

COPIA



COMUNE DI ALTISSIMO
(PROVINCIA DI VICENZA)

N. 16 del Reg. Delib.

N. 3678 di Prot.

Verbale letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
f.to Liliana Monchelato

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Livio Bertoia

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Adunanza ordinaria in 1^ convocazione – Seduta pubblica

O G G E T T O

**INDIRIZZI GENERALI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE
DESTINATE A STANDARD URBANISTICI PUBBLICI.
APPROVAZIONE.**

L'anno duemilaquindici addi' SEDICI del mese di GIUGNO alle ore 19,00 nella sala consiliare della Sede Municipale, a seguito di avviso di convocazione del Sindaco datato 9 giugno 2015 prot. 3491, si è riunito il Consiglio Comunale.

N. 243 REP.

REFERTO PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale che copia della presente deliberazione e' stata pubblicata allo Albo Comunale per 15 giorni consecutivi da oggi.

Addi', 18/06/2015

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Livio Bertoia

Eseguito l'appello risultano:
Monchelato Liliana Teresa
Nardi Monica
Dal Cengio Gianclaudio
Cortivo Egidio
Balestro Flavia
Dal Molin Moreno
Trevisan Guido Raffaele
Valdegamberi Francesco
Trevisan Omar Loris
Farinon Lorella
Raniero Giuseppe

Pres.	Ass.
SI	
SI	
SI	
SI	
SI	
SI	
SI	
SI	
SI	
	SI
SI	

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Dott. Livio Bertoia.

La sig.ra Liliana Monchelato Teresa nella sua veste di Sindaco, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

DELIBERAZIONE DIVENUTA ESECUTIVA PER DECORRENZA DEI TERMINI DI 10 GIORNI DALLA PUBBLICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 134, COMMA 3, DEL DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000, N. 267.

Addi, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Oggetto: Indirizzi generali per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici. Approvazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 26.07.2002 sono state approvate le Norme Tecniche di Attuazione del PRG;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 26.07.2005 è stato approvato il Regolamento Edilizio;
- è in fase di approvazione il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 10.04.2014;
- il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale;
- la normativa urbanistica vigente prevede che gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso, non ricompresi tra gli interventi edilizi diretti, sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard pubblici come previsti dal D.M. 1444/68, dall'art. 31 della L.R. 11/2004 e dal Piano Regolatore Generale stabilendo che qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere tali quantità minime l'Amministrazione Comunale può autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature;
- tale situazione si presenta frequentemente negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, specialmente se ubicati nelle aree di saturazione, a causa dell'alta densità edificatoria, dove non è sempre possibile individuare aree libere da destinare a standard;
- in diversi casi, si è evidenziata 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;

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 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 (verde e parcheggi);

Atteso che l'art. 32 della L.R. 11/2004 prevede che qualora all'interno di un Piano Urbanistico Attuativo le aree a standard non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione;

Che i proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati per l'acquisto dei terreni da destinare a 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;

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;

Ritenuto inoltre che i suddetti parametri possono essere applicati anche alle varianti urbanistiche adottate in attuazione dell'art. 8 del DPR 160/2010 (SUAP);

Richiamata la relazione redatta dall'ufficio tecnico prot. n. 3310 del 29.05.2015 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;

Precisato 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 l'art. 17 della legge n. 765/1967;

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

Vista la L.R. 03.01.2005 n.1

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

Dato atto che sulla proposta relativa alla presente deliberazione sono stati acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, richiesti ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs 267/2000;

A seguito di votazione palese che dà il seguente risultato:

presenti: 10

favorevoli: 10

contrari: nessuno

astenuiti: nessuno

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 (All.1) allegata alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;

2) Di incaricare il Responsabile dell'Area 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 delle opere:

3) Di incaricare il Responsabile dell'Area Tecnica, 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;

All.1)

Prot. n. 3310

Altissimo, 29/05/2015

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: linee guida per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 26.07.2002 sono state approvate le Norme Tecniche di Attuazione del PRG e con Deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 26.07.2005 è stato approvato il Regolamento Edilizio;

La normativa urbanistica vigente prevede che gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso, non ricompresi tra gli interventi edilizi diretti, sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard pubblici come previsti dal D.M. 1444/68, dall'art. 31 della L.R. 11/2004 e dal Piano Regolatore Generale stabilendo che qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere tali quantità minime l'Amministrazione Comunale può autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

E' difatti frequente, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, specialmente 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 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.

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 e alle zone D già consolidate di cui al D.M. 1444/68 e come individuate dal PRG vigente. Sono altresì ricompresi gli interventi che prevedono l'edificazione di nuovi volumi e superfici urbanistiche realizzati in variante al PRG vigente in attuazione dell'art. 8 del DPR 160/2010 (SUAP), a prescindere dalla ZTO in cui sono localizzati.

