



COMUNE DI RACALE

PROVINCIA DI LECCE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 12 del Registro del 17/06/2019

Oggetto: Indirizzi generali sulla monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici.

L'anno duemiladiciannove, il giorno diciassette del mese di giugno, nella sala delle adunanze del Comune di Racale, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori Consiglieri:

N.	COGNOME E NOME	PRES.
1	Metallo Donato	
2	Tasselli Maria Anna	X
3	Palumbo Giulio	X
4	Salsetti Antonio	X
5	MANNI Frediano	
6	Francioso Elisabetta	X
7	Manni Maria Gloria	X
8	Errico A. Maria	X
9	Manni Daniele	X
10	Renna Daniele	X
11	Gravili Adriano Aldo	
12	Toma Anna	X
13	Basurto Massimo	X

N.	COGNOME E NOME	PRES.
14	Minutello Stefano	
15	Della Fonte Maria Daniela	X
16	Nenni Massimiliano	X
17	Margarito Rossella	

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento in oggetto.

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Esmeralda Nardelli.

Pareri ai sensi dell'Art.49 - D.Lgs. 18/08/2000, N°267

REGOLARITA' TECNICA
Parere: Favorevole
Addi: 07/06/2019

Il Responsabile di Posizione
Serena Chetta

Parere: Favorevole in ordine alla regolarità contabile.
Addi: 07/06/2019

Il Responsabile di Ragioneria
Sebastiano D'Argento

ATTESTAZIONE Ex art. 153, del D. Lgs. 267/2000

Si ATTESTA la regolarità contabile, la copertura finanziaria della spesa e il relativo impegno.

Parere: Favorevole
Data, 07/06/2019

Il Responsabile del Servizio Finanziario
Sebastiano D'Argento

Inizio lavori ore 17:50

Il Presidente, nel corso dell'appello, giustifica il Sindaco assente per motivi di salute e il Consigliere Minutello assente per motivi di lavoro;

Successivamente introduce l'argomento posto al primo punto dell'O.d.G. avente a oggetto: "Indirizzi generali sulla monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici",

Relaziona, come da allegato, il Consigliere Daniele Manni;

Interviene, come da allegato, il Consigliere Massimiliano Nenni il quale a nome del suo gruppo preannuncia voto favorevole;

Il Presidente pone ai voti la proposta di C.C. n.15 del 07.06.2019, avente a oggetto: "Indirizzi generali sulla monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici",

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica della dotazione degli *standard* pubblici come previsti dal Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- che il D.M. 1444/68, per quanto riguarda i rapporti massimi tra gli spazi destinati a nuovi insediamenti e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive da destinare a verde pubblico o a parcheggi ed escluse le sedi viarie, fissa le quantità minime così come specificamente riportate nel documento tecnico allegato alla presente;
- che, talvolta, constatata l'impossibilità di rinvenire, per il privato, aree materialmente cedibili in adempimento a quota parte di *standard* urbanistico previsto *ex lege*, nasce la necessità di valutare l'ipotesi di darvi soddisfazione in modo alternativo, monetizzandone il valore. Il ricorso a tale procedura consentirebbe, una volta intervenuto puntuale riscontro degli altri requisiti legalmente richiesti, confluiti nel documento tecnico allegato, di non rinunciare all'intervento costruttivo per mancanza di aree da cedere per *standard* funzionali, compensando mediante il controvalore in denaro dello *standard* dovuto;

Considerato:

- che a causa della incertezza normativa e della pressante richiesta, da parte di soggetti promotori di attività produttive e/o commerciali sul territorio comunale, della

monetizzazione degli *standard* urbanistici, l'Ufficio Tecnico - Settore Assetto del Territorio, con nota prot. n. 1495 del 22/01/2018, ritenuto opportuno dotarsi di apposita deliberazione consiliare (organo competente in materia di pianificazione del territorio) che definisse gli “*Indirizzi generali per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici*”, chiedeva all'Avvocatura dell'Ente apposito parere legale rispetto alla procedibilità di detto istituto e alle eventuali relative modalità, nell'ambito di quesiti sorti in seno alla trattazione una pratica specifica inoltrata da privati cittadini;

- che l'Avvocatura Comunale ha reso il parere richiesto in data 28/02/2018 col numero 4065 di prot. interno, evidenziando, prioritariamente, il bisogno di preservare le ragioni giuridiche poste a fondamento del sistema dei rapporti minimi nella logica della legge Ponte e del successivo decreto attuativo, tramite previsioni contenute in atti normativi (di competenza dell'organo comunale a ciò preposto, ovvero il Consiglio) che in via generale approntino regole coerenti con quanto disposto in sede nazionale;
- che nel parere legale citato è stato ampiamente indagato il quadro normativo di riferimento oltre agli orientamenti giurisprudenziali consolidatisi nella materia, pervenendo alle conclusioni di cui vengono riportati sinteticamente, di seguito, i contenuti:
 - l'istituto della monetizzazione degli *standard* risulta giuridicamente complesso. La principale ragione di tale complessità è da rinvenirsi nel fatto che è assente una disciplina nazionale e si è cristallizzato, inizialmente, in forma di prassi amministrativa. Quanto alla disciplina regionale, alcune Regioni hanno colmato suddetta lacuna, adottando strumenti legislativi che ne prevedono positivamente la regolamentazione in via generale. La Regione Puglia non ha optato per tale via (mancano, infatti, disposizioni sulla monetizzazione delle aree da cedere per standard funzionali in L. R. n. 6/1979, attuativa della l. n. 765/1967, nonché nelle successive LL. RR. n. 56/1980 e n. 20/2001);
 - per il territorio di competenza, quindi, manca una disciplina positiva generale per la monetizzazione di tali aree. È, però, dato rinvenire nell'impianto legislativo della Regione Puglia, due norme strettamente settoriali, la cui applicazione dà luogo a incentivi di carattere volumetrico: la L. R. n. 33/2007 “*Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate*” e la L. R. n. 14/2009 “*Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale*”, entrambe contenenti diretta previsione del pagamento di una somma di denaro in luogo della cessione delle aree previste per la dotazione di *standard* pubblici. Alla L. R. n. 33 citata è, peraltro, connessa deliberazione di Giunta Regionale n. 324/2009, recante approvazione della Circolare n. 1/2009, “*Note esplicative, chiarimenti e indirizzi sull'applicazione della L. R. n. 33/2007*” riguardante, tra l'altro, la cessione delle aree per gli *standard* urbanistici;

