lb

COMUNE DI TERNI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Adunanza del giorno 24.11.2017

N. 342

OGGETTO: Criteri e norme generali per la monetizzazione delle dotazioni territoriali in alternativa alla loro cessione o all'asservimento a uso pubblico nell'ambito degli interventi edilizi e urbanistici

L'anno duemiladieciassette il giorno ventiquattro del mese di novembre alle ore 13:00 in una Sala della Civica Residenza, sotto la presidenza del Sindaco Sen. Leopoldo Di Girolamo si è riunita la Giunta Comunale, alla quale risultano presenti i seguenti **Assessori**:

	Pres.	Ass.
MALAFOGLIA Francesca		A
DE ANGELIS Tiziana	P	
PIACENTI D'UBALDI Vittorio		A
CORRADI Sandro	P	
GIACCHETTI Emilio	P	

Assiste il Segretario Generale del Comune Dott. Giuseppe Aronica

Il Presidente, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

Il T.U. "*Governo del Territorio e materie correlate*" di cui alla L.R. n. 1 del 21.1.2015 e il Regolamento Regionale 18.2.2015 n. 2 "*Nuovo regolamento attuativo della L.R. 1/2015*" ridefiniscono agli artt. 85-86-87 le **Dotazioni territoriali e funzionali minime di aree pubbliche** al servizio degli insediamenti residenziali, produttivi e per servizi, e commerciali, stabilendo le rispettive quantità in funzione dei parametri urbanistici di riferimento per gli interventi edilizi e urbanistici previsti negli strumenti urbanistici sovraordinati;

L'art. 88 c.1 e 2 dello stesso R.R. n. 2/2015 stabilisce che i Comuni possono prevedere i casi in cui le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime possono essere in tutto o in parte **monetizzate** in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita o in alternativa alla loro sistemazione, o cessione, o al vincolo di uso pubblico stabilendo il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari, definite in base a convenzione o atto d'obbligo;

Il Comune poi utilizza le somme ricavate dalla monetizzazione per la realizzazione e la riqualificazione dei servizi, infrastrutture e attrezzature previste dal PRG, o dal Piano triennale delle opere pubbliche

Al punto 4 dello stesso art. 88 che riprende quanto già a suo tempo stabilito con Regolamento Regionale 23.3.2010 n. 7 (art. 14 c.4) si ribadisce che **i Comuni stabiliscono** preliminarmente **i criteri e le norme generali per disciplinare i casi di monetizzazione** delle aree per dotazioni territoriali e funzionali minime prevedendo limitazioni per determinati ambiti del territorio o insediamenti e stabilendo i relativi oneri con riferimento al valore di esproprio delle

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE *IL PRESIDENTE*

La presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio: per 15 gg. consecutivi a decorrere dal 30 -11- 2017

TERNI 30 -11- 2017

IL SEGRETARIO GENERALE

Per copia conforme all'originale, per uso amm.vo

TERNI

IL SEGRETARIO GENERALE

Atto dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - IV° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

Per l'esecuzione o per conoscenza alle Direzioni:

_ Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente
_ Ass. Corradi

COMUNE DI TERNI
30 NOV. 2017
Protocollo n° 156518
CAT. 10 CL. 10 FS. 2

aree, con eventuali e motivate riduzioni, ed al costo delle opere stesse, nonché prevedendo le modalità di gestione a carico dei proprietari delle aree sottoposte a vincolo di uso pubblico;

In base alla normativa vigente sopracitata, appare opportuno la predisposizione di un procedimento finalizzato alla individuazione degli opportuni criteri e norme generali che regolano la monetizzazione delle dotazioni territoriali in alternativa alla loro cessione o all'asservimento a uso pubblico in tutto il territorio comunale;

A tal fine l'*U.O. Pianificazione privata – Convenzioni* della *Direzione Urbanistica – Edilizia – Ambiente* di concerto con gli altri uffici comunali competenti e comunque interessati dalla regolamentazione delle monetizzazioni ha elaborato un documento programmatico con l'individuazione dei suddetti criteri e regole per la definizione del corrispettivo economico corrispondente alle monetizzazioni, al fine della sua approvazione da parte del competente organo deliberativo Comunale;

