



COMUNE DI BORGONE SUSA

PROVINCIA DI TORINO

ESTRATTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 7

OGGETTO: Linee di indirizzo per le procedure di monetizzazione, acquisizione e assoggettamento ad uso pubblico di aree finalizzate al rispetto degli standard urbanistici – azione con i poteri dell'art. 42, 2° comma, lettera b), D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

L'anno duemiladieci addì due del mese di marzo, alle ore 21, nella sala delle adunanze consiliari, convocato a norma:

- dell'art. 50, 2° comma, D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e s.m.i.;
- dell'art. 10, 4° comma, dello statuto approvato con deliberazione C.C. n. 1 del 2.2.2000;
- degli artt. 35, 36 e 37 del regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale approvato con deliberazione C.C. n. 75 del 23.12.1999;

con lettera prot. n. 1068 del 23.2.2010 del Sindaco, si è riunito in sessione straordinaria e in seduta pubblica di prima convocazione, il Consiglio comunale del quale sono membri i Signori:

ALPE Paolo – SINDACO

GIACOMI Rosanna

PENT Monica

FEROLDI Francesco

BERTA Giordano

MELE Diego

DE BLASI Bruno

GUGLIELMETTO Andrea

VAIR Mariadelfina

CATTERO Viviana

CASTAGNERI Laura

GIRARD Marisa

TERSIGNI Raffaele

Dei suddetti consiglieri nessuno risulta assente, al momento della trattazione del presente argomento.

Assume la presidenza il dr. Paolo ALPE – Sindaco.

Assiste alla seduta il Segretario comunale dr. Maria Grazia MAZZOLARI.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, DICHIARA APERTA LA SEDUTA.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 13.09.2006 di adozione del progetto definitivo di revisione del Piano Regolatore;

Considerato che il Regolamento Urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale;

Dato atto che il Regolamento Urbanistico ha stabilito in quali casi è necessaria la verifica della dotazione degli standard pubblici come previsti dal D.M. 1444/68, stabilendo 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;

Rilevato che:

- tale situazione si presenta frequentemente negli interventi sul patrimonio edilizio esistente 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 disciplina della procedura di acquisizione delle aree da destinare ad uso pubblico stabilendo i requisiti e le caratteristiche alle quali devono rispondere le aree effettivamente da acquisire o da assoggettare all'uso pubblico 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, cioè al costo che il Comune deve affrontare per l'acquisto di aree di pari superficie;

Rilevato 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;

Richiamata a tal proposito la relazione redatta dall'ufficio tecnico che è parte integrante della

presente deliberazione, 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;

Riservata comunque la facoltà dell'Amministrazione di proporre od accettare la monetizzazione anche parziale degli standard urbanistici qualora 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;

Rilevato che la proposta di deliberazione ha ottenuto, come prescritto dall'art. 49, D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, i pareri del responsabile dei servizi tecnici e del responsabile dei servizi finanziari;

Visti:

- l'art. 42, 2° comma, lettera "b", D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

- l'art. 8 dello statuto approvato con deliberazione C.C. n. 1 del 2.2.2000;

che demandano al C.C. la competenza in merito alla pianificazione territoriale ed urbanistica:

A seguito di votazione resa per alzata di mano che ha determinato il seguente risultato, esito accertato e proclamato dal Presidente:

- presenti: n. 13

- astenuti: n. ==

- votanti: n. 13

- voti favorevoli: n. 13

- voti contrari: n. ==

DELIBERA

1) di dare atto che la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;

2) di approvare le linee di indirizzo per le procedure di monetizzazione, acquisizione e assoggettamento ad uso pubblico di aree, finalizzate al rispetto degli standard urbanistici, come analizzate nell'allegata relazione del responsabile dei servizi tecnici, che recita testualmente:

“Considerato che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 13.09.2006 è stato adottato il progetto definitivo di revisione del Piano Regolatore.

Visto che il Regolamento Urbanistico ha stabilito per ogni ambito territoriale quali interventi siano soggetti all'obbligo di dismissione gratuita delle aree da destinare a servizi pubblici.

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, finiscano 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 di acquisire le aree, è conveniente optare per l'assoggettamento all'uso pubblico o la monetizzazione i cui proventi dovranno essere destinati ad una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano.

Occorre che il Consiglio Comunale approvi linee di indirizzo, per l'applicazione del Regolamento Urbanistico, che hanno la funzione 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 è una facoltà che l'Amministrazione si riserva di applicare esclusivamente nei casi che si andrà ora a definire, 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 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 Regolamento Urbanistico. 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.

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 nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico;
- 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 dal Reg. Urb. per i singoli ambiti o comparti specifici.

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 attuati mediante piani esecutivi o quando richiesto dalle norme di attuazione del P.R.G.C.