- o la ricognizione generale di tale concetto non può sottacere la norma che ne ha delineato compiutamente i caratteri, ossia il Decreto Interministeriale n. 1444/1968, emesso in attuazione della L. n. 765/1967, meglio nota come legge Ponte, la quale, innovando la legge urbanistica generale, n. 1150/1942, definiva, tra l'altro, i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive o a parcheggi (lo *standard* urbanistico, appunto);

- o a differenza di quanto accade per i c.d. oneri di urbanizzazione primaria e secondaria - per i quali è normativamente prevista la corresponsione di una quota di contributo in relazione alla loro incidenza, stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base a tabelle parametriche regionali - per lo *standard* - aree da cedere per controbilanciare l'aumento di carico antropico derivante da qualsiasi nuovo intervento edilizio (per di più maggiorato in caso di costruzioni con finalità commerciali, nella misura in cui esse tendono ad attrarre numerosi consumatori nell'area interessata, congestionandone l'ambiente e riducendo la fruibilità degli spazi pubblici per le collettività ivi stabilmente localizzate) - non è previsto dalla legge nazionale analogo meccanismo perequativo. Come già evidenziato, non soccorre, a tal fine, alcuna legge della Regione Puglia, né alcuno degli strumenti urbanistici regolamentari del Comune di Racale, peraltro assai risalenti;

- o richiamandosi alle argomentazioni testé svolte, si ritiene di poter concludere affermando quanto segue:
 - a. deve ritenersi astrattamente ipotizzabile l'introduzione della procedura di monetizzazione delle aree da cedere a *standard* urbanistico, con puntuale variante allo strumento normativo comunale di riferimento, che stabilisca in via generale ed astratta precisi presupposti tecnici di ammissibilità dell'istanza privata per la procedura in questione;
 - b. la posizione giuridica del privato, in ordine alla possibilità di accedere alla monetizzazione di aree in luogo della loro parziale o totale cessione per il raggiungimento del rapporto *standard*, non è mai di diritto soggettivo ma di interesse legittimo, il che non lo esonera dall'attivarsi per il reperimento di aree da cedere, secondo quanto specificamente disciplinato dal D. I. n. 1444/1968;
 - c. una deliberazione che predeterminasse le somme delle monetizzazioni delle aree a *standard*, ancorché distinte sommariamente per le varie zone omogenee del piano regolatore, potrebbe presentare profili di illegittimità, in assenza di disposizioni regionali, per violazione il principio di imparzialità e buona amministrazione; potrebbe, inoltre, esporsi a censure sotto il profilo dell'eccesso di potere per contraddittorietà, in quanto non garantirebbe l'equità nel reperimento delle aree a *standard* esterne al comparto e previste dal piano regolatore a livello generale;

- d. le somme della monetizzazione dovrebbero, a rigore, essere determinate volta per volta, con atto di cognizione tecnica su base peritale, secondo il criterio del vantaggio economico (canone imprescindibile per il caso di struttura commerciale) conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione che, in ultima analisi consiste nella differenza tra il valore del comparto senza la presenza fisica di aree pubbliche e con la presenza delle aree cedute a titolo gratuito;
- e. le stesse somme saranno pari al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute, determinato con i criteri espropriativi, solo ove la loro applicazione determinasse un costo finale superiore a quello derivato dal criterio indicato al precedente punto d), fatta salva, in ogni caso, l'aggiunta dei costi di realizzazione dei manufatti e delle attrezzature idonee a realizzare lo scopo pubblico immanente alla previsione del rapporto *standard*;
- f. peculiare attenzione dovrà essere rivolta alla destinazione finale delle somme realizzate a seguito di monetizzazione dello *standard*, che risulta vincolata da funzionalizzazione espressa sia *ex lege* sia da consolidato orientamento giurisprudenziale del Consiglio di Stato. Quest'ultimo, a più riprese, ha censurato il rischio c.d. di smaterializzazione degli *standard*, che consisterebbe nel frustrare la stretta correlazione spaziale tra intervento edilizio e localizzazione dello *standard* e, nello specifico, la sua concreta fruibilità da parte delle collettività stabilmente insediate (titolari di interesse qualificato, secondo il criterio della *vicinitas*) in zone interessate da nuovi interventi edilizi che comportano un maggiore carico urbanistico;
- g. si rende necessario proporre uno schema di deliberazione consiliare relativo alla fissazione dei parametri tecnici di ammissibilità dell'istanza di monetizzazione e di suo successivo accoglimento.

Visto l'allegato documento tecnico redatto dal Settore Assetto del Territorio, che disciplina l'istituto della monetizzazione degli *standard* coerentemente alle considerazioni giuridiche tratte dal parere legale innanzi citato condiviso dal Settore competente – parte integrante e sostanziale della presente deliberazione – ed in particolare:

a. Procedimento per la richiesta di monetizzazione

Il documento tecnico riguarda 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 Programma di Fabbricazione vigente e dalla futura pianificazione, oltre che alle zone E agricole e zone C di ampliamento solo in caso di interventi effettuati con procedimento di variante urbanistica o deroga di destinazione e/o di volume *ex art* 14 D.P.R. 380/2001.

