3. Calcolo del valore delle aree

Il criterio adottato è quello desumibile dalla Deliberazione Consiliare di approvazione della presente, ovvero del valore venale dell'area determinato sulla scorta del c.d. valore di trasformazione.

Detto valore è soggetto a progressivo adeguamento sulla scorta delle variazioni dell'indice istat FOI, ovvero potrà essere nuovamente determinato dall'organo consiliare, sulla scorta delle variazioni ai valori immobiliari.

4. Obbligo di cessione

In ogni caso di intervento edilizio o urbanistico e per ogni tipo di destinazione, la cessione delle aree necessarie per le urbanizzazioni è sempre dovuta in tutti i casi previsti dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.

5. Facoltà ed opportunità della monetizzazione

Il ricorso alla monetizzazione degli standards sarà disposto per singolo caso previa approvazione di uno specifico atto da parte della Giunta Comunale, sulla scorta di un'istruttoria tecnico economica che motivi il maggiore interesse pubblico e la più corretta impostazione del provvedimento di monetizzazione.

6. Definizione dei valori della monetizzazione

L'ammontare della monetizzazione deve essere definito in modo da consentire al Comune di acquisire, anche mediante procedura espropriativa, le aree non dismesse dai privati.

In fase di prima applicazione, e ferme le variazioni di cui al punto 3, i valori sono i seguenti:

- monetizzazione aree in zona C1=€. 36,00 al mq.
- monetizzazione aree in zona C2=€. 24,00 al mq.

Qualora l'area interessata dall'intervento edilizio ricada su più ambiti la valutazione del corrispettivo di monetizzazione sarà effettuata sulla base della media ponderale dei valori indicati per ciascun ambito.

In caso di decremento del valore di mercato dei suoli i valori suddetti non saranno soggetti ad alcuna variazione.

**Pareri di cui all'art. 49 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali, D.Lgs.
267 del 18.8.2000 , espressi sulla proposta di provvedimento:**

PARERE: in ordine alla **Regolarita' tecnica**

Data:

Il Responsabile del servizio
F.to Di Gaspare Maria Antonietta

PARERE: in ordine alla **Regolarità contabile**

Data:

Il Responsabile del Servizio
F.to Mitolo Daniele

Il presente verbale, viene così sottoscritto:

IL SINDACO

F.to Maria Antonietta Di Gaspare

IL SILVESTRINI RAFFAELA

F.to Raffaela Silvestrini

ATTESTAZIONE DEL MESSO COMUNALE

Il sottoscritto messo del Comune di Borbona

ATTESTA

- Che la presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio comunale il 29-10-2020 R.A. n° 701 e vi rimarrà fino al 13-11-2020;

CERTIFICAZIONE DEL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA

Che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal 29-10-2020 al 13-11-2020, come prescritto dall'art. 124 comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267 senza reclami;

Il Segretario Comunale

F.to Raffaela Silvestrini

ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che il presente atto diviene esecutivo in data 24-10-2020,

Il Segretario Comunale

F.to Raffaela Silvestrini

E' copia conforme all'originale.

Il Segretario Comunale

Li, _____