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 al costo che il Comune deve affrontare per l'acquisto di aree di pari superficie. Per la determinazione del valore delle aree si farà riferimento ai valori medi di mercato di zone similari, comprensivi dei costi di acquisizione (frazionamento e trasferimento di proprietà), che in fase di prima applicazione viene determinato come segue:

Aree Residenziali ad alta densità (Rba)	60,00 €/mq. (i.f. mc/mq 1,5)
Aree Residenziali di completamento a media densità (Rc)	55,00 €/mq. (i.f. mc/mq 1,2)
Aree Residenziali a media densità (Rbm)	50,00 €/mq. (i.f. mc/mq 0,75)
Terziario di ristrutturazione (Tr)	45,00 €/mq. (i.f. mc/mq 1)
Aree Residenziali a bassa densità (Rbb)	40,00 €/mq. (i.f. mc/mq 0,5)
Centro Storico (Ra)	35,00 €/mq. /
Aree Produttive (Pb- Pbl)	35,00 €/mq. (r.c. mq/mq 0,5)
Aree Residenziali Consolidate (Rbl)	20,00 €/mq. /

Con cadenza annuale la Giunta Comunale provvederà al loro eventuale adeguamento.

Modalità di cessione e consistenza delle aree:

1. La cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'assoggettamento all'uso pubblico, ricomprese negli strumenti urbanistici esecutivi e negli interventi diretti convenzionati, avviene congiuntamente alla firma della convenzione dello strumento urbanistico esecutivo o prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato; la convenzione, normalmente, deve essere sottoscritta non oltre 90 giorni dall'esecutività dell'atto di approvazione; il tipo di frazionamento dovrà essere redatto a cura e spese del cedente e consegnato al Comune nel rispetto dei tempi previsti.
2. Le aree per servizi ed attrezzature (standard) sono al netto della viabilità pubblica; possono essere interessate dalla realizzazione di passaggi pedonali e carrai ad uso esclusivamente dei lotti interclusi di proprietà privata a condizione che tali interferenze non incidano in termini tali da pregiudicare la funzionalità dell'attrezzatura e del servizio, altrimenti la dotazione dovrà essere compensata.
3. La convenzione dovrà contenere specifiche norme per garantire la manutenzione dell'area ceduta in attesa della realizzazione delle opere o delle attrezzature previste; detti impegni restano in vigore fino al collaudo delle opere medesime, ovvero sono diversamente normati secondo i casi e le necessità richieste e concordate con l'Amministrazione comunale.
4. Il Comune ha facoltà di non accettare la cessione delle aree, soprattutto di quelle di difficile utilizzazione per dimensioni, conformazione ed ubicazione.

Versamento e destinazione dei corrispettivi della monetizzazione:

1. La quantificazione dell'importo da corrispondere al Comune verrà determinato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale e comunicato, a mezzo lettera, ai soggetti interessati.
2. I corrispettivi della monetizzazione sono versati, in unica soluzione, arrotondati all'euro superiore, all'atto di stipula della convenzione urbanistica, ove prevista, o in sede di rilascio del permesso di costruire.
3. I corrispettivi della monetizzazione sono finalizzati alla realizzazione di aree pubbliche a verde, a parcheggio, o comunque destinati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria nell'ambito delle previsioni del PRGC.”;

3) di rilevare che la proposta di deliberazione ha ottenuto, come prescritto dall'art. 49, D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, il parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica, resa dal responsabile dei servizi tecnici, in quanto l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;

4) di dichiarare che la presente deliberazione viene assunta con i poteri:

- dell'art. 42, 2° comma, lettera “b”, D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;
 - dell'art. 8 dello statuto approvato con deliberazione C.C. n. 1 del 2.2.2000;
- che demandano al C.C. la competenza in merito a piani territoriali ed urbanistici.

SUCCESSIVAMENTE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'urgenza del precedente contestuale atto, per consentire l'immediata applicazione delle linee guida ora approvate;

Visto l'art. 134, 4° comma, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

A seguito di votazione resa per alzata di mano che ha determinato il seguente risultato, esito accertato e proclamato dal Presidente:

- presenti: n. 13
- astenuti: n. ==
- votanti: n. 13
- voti favorevoli: n. 13
- voti contrari: n. ==

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile il precedente contestuale atto deliberativo in conformità all'art. 134, 4° comma, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, per consentire l'immediata applicazione delle linee guida ora approvate.