Sono esclusi dalla monetizzazione, pertanto, fatta eccezione per i predetti progetti in variante e/o deroga *ex art*. 14 D.P.R. 380/'01, tutti gli interventi che riguardino 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 dagli aventi titolo.

b. Requisiti per la proposizione dell'istanza

Le istanze di accesso alla procedura di monetizzazione, da intendersi così come precisata al paragrafo precedente, potranno essere avanzate quando si verifichino cumulativamente le condizioni appresso indicate:

- 1.** la zona omogenea di riferimento presenti un **surplus di aree destinate a standard urbanistico**, ai sensi dei rapporti indicati nella Legge Ponte e nel Decreto Interministeriale n. 1444/'68;
- 2.** sia **impossibile reperire in tutto o in parte, nella zona omogenea di riferimento, dette aree destinate alla cessione (totale o parziale) a standard urbanistico**, per mancata disponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, funzioni e conformazione dell'area stessa;
- 3.** in **deroga ai punti 1. e 2.**, l'istanza di accesso alla procedura di monetizzazione è sempre ammessa per interventi di nuove costruzioni o cambi d'uso che prevedono, anche in più fasi successive, una **superficie totale a standard inferiore a 50 mq**, fatte salve le eventuali disposizioni e/o limitazioni stabiliti dalla legislazione comunale e/o di settore vigenti per i singoli ambiti o comparti specifici.

c. Requisiti per l'accoglimento dell'istanza

- 1.** L'istanza di monetizzazione, per essere accolta, è soggetta alla preliminare e specifica verifica tecnica, da parte del Responsabile del Settore competente, del rispetto dei requisiti di ammissibilità previsti al precedente paragrafo, tenuto conto della zona omogenea di riferimento, della sua vocazione d'uso, della possibile incidenza di un eventuale mutamento di destinazione d'uso sulla qualità urbanistica della zona medesima, del rispetto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché della cessione delle aree destinate a parcheggi pertinenziali, di modo che la monetizzazione che interessi aree di dimensioni maggiori a 50 mq, possa essere valutata solo per le aree *standard* previste dal D.I. n. 1444/'68;
- 2.** la posizione giuridica del privato, in ordine alla possibilità di accedere alla monetizzazione di aree in luogo della loro parziale o totale cessione per il raggiungimento del rapporto *standard*, non è mai di diritto soggettivo ma di interesse legittimo, il che non lo esonera dall'attivarsi per il reperimento di aree da cedere, secondo quanto specificamente disciplinato dal D. I. n. 1444/1968;
- 3.** rimane comunque facoltà dell'Amministrazione, anche a seguito dell'esito positivo della verifica tecnica svolta dal competente Responsabile di Settore (condizione necessaria non sufficiente), negare l'accoglimento dell'istanza di monetizzazione in forza di una valutazione rientrante nell'ambito della discrezionalità amministrativa che motivi adeguatamente il diniego in ragione del perseguimento di un interesse pubblico ritenuto preminente;
- 4.** è sempre facoltà dell'Amministrazione proporre la monetizzazione, anche parziale, degli *standard* urbanistici, in considerazione della particolare conformazione dell'area da acquisire, qualora la sua cessione non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e una

economica manutenzione.

d. Metodo di calcolo delle aree a *standard* urbanistico

Sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi come stabiliti dal D.M. 1444/68 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, come previsti dal D.M. 1444/68 e dal Piano Urbanistico Generale (P. di F. vigente o, successivamente, PUG in via di approvazione), 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 commerciale/direzionale/turistica.

Sono considerati mutamenti di destinazione urbanisticamente rilevanti quelli definiti ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 tra le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

La dotazione minima di aree a *standard* per insediamenti residenziali viene assunta quella stabilita dal D.M. 1444/'68, pari cioè a 18 mq per abitante. Per il calcolo degli abitanti si assumerà come parametro volumetrico il valore stabilito dal DM pari di 100 mc/ab;

La dotazione minima di aree a *standard* per insediamenti commerciale - turistico ricettiva - direzionale, stabilita dal D.M. 1444/'68 e confermata dal Piano Strutturale, è pari a 80 mq (metà a parcheggi escluse le sedi viarie e metà a verde) ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento del fabbricato.

La dotazione minima di *standard* per insediamenti produttivi, commerciali all'ingrosso e di servizio stabilita dal D.M. 1444/'68 è pari al 10% della superficie del lotto di pertinenza dell'edificio.

Alle dotazioni minime non saranno applicate le riduzioni previste per gli ambiti assimilabili alle zone A e B del D.M. 1444/'68.

e. 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 precedente destinazione del fabbricato.

I mutamenti d'uso con riduzione della necessità di *standard*, influenti ai fini dell'incremento del carico urbanistico, non daranno seguito ad alcun rimborso da parte dell'Amministrazione.

f. Individuazione dei costi delle aree a *standard*

1. Le somme della monetizzazione devono essere determinate volta per volta, con atto di

cognizione tecnica su base peritale, secondo il criterio del vantaggio economico (canone imprescindibile per il caso di strutture commerciale ed economiche in genere) conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione che consiste nella differenza tra il valore del comparto senza la presenza fisica di aree pubbliche e con la presenza delle aree cedute a titolo gratuito;

2. le stesse somme saranno considerate pari al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute; tale costa sarà determinato con criteri espropriativi **solo ove l'applicazione di questi ultimi comportasse un risultato di costo superiore al quello determinato secondo il criterio del vantaggio economico di cui al punto 1.**, in ogni caso con l'aggiunta dei costi di realizzazione dei manufatti e delle attrezzature idonee a realizzare lo scopo pubblico immanente alla previsione del rapporto *standard*;
3. il tecnico incaricato è scelto tra i professionisti regolarmente iscritti agli Ordini Professionali degli Ingegneri e/o degli Architetti;
4. i costi della perizia sono da addebitarsi al soggetto richiedente, che provvederà al relativo pagamento al momento della consegna dell'elaborato peritale;
5. peculiare attenzione dovrà essere rivolta alla destinazione finale delle somme realizzate a seguito di monetizzazione dello *standard*, che risulta vincolata da funzionalizzazione espressa legislativamente e da consolidato orientamento giurisprudenziale del Consiglio di Stato. Quest'ultimo, a più riprese, ha censurato il rischio c.d. di smaterializzazione degli *standard*, che consisterebbe nel frustrare la stretta correlazione spaziale tra intervento edilizio e localizzazione dello *standard* e, nello specifico, la sua concreta fruibilità da parte delle collettività stabilmente insediate (titolari di interesse qualificato, secondo il criterio della *vicinitas*) in zone interessate da nuovi interventi edilizi che comportano un maggiore carico urbanistico;
6. Gli importi di cui sopra dovranno essere versati con le stesse modalità e condizioni applicate per gli oneri di urbanizzazione.

