



# COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

PROVINCIA DI CATANIA

Deliberazione n. 20

Del 11/04/2017

## ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO:** <<Indirizzi generali per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici. Approvazione regolamento>>

L'anno Duemiladiciassette addi Undici del mese di Aprile  
alle ore 20:30 e seg. nella Casa comunale e nella consueta sala delle adunanze del Comune. Convocato il Consiglio con avvisi, prot. n. 10275 del 04/04/2017, notificati ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs.29/10/57 n. 6, giusto refero del messo comunale, il medesimo si è riunito:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
1) TROVATO SANTO	X	
2) FIORENZA SANDRA	X	
3) LEONARDI SALVATORE	X	
4) BONO ADA MARIA GRAZIA	X	
5) GUGLIELMINO ANTONINO LUCIANO	X	
6) CALANNA GIUSEPPINA	X	
7) IRACI SARERI LAURA	X	
8) CALVAGNO ANTONINO		X
9) BRUNO GIUSEPPE EMMANUELE	X	
10) FIORE SIMONA AGATA	X	
11) GULLOTTO PIETRO	X	
12) MAIMONE ROSARIA	X	
13) PETRALIA GIOVANNI		X
14) GUGLIOTTA MICHELE	X	
15) RANNONE GIUSEPPINA	X	
16) SCIACCA DARIO SEBASTIANO		X
17) BERTOLO NICOLA ALFIO	X	
18) BOTTINO DARAKHSCHAN G. MORTAZA	X	
19) SCUDERI GIANPIERO		X
20) SAPIENZA CARMELO		X

Presenti	Assenti
15	5

Dimostrazione della disponibilità dei fondi Bilancio  
Competenze \_\_\_\_\_ Art. \_\_\_\_\_ Cod. \_\_\_\_\_ Spese per \_\_\_\_\_ Cap. \_\_\_\_\_

Somma stanziata € \_\_\_\_\_

Aggiunta per storni € \_\_\_\_\_  
€ \_\_\_\_\_

Dedotta per storni € \_\_\_\_\_  
€ \_\_\_\_\_

Impegni assunti € \_\_\_\_\_

Fondo disponibile € \_\_\_\_\_

Visto ed iscritto al n. \_\_\_\_\_ di  
Cap. \_\_\_\_\_ Art. \_\_\_\_\_ nel partitario  
uscita di competenza di € \_\_\_\_\_

Addi \_\_\_\_\_

Il sottoscritto, Responsabile del Servizio finanziario, a norma dell'art. 13 L.R. 44/91 e art. 55 L. 142/90

### ATTESTA

la copertura finanziaria della complessiva spesa di € \_\_\_\_\_

Il Responsabile

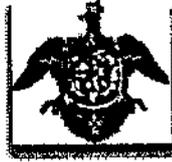
Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la Presidenza il sig. \_\_\_\_\_ Iraci Sareri avv. Laura

Partecipa il Segretario \_\_\_\_\_ Torre dott.ssa Natalia

Vengono dal Signor Presidente nominati scrutatori i sig. ri Bertolo - Maimone - Leonardi

Sezione \_\_\_\_\_ ordinaria.

La seduta è pubblica



# **COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA**

**95037 San Giovanni La Punta - (CT) - Piazza Europa sn**

**tel. 0957417111- Fax 0957410717 - C. F. 00453970873**

**sito web: [www.sangiovannilapunta.gov.it](http://www.sangiovannilapunta.gov.it) - PEC: [sangiovannilapunta@pec.it](mailto:sangiovannilapunta@pec.it)**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- Vista l'allegata proposta di deliberazione all'oggetto: <<Indirizzi generali per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici. Approvazione regolamento>>;
- Sentita l'ampia e dettagliata relazione del Dirigente del Settore Urbanistica ing. Mario Santonocito;
- Sentito l'intervento del Consigliere Trovato, il quale rileva che, come già aveva detto durante la seduta della prima Commissione Consiliare Permanente, è una delibera lodevole, perché si eliminano alcuni relitti, però ritiene che ci sia qualcosa da aggiustare, e dà lettura della pagina 2 e 4 della proposta di delibera;
- Sentito altresì il Dirigente del Settore Urbanistica Ing. Mario Santonocito, il quale dà dei chiarimenti in merito all'art. 20 della L.R. 10 agosto 2016 n°16 e comunica di essersi documentato confrontandosi con l'Assessorato Regionale competente;
- Sentito inoltre il dibattito del Presidente del Consiglio e del Consigliere Trovato, ed infine i chiarimenti del Dirigente del Settore Urbanistica Ing. Mario Santonocito;
- Visto il Verbale n. 3 del 05/04/2017 della Seconda Commissione Consiliare Permanente;
- Visto il Verbale n. 7 del 11/04/2017 della Prima Commissione Consiliare Permanente;
- Dato atto che il resoconto stenografico della seduta è depositato presso il Settore Affari Generali ed Istituzionali - Servizio Delibere e sarà pubblicato sul Sito Internet come previsto dall'art. 18 comma 2 della L.R. 11/12/2008 n. 22, modificata dall'art. 6 L.R. 26/06/2015 n. 11;
- Visto l'esito della votazione palese per alzata di mano della proposta di deliberazione di cui in oggetto, che viene approvata all'unanimità dai n. 15 Consiglieri presenti e votanti.

## **DELIBERA**

- Di approvare l'allegata proposta di deliberazione all'oggetto: << Indirizzi generali per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici. Approvazione regolamento >>.



