



COMUNE DI RUBIERA
(Provincia di Reggio Emilia)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 38 DEL 12/11/2010.

Adunanza Straordinaria di PRIMA convocazione.

**OGGETTO: MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A VERDE E DELLE
AREE DESTINATE A PARCHEGGIO**

L'anno DUEMILADIECI, il giorno DODICI del mese di NOVEMBRE alle ore 20:30 nella Sede Comunale, convocata dal Sindaco, ai sensi dell'art. 50, comma 2, del del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali (D.Lgs. 18.8.2000, n. 267) si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

BACCARANI LORENA	P	VALLI LAILA	P
MONTANARI ADRIANO	P	CAVALLINI MIRIAM	P
DEL MONTE DAVIDE	P	SEVERI GIOVANNI	P
TASSONI FRANCESCA	P	PIFFERI CLAUDIO	P
SILIGARDI PAOLA	P	RUOZZI STEFANO	P
NORA GIULIANO	P	PRODI STEFANO	P
DAVOLI PAOLA	P	NOBILI MATTEO	P
GUARINO GIUSEPPE	P	DI MAIO VINCENZO	P
AVANZI PAOLO	P	BENATI MARCO	P
IFEJI O. SAMSON	P	MARTINO MICHAEL	P
FOLLONI CLAUDIO	P		

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa AMORINI CATERINA, che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la Dott.ssa BACCARANI LORENA nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Vengono designati a fungere da scrutatori i Consiglieri Signori: MARTINO MICHAEL, DI MAIO VINCENZO, SEVERI GIOVANNI.

Sono presenti gli Assessori Esterni Signori: CAVALLARO EMANUELE, CAROLI ANDREA, DI GREGORIO SALVATORE, MORGOTTI RENATA, MASSARI FEDERICO

Prima della discussione esce la consigliera Tassoni Francesca: presenti n. 20

IL CONSIGLIO COMUNALE

RILEVATA la propria competenza ai sensi dell'art.42, comma 2, lettera b) del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267 e successive modificazioni ed integrazioni;

RICHIAMATA la Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 14 marzo 2005 con la quale si approvava il documento programmatico contenente Linee Guida ed indirizzi in materia urbanistica, al fine di definire in modo puntuale gli obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale e di delineare il corretto percorso giuridico da seguire per il loro conseguimento;

VISTO il vigente strumento urbanistico approvato il 27 novembre 2001 con Deliberazione della Giunta provinciale n. 317;

CONSIDERATO che le Norme Tecniche di Attuazione ed il Piano dei Servizi, allegati al predetto strumento, definiscono le casistiche di interventi urbanistici e di zone omogenee in cui è previsto l'istituto della monetizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, in luogo della cessione delle aree e realizzazione delle opere di urbanizzazione;

PREMESSO che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 24 marzo 1992 veniva approvato, negli interventi urbanistici, l'adeguamento del prezzo di monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in luogo della loro cessione e specificati i criteri da adottare per le quantificazioni delle somme dovute a tale titolo;

RITENUTO opportuno aggiornare i valori posti alla base della somma dovuta a titolo di monetizzazione nonché i criteri estimativi per il calcolo della stessa;

CONSIDERATO che la monetizzazione delle aree a *standards* consiste nel versamento al Comune di un importo alternativo alla cessione diretta delle stesse aree, ogni volta che tale cessione non venga disposta, nei casi previsti dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e dal relativo Piano dei Servizi;

Vista la relazione tecnico illustrativa effettuata dal competente Servizio, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, allegato sub A;

CONSIDERATO che ai fini della quantificazione della somma dovuta a titolo di monetizzazione i competenti servizi tecnici hanno predisposto la seguente tabella "A":

TABELLA "A"

Intervento da realizzare	Parametro tecnico di riferimento	Elementi valutativi posti alla base del calcolo	Quantificazione monetizzazione M
Parcheggi pubblici	Metri quadrati complessivi di superficie da standard da adibire a parcheggio pubblico, calcolati per multipli di 25 mq (tenuto conto che ad 1 posto auto corrisponde una superficie minima pari a 25 mq): Pu	Ap = onere di mancato approntamento delle opere di urbanizzazione: € 92,00/mq. Bp = Utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione dell'area: 25% del più probabile valore di mercato unitario al mq. del lotto edificato su cui si interviene, supposto libero, calcolato attraverso il valore ICI vigente.	M = Pu (Ap + Bp)
Verde pubblico	Metri quadrati complessivi di superficie da standard da adibire a verde pubblico: Vu	Av = onere di mancato approntamento delle opere di urbanizzazione: € 38,00/mq. Bv = Utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione dell'area: 25% del più probabile valore di mercato unitario al mq. del lotto edificato, supposto libero, calcolato attraverso il valore ICI vigente	M = Vu (Av + Bv)