Precisato che la monetizzazione degli *standard* non deve 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;

Dato atto che rimane comunque facoltà dell'Amministrazione, anche a seguito dell'esito positivo della verifica tecnica svolta dal competente Responsabile di Settore (condizione necessaria non sufficiente), negare l'accoglimento dell'istanza di monetizzazione in forza di una valutazione rientrante nell'ambito della discrezionalità amministrativa che motivi adeguatamente il diniego in ragione del perseguimento di un interesse pubblico ritenuto preminente;

Dato atto che è sempre facoltà dell'Amministrazione proporre la monetizzazione, anche parziale, degli *standard* urbanistici, in considerazione della particolare conformazione dell'area da acquisire, qualora la sua cessione non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e una

economica manutenzione;

Visto il parere legale prot. interno n. 4065 del 28/02/2018 reso dall'Avvocatura Comunale;

Visto il documento tecnico redatto dal Responsabile del Servizio Competente;

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

Visti gli artt. 3, 4 e 5 del D.M. 1444/1968;

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

Visto il parere favorevole espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, 1°co., del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – D. Lgs. n.267/2000, dal Responsabile del Servizio interessato;

Vista l'attestazione del Responsabile di Ragioneria ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, 1°co., del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – D. Lgs. n. 267/2000;

IL Consiglio Comunale

con voti Favorevoli all'unanimità

Delibera

- 1. Di acquisire** le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, intendendosi in esso interamente richiamate;
- 2. Di approvare** l'allegato Documento Tecnico – parte integrante e sostanziale della presente deliberazione - redatto dal Settore "Assetto del Territorio" contenente gli indirizzi e le procedure per la monetizzazione delle aree da destinare a *standard* urbanistici pubblici, demandando al competente Responsabile la puntuale attuazione delle modalità e dei criteri contenuti nel Documento medesimo;
- 3. Di incaricare** il Responsabile del II Settore "Servizi finanziari" di istituire appositi capitoli in entrata ed in uscita per accantonare le somme da introitare ed impegnare le somme per l'esecuzione delle opere;
- 4. Di incaricare** il Responsabile del III Settore "Assetto del Territorio", ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, di adottare tutti gli atti gestionali necessari per dare attuazione al presente provvedimento.

Successivamente:

Il Consiglio Comunale

Con voti Favorevoli all'unanimità

Delibera

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i..

Comune di Racale - Deliberazione n. 12/2019 del 17/06/2019

Oggetto: Indirizzi generali sulla monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici.

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto. Firmato da: "RPCNMR67S45H147B/7028000600115904.LWXYhKG Ee6bIkCzuGerZQ6xunc4=" ---

"TSSMNN76E66D883X/7028000600116878.GTngSBShqnGgeQ0bVaMKLvPLWE=" --- Esmeralda Nardelli

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto, ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 78/2005 n. 82 e s.m.i. (CAD), ed è conservato in originale negli archivi informatici del Comune ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 82/2005.

COMUNE DI RACALE
CONSIGLIO COMUNALE DEL 17 GIUGNO 2019

INIZIO SEDUTA CONSILIARE ALLE ORE 17:50

[Il Segretario Generale procede all'appello]

SEGRETARIO

Allora: assenti 5, presenti 12. La Seduta è valida.

PRESIDENTE

Ci mettiamo in piedi per l'Inno?

[In Aula Consiliare viene riprodotto l'Inno Nazionale]

PRIMO PUNTO ALL'O.d.G.:

“Indirizzi generali sulla monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici”

PRESIDENTE

Auguro un buon lavoro a tutti. Iniziamo subito con la prima proposta all'Ordine del Giorno. Proposta di Consiglio numero 15 del 7 giugno 2019, avente ad oggetto: “Indirizzi generali sulla monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici”. Relaziona l'Assessore Manni.

ASSESSORE MANNI DANIELE

Grazie, Presidente, e bentornata.

PRESIDENTE

Grazie.

ASSESSORE MANNI DANIELE

Allora, per meglio capire l'argomento, diciamo, abbastanza tecnico, all'Ordine del Giorno, ritengo opportuno partire dalle definizioni di standard previste dal Decreto Ministeriale 1444 del '68, in quanto questo Decreto Ministeriale definisce quali siano i rapporti massimi fra i nuovi insediamenti edilizi e gli spazi pubblici: i cosiddetti, appunto, “standard”. Quando si ha un incremento del carico urbanistico, bisogna comunque verificare l'esistenza e la sussistenza degli standard urbanistici. Questo Decreto Ministeriale, in alcuni casi, specifica anche la possibilità di sostituire gli standard urbanistici con l'ipotesi alternativa di monetizzare il valore degli standard. Cioè, quando non si ha la disponibilità di aree per spazi pubblici ad uso collettivo, il proponente, il privato cittadino può sostituire questa...ipotesi con delle somme. La normativa nazionale, in realtà, scendendo un po' più nel dettaglio...la normativa nazionale, diciamo così, è un po' incerta per quanto riguarda poi il conteggio reale e i requisiti per applicare questo secondo criterio della monetizzazione, appunto, quando non si ha la disponibilità di aree disponibili. Pertanto, sulla base di questa incertezza normativa e sulla base, anche, delle pressanti richieste da parte dei singoli cittadini per interventi