COMUNE DI BORGONE SUSA

PROVINCIA DI TORINO

PARERI

PRESCRITTI DALL'ART. 49 D.LGS. 18.8.2000 N. 267

OGGETTO: Linee di indirizzo per le procedure di monetizzazione, acquisizione e assoggettamento ad uso pubblico di aree finalizzate al rispetto degli standard urbanistici – azione con i poteri dell'art. 42, 2° comma, lettera b), D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, 1° comma, D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, vengono espressi i seguenti pareri, in ordine:

1) ALLA REGOLARITA' TECNICA

FAVOREVOLE

Borgone Susa, 24.2.2010

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI
(arch. Marina DOLFINI)

2) ALLA REGOLARITA' CONTABILE

FAVOREVOLE

Borgone Susa, 24.2.2010

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI
(rag. Cristina GIARDINO)



COMUNE DI BORGONE SUSÀ

PROVINCIA DI TORINO

RELAZIONE TECNICA

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

Considerato che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 13.09.2006 è stato adottato il progetto definitivo di revisione del Piano Regolatore.

Visto che il Regolamento Urbanistico ha stabilito per ogni ambito territoriale quali interventi siano soggetti all'obbligo di dismissione gratuita delle aree da destinare a servizi pubblici.

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, finiscano 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 di acquisire le aree, è conveniente optare per l'assoggettamento all'uso pubblico o la monetizzazione i cui proventi dovranno essere destinati ad una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano.

Occorre che il Consiglio Comunale approvi linee di indirizzo, per l'applicazione del Regolamento Urbanistico, che hanno la funzione 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 è una facoltà che l'Amministrazione si riserva di applicare esclusivamente nei casi che si andrà ora a definire, 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 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 Regolamento Urbanistico. 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.

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 nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico;
- 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 dal Reg. Urb. per i singoli ambiti o comparti specifici.

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 attuati mediante piani esecutivi o quando richiesto dalle norme di attuazione del P.R.G.C.

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 al costo che il Comune deve affrontare per l'acquisto di aree di pari superficie. Per la determinazione del valore delle aree si farà riferimento ai valori medi di mercato di zone similari, comprensivi dei costi di acquisizione (frazionamento e trasferimento di proprietà), che in fase di prima applicazione viene determinato come segue:

Aree Residenziali ad alta densità (Rba)	60,00 €/mq. (i.f. mc/mq 1,5)
Aree Residenziali di completamento a media densità (Rc)	55,00 €/mq. (i.f. mc/mq 1,2)
Aree Residenziali a media densità (Rbm)	50,00 €/mq. (i.f. mc/mq 0,75)
Terziario di ristrutturazione (Tr)	45,00 €/mq. (i.f. mc/mq 1)
Aree Residenziali a bassa densità (Rbb)	40,00 €/mq. (i.f. mc/mq 0,5)
Centro Storico (Ra)	35,00 €/mq. /
Aree Produttive (Pb- Pbl)	35,00 €/mq. (r.c. mq/mq 0,5)
Aree Residenziali Consolidate (Rbl)	20,00 €/mq. /

Con cadenza annuale la Giunta Comunale provvederà al loro eventuale adeguamento.

Modalità di cessione e consistenza delle aree:

1. La cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'assoggettamento all'uso pubblico, ricomprese negli strumenti urbanistici esecutivi e negli interventi diretti convenzionati, avviene congiuntamente alla firma della convenzione dello strumento urbanistico esecutivo o prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato; la convenzione, normalmente, deve essere sottoscritta non oltre 90 giorni dall'esecutività dell'atto di approvazione; il tipo di frazionamento dovrà essere redatto a cura e spese del cedente e consegnato al Comune nel rispetto dei tempi previsti.

2. Le aree per servizi ed attrezzature (standard) sono al netto della viabilità pubblica; possono essere interessate dalla realizzazione di passaggi pedonali e carrai ad uso esclusivamente dei lotti interclusi di proprietà privata a condizione che tali interferenze non incidano in termini tali da pregiudicare la funzionalità dell'attrezzatura e del servizio, altrimenti la dotazione dovrà essere compensata.

3. La convenzione dovrà contenere specifiche norme per garantire la manutenzione dell'area ceduta in attesa della realizzazione delle opere o delle attrezzature previste; detti impegni restano in vigore fino al collaudo delle opere medesime, ovvero sono diversamente normati secondo i casi e le necessità richieste e concordate con l'Amministrazione comunale.

4. Il Comune ha facoltà di non accettare la cessione delle aree, soprattutto di quelle di difficile utilizzazione per dimensioni, conformazione ed ubicazione.

Versamento e destinazione dei corrispettivi della monetizzazione:

1. La quantificazione dell'importo da corrispondere al Comune verrà determinato a cura dell'Ufficio

Tecnico Comunale e comunicato, a mezzo lettera, ai soggetti interessati.

2. I corrispettivi della monetizzazione sono versati, in unica soluzione, arrotondati all'euro superiore, all'atto di stipula della convenzione urbanistica, ove prevista, o in sede di rilascio del permesso di costruire.

3. I corrispettivi della monetizzazione sono finalizzati alla realizzazione di aree pubbliche a verde, a parcheggio, o comunque destinati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria nell'ambito delle previsioni del PRGC.

Borgone Susa, 23.2.2010

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI
(arch. Marina DOLFINI)