ACQUISITI, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, i pareri favorevoli espressi dal responsabile interessato in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di ragioneria per la regolarità contabile;

RITENUTO di provvedere in merito;

UDITI gli interventi dei consiglieri come da verbale di seduta;

CON voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese ai sensi dell'articolo 53 del Regolamento del Consiglio comunale;

DELIBERA

1. di approvare l'adeguamento dei valori di monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione, in luogo della loro cessione, nonché i criteri da adottare per la quantificazione delle somme dovute a tale titolo, **secondo la predetta tabella "A"**
2. di dare atto che la monetizzazione non è un diritto per il soggetto privato, bensì una possibilità che l'Amministrazione può consentire venga utilizzata, esclusivamente nei casi previsti dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e dal relativo Piano dei Servizi, previo parere tecnico dell'ufficio e successivo parere definitivo della Giunta Comunale;

3. di dare atto che gli importi di cui al presente deliberato saranno applicati nei confronti di tutte le istanze che perverranno a questo Comune successivamente all'assunzione della presente deliberazione;
4. di dare mandato al Responsabile del Settore Pianificazione Edilizia e Ambiente affinché i valori sopra approvati, relativamente agli elementi valutativi **Ap** e **Av** vengano aggiornati o confermati biennialmente a seconda dell'andamento dei costi diretti attribuibili alla realizzazione dell'opera;

INDI

CON DISTINTA E SEPARATA votazione, con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese ai sensi dell'articolo 53 del Regolamento del Consiglio comunale il Consiglio comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art 134, comma 4 del Testo unico.

SI RENDE NOTO

CHE il Responsabile del procedimento ai sensi dell'articolo 5 della Legge 7 agosto 1990 n.241 cui rivolgersi e chiedere informazioni in caso di bisogno è l'ing. Ettore Buccheri;

CHE avverso il presente atto, ove sia considerato lesivo di interessi tutelati dalla legge, è ammessa impugnazione per vizio di legittimità (incompetenza, violazione di legge, eccesso di potere) proponibile, da chi vi abbia legittimo interesse, presso il Tribunale amministrativo regionale competente entro 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione e comunque dal momento della venuta conoscenza dello stesso;

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to BACCARANI LORENA

IL SEGRETARIO
F.to AMORINI CATERINA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Rubiera,

La su estesa deliberazione:

- ai sensi dell'art. 124, comma 1, del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali (D.Lgs.18/08/2000 n. 267) viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi;
- è stata comunicata in data odierna ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali (D.Lgs.18/08/2000 n. 267).

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to dott. Mario Ferrari

ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione:

è divenuta immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134, comma 4, del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali (D.Lgs.18/08/2000 n. 267).

Rubiera,

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to dott. Mario Ferrari

Per copia conforme all'originale

Rubiera,

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
dott. Mario Ferrari



COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio Emilia)

Via Emilia Est n. 5 C.A.P. 42048 - tel. 0522/622211 - fax 0522/628978 - P. IVA 00441270352
website <http://www.comune.rubiera.re.it> - E-mail: tecnico@comune.rubiera.re.it

AREA DEI SERVIZI AL TERRITORIO E SVILUPPO ECONOMICO ***SETTORE Pianificazione, Edilizia e Ambiente*** ***Servizio di Pianificazione Urbanistica e Assetto del Territorio***

ALLEGATO SUB A

Rubiera, 16 agosto 2010

Oggetto: **STIMA DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DI AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE**

L'istituto della monetizzazione è previsto sia dalla legge regionale urbanistica vigente (vedi L.R. n. 20/2000 e s. m. e i., art. A-26, commi 7, 8, 9 e 10) che dalle nostre Norme Tecniche di Attuazione e dal Piano dei Servizi, elaborati allegati al vigente strumento urbanistico approvato il 27 novembre 2001 con deliberazione della Giunta Provinciale n. 317.

Il Consiglio Comunale ha adottato nel 1992 una deliberazione con la quale venivano fissati i prezzi delle monetizzazioni delle aree a standards degli interventi urbanistici assentiti sul territorio comunale, stabilendo un valore unitario a mq. per destinazione d'uso delle aree interessate e cioè residenziali, produttive e tecnico distributive.

Con la presente relazione si intende dare corso alla richiesta dell'Amministrazione per un loro aggiornamento e adeguamento.

La monetizzazione delle aree a *standards* consiste nel versamento al Comune di un importo alternativo alla cessione diretta delle stesse aree, ogni volta che tale cessione non venga disposta.