che vanno appunto in variante allo strumento urbanistico, si è ritenuto opportuno di dotarsi di un'apposita Delibera Consiliare, che è l'organo competente in materia di pianificazione urbanistica, che definisse, appunto, gli indirizzi generali per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici. Vista, appunto, questa incertezza normativa, l'Ufficio Tecnico del Comune di Racale richiede un parere legale all'avvocatura dell'Ente per chiarire, dal punto di vista legislativo, quali debbano essere, appunto, i criteri per l'istituzione della monetizzazione e...in assenza sia di una disciplina nazionale che specificasse bene quali debbano essere i criteri, ma soprattutto anche sulla base di una mancanza di disciplina regionale. In realtà, la Regione Puglia non ha mai legiferato sui criteri e sull'applicazione della monetizzazione, a differenza di altre regioni d'Italia che hanno invece coperto questa lacuna, adottando delle leggi ad hoc. Quindi...a differenza, appunto, per quanto riguarda il calcolo degli oneri urbanistici per l'urbanizzazione primaria e secondaria, il quale contributo si calcola sulla base di tabelle parametriche fornite dalla Regione Puglia, nella disciplina per l'applicazione del costo della monetizzazione non esiste nessun riferimento. Non esiste nessun parametro. Di conseguenza, allegata alla Delibera di Consiglio Comunale, vi è anche un documento tecnico, redatto appunto dall'Ufficio Tecnico, il quale disciplina l'istituto della monetizzazione degli standard coerentemente alle considerazioni giuridiche tratte dal parere legale precedentemente citato. La monetizzazione degli standard, comunque, nel concetto, diciamo, esplicitato dal parere legale ma anche nell'allegato documento tecnico, comunque non deve determinare la riduzione delle superfici a standard, ma solo una loro realizzazione diversa, attraverso una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano. Quindi, quando si va ad applicare, appunto, il criterio della proposta di monetizzazione, questo – diciamo - è un criterio di base, che comunque gli standard non devono essere diminuiti. Rimane, comunque, sempre facoltà dell'Amministrazione, anche a seguito di un'eventuale verifica tecnica positiva, di negare l'accoglimento dell'istanza di monetizzazione, sulla base di una valutazione discrezionale, nell'ambito appunto della discrezionalità amministrativa, motivata da ragioni di interesse pubblico. Cioè: quando l'Amministrazione, pur avendo i requisiti positivi, requisiti tecnici positivi, l'Amministrazione ritiene che la monetizzazione di quel...degli standard non sia funzionale, e va in contrasto con l'interesse pubblico, è facoltà, appunto, dell'Amministrazione Comunale di negare il criterio o la proposta di monetizzazione. E' sempre facoltà dell'Amministrazione proporre la monetizzazione, anche parziale. Cioè: se l'Amministrazione si rende conto che, comunque, è più funzionale avere una parziale monetizzazione, quindi parte monetizzata e parte, diciamo, gli standard reperiti sulla base di aree reperite nella zona, si può applicare il concetto di monetizzazione parziale. Nel documento allegato, inoltre, viene definito, intanto, il procedimento di richiesta. La proposta di monetizzazione viene presentata insieme al permesso di costruire, come procedura, ed inoltre la procedura si può attivare solo per gli ambiti edificati assimilabili per le zone A e le zone B, ad esclusione degli ambiti di nuova espansione. Cosa vuol dire? Ovviamente, siccome nelle aree ormai edificate è difficile trovare, ormai, aree libere, in quel caso non viene applicato il principio della monetizzazione...o meglio, scusate, in questo caso viene applicato, il principio della monetizzazione. Non viene applicato, invece, nelle aree di espansione dove si ritiene, essendo aree più aperte, più libere, lì sicuramente le aree disponibili per standard pubblici sono molto più facili da reperire. Inoltre, sempre nell'allegato documento tecnico, vengono definiti i requisiti per la proposizione dell'istanza. Quindi, la monetizzazione si può applicare quando c'è un surplus di area a standard. Si può applicare quando è impossibile reperire aree nelle zone, appunto, omogenee di riferimento, è sempre ammessa per aree al di sotto di 50 metri quadrati. Cioè: quando ci sono degli standard con superficie molto minima, in quel caso si può ammettere sempre la proposta di monetizzazione. Poi, ci sono anche dei requisiti di accoglimento dell'istanza. I requisiti vengono verificati sempre dall'Ufficio Tecnico. Inoltre, dipende anche dalla posizione giuridica del privato, ed inoltre questi requisiti sono anche requisiti dettati dalla discrezionalità amministrativa che dicevamo prima, insieme alla monetizzazione parziale. Per quanto riguarda, invece, il metodo di calcolo delle somme, anche questo è subordinato ad una verifica tecnica, sulla base dell'incremento del carico urbanistico - quindi dell'eventuale aumento di volume sulla base della proposta del

privato - e anche dal cambio di destinazione d'uso. Sulla base di questi due parametri viene calcolata la somma da monetizzare. I costi della monetizzazione vengono calcolati su base peritale, da parte di un tecnico abilitato, nominato dall'Ufficio Tecnico, e viene quantificato sulla base della differenza tra il valore del comparto di riferimento, prima e dopo la cessazione dell'area. Quindi, viene fatto, diciamo così...la stessa area viene calcolata due volte. Una con l'area standard, e una senza area standard. Questo incremento di valore viene, diciamo così...da questo valore viene il costo della monetizzazione. Inoltre, ed infine, le somme, che vengono reperite per la monetizzazione, sono delle somme vincolate, con un Capitolo specifico ad hoc. E sono vincolate, appunto, al miglioramento delle aree pubbliche e degli standard nello stesso ambito di riferimento. Ovviamente, le somme che vengono pagate al Comune per la monetizzazione sono delle somme che devono essere utilizzate all'interno dell'ambito urbanistico di riferimento. Quindi, per concludere, gli indirizzi che andiamo ad approvare sono, appunto, indirizzi generali sulla monetizzazione, compreso l'allegato tecnico. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie, Assessore. Ci sono interventi? Consigliere Nenni, prego.

CONSIGLIERE NENNI

Grazie, Presidente, a nome del gruppo, innanzitutto le diamo il bentornato.

PRESIDENTE

Grazie.