In base a quanto stabilito e previsto dalla L.R. 2/2015 e ferme restando le valutazioni sulla opportunità e convenienza caso per caso di dare attuazione o meno al dispositivo della monetizzazione delle dotazioni territoriali negli interventi edilizi e urbanistici, quale alternativa alla sistemazione e cessione al Comune delle relative aree urbanizzate o anche al loro asservimento a pubblico uso mantenendone la proprietà privata, si ritiene che le caratteristiche e la quantificazione del corrispettivo della monetizzazione sia correlato a parametri non specificatamente legati alla classificazione e destinazione degli edifici previsti (esistenti o meno) ai quali la monetizzazione si riferisce;

In primo luogo occorre evidenziare che la corresponsione del corrispettivo economico al Comune da parte del privato costituisce una sorta di delega al Comune stesso a provvedere direttamente alla realizzazione delle dotazioni territoriali che dal privato non vengono corrisposte in sede di attuazione degli interventi edilizi e urbanistici, e pertanto tale corrispettivo appare indissolubilmente correlato ai costi che il Comune dovrebbe sostenere quale intervento sostitutivo;

Appare in tal senso evidente che tali costi risultano a loro volta legati sostanzialmente a due fattori:

- alle spese necessarie per l'acquisizione della disponibilità delle aree occorrenti per le dotazioni, che l'art. 88 del R.R. 2/2015 definisce *valore di esproprio delle aree*;
- alle spese necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alle dotazioni stesse che lo stesso art. 88 definisce *costo delle opere stesse*;

Tali costi non risulterebbero soggetti a variazione per il Comune sia che fossero riferiti a edifici esistenti o a nuovi edifici, e neanche in base alla destinazione degli edifici stessi (residenziali direzionali o commerciali, o produttivi che sia) per i quali si intenda procedere alla monetizzazione degli standards (fermo restando che sono comunque diversi i parametri per la definizione delle quantità delle dotazioni necessarie);

I suddetti costi, viceversa, si diversificano principalmente a seconda della loro localizzazione territoriale, ove il valore immobiliare delle aree che si dovrebbero acquisire influisce in misura diversa rispetto ai costi di costruzione delle opere che rimarrebbero sostanzialmente invariati;

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe Aronica

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

Pertanto, si è ipotizzata una diversificazione del corrispettivo delle monetizzazioni specificatamente su base territoriale e su base qualitativa basata sulla tipologia delle opere che si vanno a monetizzare (parcheggi, viabilità, verde etc.).

Sostanzialmente si è proceduto all'individuazione di due specifiche tipologie applicative dei criteri di monetizzazioni degli standards: una specificatamente riferita ai **parcheggi** e quindi al costo unitario dei posti auto, e una riferita in generale agli **spazi pubblici** diversi dalle aree a parcheggio, che possono essere verde, aree pedonali, etc. utilizzando come parametro unitario il costo per mq di superficie;

In secondo luogo si è ritenuto di individuare degli specifici ambiti territoriali dalle caratteristiche riconducibili a una sostanziale omogeneità a cui corrispondono altrettante individuazioni di costi unitari sia dei posti auto che delle altre superfici (verde/spazi pedonali);

In tal senso, il territorio del Comune di Terni comprensivo anche dei vari centri minori, lo sviluppo edilizio avvenuto negli anni, e la disciplina urbanistica attualmente vigente suggeriscono una classificazione applicativa della monetizzazione con riferimento a quattro grandi possibili ambiti territoriali dalle caratteristiche sopracitate riconducibili a una sostanziale omogeneità:

- l'ambito definito del Centro Storico individuato dalla strumentazione urbanistica e dallo stato dei luoghi comprensivo dei centri storici minori (**Ambito 1**);
- l'ambito delle aree comunque del centro città adiacenti, limitrofe e circostanti al centro storico (**Ambito 2**);
- i grandi quartieri periferici della città densamente urbanizzati e comunque compresi nella delimitazione di centro abitato ivi comprese anche le zone industriali (**Ambito 3**);
- l'area esterna a tale delimitazione costituita prevalentemente da zone agricole, agricole di pregio, riqualificazione etc (**Ambito 4**);

Per ognuno di questi grandi ambiti che interessano tutto il territorio comprensivo anche dei centri minori, i parametri relativi alle monetizzazioni sono stati calibrati tenendo conto:

- del **costo unitario del posto auto** specificatamente definito in base alle ipotetiche spese di acquisizione della ragguagliata area di mq 25 e della sua mancata sistemazione a parcheggio;
- **del costo unitario al mq della generica area per dotazioni** territoriali definita anch'essa in base alle ipotetiche spese della sua acquisizione e da quelle relative alla mancata sistemazione;

I costi si basano, per quanto riguarda la componente relativa alle spese di acquisizione, su dei valori medi ipotetici di esproprio delle aree, mentre per la parte relativa alla mancata realizzazione delle opere sulla base dei costi medi di realizzazione delle opere desumibili dai prezziari regionali per le varie categorie;

Per ognuno dei quattro ambiti territoriali, pertanto, sono individuati due specifici dati parametrici, uno relativo alla monetizzazione dei posti auto e uno relativo alla monetizzazione degli altri standards (anche se quello del centro storico ha attualmente un regime di esenzione da standards);

Il documento predisposto dalla *Direzione Urbanistica-Edilizia-ambiente*, costituito dai seguenti elaborati:

- *Relazione illustrativa;*

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe Aronica

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

- *Individuazione degli ambiti – Tav. 1;*
- *Individuazione degli ambiti centri minori – Tav. 2;*

Stabilisce i valori delle monetizzazioni dovute relativamente alla mancata realizzazione delle dotazioni territoriali urbanistiche, per Ambiti e tipologie, come riportato nella sottostante tabella riepilogativa:

	POSTI AUTO	**VERDE/SPAZI PUBBLICI**
ZONA 1 CENTRO STORICO	Esente in base alla normativa vigente (R.R. 2/2015)	Esente in base alla normativa vigente (R.R. 2/2015)
ZONA 2 ZONE CENTRALI	**€ 5.500/p.a.**	**€ 135,00/mq.**
ZONA 3 CENTRO ABITATO	**€ 4.375/p.a.**	**€ 90,00/mq.**
ZONA 4 ZONE ESTERNE	**€ 3.750/p.a.**	**€ 65,00/mq.**

si rende pertanto necessario procedere all'approvazione da parte della *Giunta Comunale* del documento predisposto dalla *Direzione Urbanistica – Edilizia privata – Ambiente* concernente i *Criteri e norme generali per la monetizzazione delle dotazioni territoriali in alternativa alla loro cessione o all'asservimento a uso pubblico nell'ambito degli interventi edilizi e urbanistici* costituito dagli elaborati sopracitati e in base allo schema riepilogativo sopra riportato, dando atto che il documento in oggetto sostituisce le precedenti disposizioni in materia di monetizzazioni delle dotazioni territoriali previgenti;
Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente della Direzione Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente Dott. M. Fattore ai sensi ed agli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, in data 23.11.2017;
Visto l'art.134, comma 4, del T. U. E. L. D. Lgs. 267 del 18.8.2000.
Tutto ciò premesso.

Con votazione unanime

D E L I B E R A

1) Di approvare il documento predisposto dalla *Direzione Urbanistica – Edilizia privata – Ambiente* concernente i *Criteri e norme generali per la monetizzazione delle dotazioni territoriali in alternativa alla loro cessione o all'asservimento a uso pubblico nell'ambito degli interventi edilizi e urbanistici* costituito dagli elaborati in premessa specificati e in base allo schema riepilogativo sotto riportato:

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe Aronica

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo

	POSTI AUTO	VERDE/SPAZI PUBBLICI
ZONA 1 CENTRO STORICO	Esente in base alla normativa vigente (R.R. 2/2015)	Esente in base alla normativa vigente (R.R. 2/2015)
ZONA 2 ZONE CENTRALI	**€ 5.500/p.a.**	**€ 135,00/mq.**
ZONA 3 CENTRO ABITATO	**€ 4.375/p.a.**	**€ 90,00/mq.**
ZONA 4 ZONE ESTERNE	**€ 3.750/p.a.**	**€ 65,00/mq.**

2) Di dare atto che il documento in oggetto sostituisce le precedenti disposizioni in materia di monetizzazioni delle dotazioni territoriali previgenti;
3) Con separata ed unanime votazione, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del T. U. E. L. D. Lgs. 267 del 18.8.2000.

****

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giuseppe Aronica

IL PRESIDENTE
Sen. Leopoldo Di Girolamo