I criteri per il calcolo estimale della monetizzazione sono i seguenti:

1. Dalla disamina dello strumento urbanistico, le opere di urbanizzazione a standards urbanistici che possono essere monetizzate sono essenzialmente i parcheggi ed il verde pubblico;
2. La somma da erogare al Comune a compenso delle opere di urbanizzazione non realizzate deve permettere all'Amministrazione di realizzare in altro luogo alternativo ma compatibile con il Piano dei Servizi e le Norme Tecniche di Attuazione, le stesse opere di urbanizzazione;
3. La somma da erogare al Comune deve essere commisurata all'utilità economica conseguita dal soggetto privato per effetto della mancata cessione;
4. Il parametro tecnico preso a base per il calcolo estimale è il metro quadrato di area a standard urbanistico da cedere al soggetto privato che chiameremo **Pu** nel caso di area destinata a parcheggio pubblico e **Vu** nel caso di area destinata a verde pubblico;

Onere dovuto al mancato approntamento delle opere di urbanizzazione

Pertanto preliminarmente sono state calcolate dal competente Settore LL.PP. Viabilità e Verde Pubblico, attraverso gli interventi recentemente realizzati, i prezzi unitari a mq di un'area a parcheggio pubblico standard e di un'area a verde pubblico standard.

Tali valori unitari sono i seguenti:

Ap = Valore unitario relativo a opere di urbanizzazione consistenti nella realizzazione di un'area adibita a parcheggio pubblico: **€/mq 92,00**;

Av = Valore unitario relativo a opere di urbanizzazione consistenti nella realizzazione di un'area adibita a verde pubblico: **€/mq 38,00**;

Utilità economica conseguita dal soggetto privato a seguito della mancata cessione dell'area

Fermo restando che la mancata cessione di parte delle aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici o verde pubblico, non può ovviamente comportare, a vantaggio dei lottizzanti, il riconoscimento di alcuna ulteriore capacità edificatoria rispetto a quella già attribuita nell'area dalle previsioni dello strumento urbanistico, il quesito estimale che si pone alla base del riconoscimento dell'utilità economica conseguita dal soggetto privato è quello relativo alla *valutazione di un'area urbana costituente area cortilizia non edificabile*. Tali aree vengono valutate nell'estimo ("Sintesi Operativa di Estimo Urbano" – Faust Romano – Maggioli), come aliquota percentuale pari al 25% del più probabile valore di mercato unitario del lotto edificato, supposto libero. Per il calcolo dell'area edificabile, si ritiene opportuno applicare un valore oggettivo e predeterminato, facendo riferimento al valore ICI vigente.

Tale valore viene indicato in **Bp** nel caso di aree destinate a parcheggio pubblico e in **Bv** nel caso di aree destinate a verde pubblico.

Quantificazione del valore di monetizzazione

Il calcolo per la quantificazione del valore estimale **M** risulta quindi essere il seguente:

- nel caso di aree destinate a parcheggio pubblico la somma da riconoscere all'amministrazione a compenso delle opere di urbanizzazione a destinazione parcheggio pubblico non realizzate risulta essere: **$Mp = Pu (Ap + Bp)$** ;
- nel caso di aree destinate a verde pubblico la somma da riconoscere all'amministrazione a compenso delle opere di urbanizzazione a destinazione verde pubblico non realizzate risulta essere: **$Mv = Vu (Av + Bv)$** ;

Si allega alla presente relazione una tabella estimativa in cui viene compiutamente indicato il procedimento estimale da seguire nel calcolo dei valori di monetizzazione.

TABELLA “A”

Intervento da realizzare	Parametro tecnico di riferimento	Elementi valutativi posti alla base del calcolo	Quantificazione monetizzazione M
Parcheggi pubblici	Metri quadrati complessivi di superficie da standard da adibire a parcheggio pubblico calcolati per multipli di 25 mq (tenuto conto che la superficie minima occupata da un posto auto e dalle sue pertinenze è pari a 25 mq): Pu	Ap = onere di mancato approntamento delle opere di urbanizzazione: € 92,00/mq Bp = Utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione dell’area: 25% del più probabile valore di mercato unitario al mq. del lotto edificato su cui si interviene, supposto libero, calcolato attraverso il valore ICI vigente.	Mp = Pu (Ap + Bp)
Verde pubblico	Metri quadrati complessivi di superficie da standard da adibire a verde pubblico: Vu	Av = onere di mancato approntamento delle opere di urbanizzazione: € 38,00/mq Bv = Utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione dell’area: 25% del più probabile valore di mercato unitario al mq. del lotto edificato, supposto libero, calcolato attraverso il valore ICI vigente	Mv = Vu (Av + Bv)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(ing. Ettore Buccheri)
firmato