CONSIGLIERE NENNI

Rispetto alla questione specifica, noi vogliamo esprimere apprezzamento per il grado di approfondimento con il quale è stato trattato oggi l'Ordine del Giorno. Apprezzamento che faccio anche nei confronti del servizio Avvocatura ed Urbanistica, perché questo lavoro, così approfondito - abbiamo avuto modo di leggere, di approfondire sia il parere dell'avvocatura sia le Delibere predisposte - permette oggi di trattare una questione prettamente tecnica con un grado di sicurezza, da parte di noi, comunque, che siamo portati ad esprimere il nostro orientamento, che vada in ogni modo a rispondere a una legittima aspettativa da parte dei cittadini. Quindi, la mia vale anche come dichiarazione di voto, Presidente, a esprimere il nostro voto favorevole. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie, Consigliere. Altri interventi? Passiamo quindi all'operazione di voto.

[Favorevoli: 12. Contrari: 0. Astenuti: 0. Il Consiglio approva all'unanimità il primo punto all'O.d.G.]

PRESIDENTE

Il Consiglio Comunale, all'unanimità, delibera di acquisire le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, intendendosi in esso interamente richiamate. Di approvare l'allegato documento tecnico parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione, redatto dal Settore Assetto del Territorio, contenente gli indirizzi e le procedure per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici, demandando al competente Responsabile la puntuale attuazione delle modalità e dei criteri contenuti nel documento medesimo. Di incaricare il responsabile del secondo Settore, Servizi Finanziari, di istituire appositi capitoli in entrata ed in uscita per accantonare le somme da introitare, ed impegnare le somme per l'esecuzione delle opere. Di incaricare il Responsabile del terzo Settore, Assetto del Territorio, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e di adottare tutti gli atti gestionali necessari per dare attuazione al presente provvedimento. Votiamo ora per l'immediata eseguibilità.

[Favorevoli: 12. Contrari: 0. Astenuti: 0. Il Consiglio approva, all'unanimità, l'immediata esecutività del primo punto all'O.d.G.]

PRESIDENTE

Il Consiglio Comunale, all'unanimità, delibera di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134 comma 4 del Decreto Legislativo 267/2000.

Il presente verbale viene approvato sottoscritto.

Il Presidente
Errico A. Maria

Il Consigliere Anziano
Tasselli Maria Anna

Il Segretario Generale
Dott.ssa Esmeralda Nardelli

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune 28/06/2019 e per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'Art.124 - D.Lgs. 267/2000.

Il Responsabile del 1° Settore
Dott. Elio Giannuzzi

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

decorrenza gg 10 giorni dall'inizio della pubblicazione (Art. 134 c.3 – D.Lgs. 18/08/2000, N°267).

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

dichiarazione di immediata eseguibilità (Art. 134 c.4 – D.Lgs. 18/08/2000, N°267).

Il Segretario Generale
Dott.ssa Esmeralda Nardelli

OGGETTO: Documento Tecnico allegato a indirizzi generali sulla monetizzazione delle aree da destinare a *standard* urbanistici pubblici: approvazione.

DOCUMENTO TECNICO

Premesso:

- che gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard pubblici come previsti dal **Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444**;
- che il D.I. 1444/68, per quanto riguarda i rapporti massimi tra gli spazi destinati a nuovi insediamenti e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive da destinare a verde pubblico o a parcheggi ed escluse le sedi viarie, fissa le seguenti quantità minime:

art. 3: *“Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi”:* *“Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17, penultimo comma, della legge n. 765/1967 (c.d. Legge Ponte), sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:*

a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)”.

- che per gli insediamenti residenziali, la dotazione minima inderogabile di aree a *standard* è fissata dall'**art 4** del citato D.I., con rinvio all'art. 17 Legge Ponte, in misura minima pari a 18 mq per abitante. Per il calcolo degli abitanti si assume come parametro volumetrico il valore di 100 mc/ab;

art. 4: “Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee”: “La quantità minima di spazi - definita al precedente articolo in via generale - è soggetta, per le diverse zone territoriali omogenee, alle articolazioni e variazioni come appresso stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive.

1. - Zone A): l'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente articolo 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

2. - Zone B): quando sia dimostrata l'impossibilità - detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti - di raggiungere la predetta quantità di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.

Le aree che vanno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

3. - Zone C): deve essere assicurata integralmente la quantità minima di spazi di cui all'art. 3.

Nei Comuni per i quali la popolazione prevista dagli strumenti urbanistici non superi i 10 mila abitanti, la predetta quantità minima di spazio è fissata in mq 12 dei quali mq 4 riservati alle attrezzature scolastiche di cui alla lett. a) dell'art 3. La stessa disposizione si applica agli insediamenti residenziali in Comuni con popolazione prevista superiore a 10 mila abitanti, quando trattasi di nuovi complessi insediativi per i quali la densità fondiaria non superi 1 mc/mq.

Quando le zone C) siano contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio (quali coste marine, laghi, lagune, corsi d'acqua importanti; nonché singolarità orografiche di rilievo) ovvero con preesistenze storico-artistiche ed archeologiche, la quantità minima di spazio di cui al punto c) del precedente art. 3 resta fissata in mq 15: tale disposizione non si applica quando le zone siano contigue ad attrezzature portuali di interesse nazionale.

4.- Zone E): la quantità minima è stabilita in mq 6 da riservare complessivamente per le attrezzature ed i servizi di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 3.