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 di altro titolo abilitativo dagli aventi titolo.

Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione.

Le richieste di monetizzazione potranno essere accolte 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 e della conformazione dell'area stessa;
- per interventi di nuove costruzioni o cambi d'uso anche in più fasi successive che prevedono una superficie a standard inferiore a 50 mq fatte salve le eventuali disposizioni e/o limitazioni stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti.

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 e dall'art. 31 della L.R. 11/2004, 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, 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 industriale, artigianale, 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.

La dotazione minima di aree a standard per insediamenti residenziali stabilita dalla L.R. 11/2004 è pari a 30mq/ab.

Per il calcolo degli abitanti si assume come parametro volumetrico il valore stabilito dalla L.R. 11/2004 di 150 mc/ab.

La dotazione minima di standard per insediamenti industriali e artigianali stabilita dalla L.R. 11/2004 è pari a 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone.

La dotazione minima di aree a standard per insediamenti Commerciali - Direzionali, stabilita dalla L.R. 11/2004 è pari a 100 mq ogni 100mq di superficie lorda di pavimento del fabbricato.

La dotazione minima di standard per insediamenti industriali e artigianali stabilita dalla L.R. 11/2004 è pari a 15 mq. ogni 100 mc di fabbricato, oppure 10mq ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

Alle dotazioni minime non saranno applicate le riduzioni previste per gli ambiti assimilabili alle zone A e B del DM 1444/68 considerato che dalle verifiche definitive sulla dotazione degli standard, risulta in tali zone una carenza di aree a parcheggio e di aree a verde dovuta alla maggiore densità abitativa.

Parametri da applicare esclusivamente per il passaggio dall'una all'altra destinazione.

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 attuale del fabbricato.

Pertanto, per i passaggi dall'una all'altra categoria, alla quantità di standard calcolata con le modalità di cui sopra, si dovranno applicare i parametri riduttivi appresso indicati che sono stati calcolati attraverso simulazioni basati sui vecchi parametri di PRG e sui parametri vigenti al momento della richiesta a costruire.

Destinazione attuale	Destinazione di progetto	Parametro riduttivo - a parità di SUL (Superficie Utile Lorda)
Residenziale	Commerciale / direzionale / turistico	0,30
Industriale – artigianale	Commerciale / direzionale / turistico	0,5
Industriale – artigianale – commerciale	Residenziale	0,2
<ul style="list-style-type: none"> - I mutamenti d'uso inversi rispetto a quelli sopra indicati si ritengono ininfluenti ai fini dell'incremento del carico urbanistico - Per i mutamenti d'uso che prevedono nuova SUL non può essere applicato il parametro riduttivo 		

Se trattasi ad esempio di un cambio di destinazione di un edificio attualmente destinato a residenza di volumetria pari a 300mc e di SUL pari a 100mq e si vuole destinarlo a fondo commerciale, gli standard da garantire sono quantificati dalla seguente operazione:

Area da destinare a standard = SUL (100mq) x 100% x 0,30

Le destinazioni commerciali all'ingrosso e di servizio alle imprese sono assimilate alla destinazione artigianale.

Individuazione dei costi delle aree a standard

L'entità del corrispettivo economico da versare all'Amministrazione per la mancata cessione delle aree 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 all'acquisizione delle aree e alla realizzazione delle opere, in fase di prima applicazione viene determinato come segue risulta la seguente:

- verde pari a 50,00 €/mq
- parcheggi, marciapiedi e strade pari a 70,00 €/mq

Nel caso di realizzazione di aree a standard non diversificate si applica la media dei due valori pari a 60,00 €/mq.

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

Per l'aggiornamento dei costi di cui sopra si provvederà applicando gli stessi criteri che regolano l'adeguamento degli oneri concessori.

Il Responsabile Area Tecnica
Arch. Alberto Cisco

COMUNE DI ALTISSIMO
(PROVINCIA DI VICENZA)

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
AVENTE PER OGGETTO:**

**INDIRIZZI GENERALI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE A STANDARD
URBANISTICI PUBBLICI. APPROVAZIONE.**

XX

PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA

AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. 267/2000 SI ESPRIME
PARERE FAVOREVOLE.

Altissimo, lì 10/06/2015

IL RESPONSABILE
AREA TECNICA
f.to Arch. Alberto Cisco

XX

PARERE SULLA REGOLARITA' CONTABILE

AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 2, DEL D. LGS. 267/2000 SI ESPRIME
PARERE FAVOREVOLE.

Altissimo, lì 10/06/2015

IL SEGRETARIO COMUNALE
QUALE RESPONSABILE
DELL'AREA FINANZIARIA
f.to Bertoia Dott. Livio

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE C.C. NR. 16 DEL 16/06/2015