5. - Zone F): gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale - quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse - debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

- 1,5 mq/ abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);

- 1 mq/ abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;

- 15 mq/ abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali?”.

art. 5: “Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi”: “I rapporti massimi di cui all'art 17 della legge n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;

2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative”;

- che, dato il particolare atteggiarsi del rispetto dello *standard* urbanistico in caso di nuovi insediamenti commerciali, quanto al coordinamento tra settore commerciale e settore urbanistico, preme rilevare, in punto di disciplina normativa applicabile che:
- le procedure afferenti alle medie e grandi strutture di vendita (artt. 8 e 9, D. Lgs. n. 114/1998) si pongono al di fuori del raggio di applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 (Reg. SUAP), che ne disciplina le misure di raccordo con gli strumenti urbanistici;
- ad oggi, non è ancora stato emanato il provvedimento attuativo regionale previsto dal codice del commercio, relativamente a requisiti e procedure per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita;
- in mancanza di regolamento regionale sul punto, occorre fare riferimento al “Regolamento per la disciplina degli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Racale n. 5 del 30 marzo 2011, per le parti compatibili con la più recente legge regionale in materia, in ossequio ai generali principi cronologico e gerarchico;
- per quanto non disciplinato dal Regolamento Comunale del 2011, soccorrono le previsioni di legge sia nazionale sia regionale vigenti, *ratione materiae*. Nello specifico, occorre fare riferimento all'**art. 71 D. Lgs. n. 59/2010** sui requisiti positivi di accesso all'esercizio di attività commerciale, non riprodotti dal Regolamento Comunale che prevede unicamente casi di divieto (art. 3 Reg. cit.) e all'**art. 20 L. R. n. 24/2015** che è norma di nodale importanza ai fini della completa disamina della questione oggetto della presente trattazione, posto che disciplina precisamente la “*Correlazione tra concessione edilizia e autorizzazione commerciale*”;
- che il Codice del Commercio per la Puglia disciplina direttamente l'innesto tra disciplina commerciale e disciplina urbanistica, posto che l'art. 20 della L. R. n. 24 citata testualmente prevede che: “**1.** La presentazione della domanda di autorizzazione per medie o grandi strutture di vendita deve avvenire in maniera coordinata alla richiesta del relativo titolo edilizio. I provvedimenti di cui all'art. 3 (i regolamenti attuativi che, sul punto, non risultano ad oggi emanati, n.d.r.) definiscono le modalità di coordinamento tra i due procedimenti. **2.** Il rilascio del titolo edilizio avviene in maniera contestuale o successiva al rilascio dell'autorizzazione commerciale. **3.** L'autorizzazione amministrativa per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento delle medie e grandi strutture di vendita può essere rilasciata soltanto in conformità degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica e previa verifica delle condizioni di compatibilità e delle dotazioni di standard urbanistici in relazione alla tipologia dell'esercizio insediato o risultante dall'ampliamento”;
- che il dato letterale della norma riportata non può esimere dal considerare che la dizione usata al comma 2 fa propendere per una preminenza (attribuita dal legislatore regionale) logica, prima che temporale, del titolo commerciale sul titolo edilizio. Per ciò che concerne l'insediamento di struttura (M3), l'art. 18 del Codice del Commercio del 2015, dopo aver disposto al 1°co., in via generale, che “*i comuni individuano le aree idonee all'insediamento di strutture commerciali attraverso i propri*

strumenti urbanistici (...), lo consente “*solo in aree idonee sotto il profilo urbanistico e oggetto di piani urbanistici attuativi anche al fine di prevedere le opere di mitigazione ambientale, di miglioramento dell’accessibilità e/o di riduzione dell’impatto socio economico, ritenute necessarie*” (2° co.);

Considerato:

- che, in via generale, constatata l'impossibilità di rinvenire, per il privato, aree materialmente cedibili in adempimento a quota parte di *standard* urbanistico previsto *ex lege*, nasce la necessità di valutare l'ipotesi di darvi soddisfazione in modo alternativo, monetizzandone il valore;
- che il ricorso a tale procedura consentirebbe, una volta intervenuto puntuale riscontro degli altri requisiti legalmente richiesti, di non rinunciare all'intervento costruttivo per mancanza di aree da cedere per *standard* funzionali compensando mediante il controvalore in denaro dello *standard* dovuto;
- che il controvalore in denaro della cessione deve necessariamente confluire in un fondo vincolato del bilancio comunale, con obbligo per l'Ente di utilizzarlo unicamente ai medesimi fini, anche eventualmente in sede di successiva pianificazione;

Precisato che la monetizzazione degli *standard* non deve 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;

Dato atto che rimane comunque facoltà dell'Amministrazione proporre o 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 o una economica manutenzione ovvero negarla in ossequio al perseguimento di un interesse pubblico preminente, con adeguata motivazione;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Responsabile del Settore, anche in base alle considerazioni giuridiche contenute nel parere legale redatto dall'Avvocatura dell'Ente prot. interno n. 4065 del 28.02.2018, fatte proprie le considerazioni di diritto in esso riportate, ha redatto il seguente documento tecnico al fine di introdurre, secondo il rispetto dei termini di legittimità imposti dalla normativa di settore, la procedura di monetizzazione degli *standard* urbanistici, comprensiva di regole e parametri cui attenersi per procedere all'istanza, nonché dei relativi parametri di costo da applicare, in caso di positivo esito della richiesta, per la definizione del corrispettivo e di ogni altro elemento a carattere tecnico.

a. Procedimento per la richiesta di monetizzazione

Il documento tecnico riguarda 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 Programma di Fabbricazione vigente e dalla futura pianificazione, oltre che alle zone E agricole e zone C di ampliamento solo in caso di interventi effettuati con procedimento di variante urbanistica o deroga di destinazione e/o di volume *ex art* 14 D.P.R. 380/2001.

Sono esclusi dalla monetizzazione, pertanto, fatta eccezione per i predetti progetti in variante e/o deroga *ex art. 14 D.P.R. 380/'01*, tutti gli interventi che riguardino 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 dagli aventi titolo.

b. Requisiti per la proposizione dell'istanza

Le istanze di accesso alla procedura di monetizzazione, da intendersi così come precisata al paragrafo precedente, potranno essere avanzate quando si verifichino cumulativamente le condizioni appresso indicate:

1. la zona omogenea di riferimento presenti un **surplus di aree destinate a standard urbanistico**, ai sensi dei rapporti indicati nella Legge Ponte e nel Decreto Interministeriale n. 1444/'68;
2. sia **impossibile reperire in tutto o in parte, nella zona omogenea di riferimento, dette aree destinate alla cessione (totale o parziale) a standard urbanistico**, per mancata disponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, funzioni e conformazione dell'area stessa;
3. in **deroga ai punti 1. e 2.**, l'istanza di accesso alla procedura di monetizzazione è sempre ammessa per interventi di nuove costruzioni o cambi d'uso che prevedono, anche in più fasi successive, una **superficie totale a standard inferiore a 50 mq**, fatte salve le eventuali disposizioni e/o limitazioni stabiliti dalla legislazione comunale e/o di settore vigenti per i singoli ambiti o comparti specifici.

c. Requisiti per l'accoglimento dell'istanza

1. L'istanza di monetizzazione, per essere accolta, è soggetta alla preliminare e specifica verifica tecnica, da parte del Responsabile del Settore competente, del rispetto dei requisiti di ammissibilità previsti al precedente paragrafo, tenuto conto della zona omogenea di riferimento, della sua vocazione d'uso, della possibile incidenza di un eventuale mutamento di destinazione d'uso sulla qualità urbanistica della zona medesima, del rispetto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché della cessione delle aree destinate a parcheggi pertinenziali, di modo che la monetizzazione che interessi aree di dimensioni maggiori a 50 mq, possa essere valutata solo per le aree *standard* previste dal D.I. n. 1444/'68;

2. la posizione giuridica del privato, in ordine alla possibilità di accedere alla monetizzazione di aree in luogo della loro parziale o totale cessione per il raggiungimento del rapporto *standard*, non è mai di diritto soggettivo ma di interesse legittimo, il che non lo esonera dall'attivarsi per il reperimento di aree da cedere, secondo quanto specificamente disciplinato dal D. I. n. 1444/1968;

3. rimane comunque facoltà dell'Amministrazione, anche a seguito dell'esito positivo della verifica tecnica svolta dal competente Responsabile di Settore (condizione necessaria non sufficiente), negare l'accoglimento dell'istanza di monetizzazione in forza di una valutazione rientrante nell'ambito della discrezionalità amministrativa che motivi adeguatamente il diniego in ragione del perseguimento di un interesse pubblico ritenuto preminente;

4. è sempre facoltà dell'Amministrazione proporre la monetizzazione, anche parziale, degli *standard* urbanistici, in considerazione della particolare conformazione dell'area da acquisire, qualora la sua cessione non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e una economica manutenzione.

d. Metodo di calcolo delle aree a *standard* urbanistico

Sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi come stabiliti dal D.M. 1444/68 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, come previsti dal D.M. 1444/68 e dal Piano Urbanistico Generale (P. di F. vigente o, successivamente, PUG in via di approvazione), 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 commerciale/direzionale/turistica.

Sono considerati mutamenti di destinazione urbanisticamente rilevanti quelli definiti ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 tra le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

La dotazione minima di aree a *standard* per insediamenti residenziali viene assunta quella stabilita dal D.M. 1444/'68, pari cioè a 18 mq per abitante. Per il calcolo degli abitanti si assumerà come parametro volumetrico il valore stabilito dal DM pari di 100 mc/ab;

La dotazione minima di aree a *standard* per insediamenti commerciale - turistico ricettiva - direzionale, stabilita dal D.M. 1444/'68 e confermata dal Piano Strutturale, è pari a 80 mq (metà a parcheggi escluse le sedi viarie e metà a verde) ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento del fabbricato.

La dotazione minima di *standard* per insediamenti produttivi, commerciali all'ingrosso e di servizio stabilita dal D.M. 1444/'68 è pari al 10% della superficie del lotto di pertinenza dell'edificio.

Alle dotazioni minime non saranno applicate le riduzioni previste per gli ambiti assimilabili alle zone A e B del D.M. 1444/'68.

e. 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 precedente destinazione del fabbricato.

I mutamenti d'uso con riduzione della necessità di *standard*, ininfluenti ai fini dell'incremento del carico urbanistico, non daranno seguito ad alcun rimborso da parte dell'Amministrazione.

f. Individuazione dei costi delle aree a *standard*

1. Le somme della monetizzazione devono essere determinate volta per volta, con atto di cognizione tecnica su base peritale, secondo il criterio del vantaggio economico (canone imprescindibile per il caso di strutture commerciale ed economiche in genere) conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione che consiste nella differenza tra il valore del comparto senza la presenza fisica di aree pubbliche e con la presenza delle aree cedute a titolo gratuito;
2. le stesse somme saranno considerate pari al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute; tale costa sarà determinato con criteri espropriativi **solo ove l'applicazione di questi ultimi comportasse un risultato di costo superiore al quello determinato secondo il criterio del vantaggio economico di cui al punto 1.**, in ogni caso con l'aggiunta dei costi di realizzazione dei manufatti e delle attrezzature idonee a realizzare lo scopo pubblico immanente alla previsione del rapporto *standard*;
3. il tecnico incaricato è scelto tra i professionisti regolarmente iscritti agli Ordini Professionali degli Ingegneri e/o degli Architetti;
4. i costi della perizia sono da addebitarsi al soggetto richiedente, che provvederà al relativo pagamento al momento della consegna dell'elaborato peritale;
5. peculiare attenzione dovrà essere rivolta alla destinazione finale delle somme realizzate a seguito di monetizzazione dello *standard*, che risulta vincolata da funzionalizzazione espressa legislativamente e da consolidato orientamento giurisprudenziale del Consiglio di Stato. Quest'ultimo, a più riprese, ha censurato il rischio c.d. di smaterializzazione degli *standard*, che consisterebbe nel frustrare la stretta correlazione spaziale tra intervento edilizio e localizzazione dello *standard* e, nello specifico, la sua concreta fruibilità da parte delle collettività stabilmente insediate (titolari di interesse qualificato, secondo il criterio della *vicinitas*) in zone interessate da nuovi interventi edilizi che comportano un maggiore carico urbanistico;
6. Gli importi di cui sopra dovranno essere versati con le stesse modalità e condizioni applicate per gli oneri di urbanizzazione.