**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**I SOGGETTI PROPONENTI**

Settore / Servizio competente \_\_\_\_\_

Sindaco / Assessore \_\_\_\_\_

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

ELENCO ALLEGATI PROPEDEUTICI:

ELENCO ALLEGATI CHE COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE:

- Regolamento per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici negli interventi edilizi
- Relazione tecnica dell'U.T. prot. n° 313 del 2/3/2017

li 2 marzo 2017

Da inserire nell'ordine del giorno \_\_\_\_\_

IL SINDACO \_\_\_\_\_

UFFICIO SEGRETERIA

Esaminata ed approvata dal Consiglio Comunale nell'adunanza del

11/04/2017 con deliberazione n° 20

Data \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE \_\_\_\_\_

**CONTROLLI ED IMPEGNO DI SPESA**

Trasmessa per l'esecuzione ai seguenti uffici:

L'UFFICIO DI SEGRETERIA

Li \_\_\_\_\_

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO**

Parere in ordine alla regolarità tecnica:

Visto il contenuto dell'istruttoria della proposta del provvedimento deliberativo in oggetto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.49 del D.Lgs n°267/2000 e dell'art.1, comma 1°, lettera "i" della L.R. n°48/91 come integrato dall'art.12 della L.R. n°30/2000, esprime il seguente parere:

favorevole

Data 2/3/2017

IL RESPONSABILE \_\_\_\_\_

**IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA**

Parere in ordine alla regolarità contabile:

Visto il contenuto dell'istruttoria ai sensi e per gli effetti di cui all'art.49 del D.Lgs n°267/2000 e dell'art.1 della L.R. n°48/91 come integrato dall'art.12 della L.R. n°30/2000, esprime il seguente parere in ordine alla regolarità contabile ed alla copertura finanziaria del presente provvedimento:

FAVOREVOLE

Data 29/03/2017

IL RESPONSABILE \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

Parere per la consulenza giuridico amministrativa ed ai sensi dell'art.63, comma 3°, dello Statuto Comunale:

Visto il contenuto dell'istruttoria si esprime il seguente parere:

FAVOREVOLE

Data 29.3.2017

IL SEGRETARIO COMUNALE  
 IL SEGRETARIO GENERALE  
 (Dot.ssa Natalia Torre)

**IMPUTAZIONE DELLA SPESA**

SOMMA DA IMPIEGARE CON LA PRESENTE PROPOSTA

€ \_\_\_\_\_

SITUAZIONE FINANZIARIA DEL CAP. \_\_\_\_\_ ART. \_\_\_\_\_

COMP./RESIDUI \_\_\_\_\_ DENOMINAZIONE \_\_\_\_\_

Somma stanziata € \_\_\_\_\_

Variazioni in aumento € \_\_\_\_\_

Variazione in diminuzione € \_\_\_\_\_

Stanziamento aggiornato € \_\_\_\_\_

Somme già impegnate € \_\_\_\_\_

SOMMA DISPONIBILE € \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Data \_\_\_\_\_

## Il Dirigente del Settore Urbanistica

PREMESSO che:

Con decreto del Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n°498 del 22.6.2005, è stato approvato il Piano Regolatore Generale, le Prescrizioni Esecutive (P.E.) ed il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.);

Il predetto R.E.C. disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale e definisce le norme e le prescrizioni specifiche per le trasformazioni nonché le relative modalità di Attuazione;

Il rilascio dei titoli abilitativi all'interno delle aree di espansione urbanistica ovvero in quelle oggetto delle P.E. rimane subordinato alla verifica della dotazione degli standard pubblici come previsti dal D.M. 1444/68;

L'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. stabilisce che, qualora sia dimostrata l'impossibilità di procedere alla lottizzazione dell'intero comparto edificatorio, ovvero nel caso in cui la ridotta estensione del P.d.L. comporti la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione di dimensioni minime che non ne consentano una funzionale utilizzazione, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare interventi diretti senza la necessità di procedere alla redazione del P.d.L. previa monetizzazione delle aree ed opere non realizzate;

VISTO l'art.20 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n°16 il quale prevede la possibilità di prescindere dal piano di lottizzazione e, quindi, di procedere al rilascio di un permesso di costruire convenzionato monetizzando le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in alternativa alla loro realizzazione, nei seguenti casi:

- nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria;
- qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.

Nei predetti casi è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

CONSIDERATO che, in particolari casi, si è evidenziata l'inopportunità e la non convenienza per l'Amministrazione Comunale di acquisire tali aree per la loro esigua dimensione che non risponde a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione e che nella maggioranza dei casi, comporta per l'Amministrazione dei costi che si riversano sulla collettività non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini;

RITENUTO, pertanto, di dover procedere ad una più dettagliata regolamentazione della procedura di acquisizione delle aree da destinare ad uso pubblico per stabilire i requisiti e le caratteristiche alle quali devono rispondere le aree effettivamente da acquisire e i casi in cui invece si rende opportuno monetizzarle per perseguire obiettivi che mirano al contenimento dei costi di manutenzione e ad una giusta collocazione per un effettivo uso delle stesse;

PRECISATO che la monetizzazione degli standard è una facoltà che l'Amministrazione si riserva esclusivamente nei casi sopra indicati, che non deve comunque determinare una riduzione delle superfici a standard ma solo una loro realizzazione differita attraverso una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano, utilizzando le risorse economiche nel frattempo accantonate;

ATTESO che la monetizzazione dell'area da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione della stessa, deve essere pari al costo dell'area stessa sommato al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

ATTESO 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;

RILEVATO che a tal fine dovrà essere istituito un apposito capitolo di entrata per accantonare le somme introitate e uno di uscita per finanziare le opere pubbliche relative a parcheggi e verde;

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, prot. n°313 del 2/3/2017, che è parte integrante della presente delibera, che stabilisce le procedure e le regole a cui attenersi per attivare la monetizzazione, i relativi parametri di costo da applicare per il corrispettivo e tutti gli altri elementi di carattere tecnico per la definizione della procedura;

VISTO lo schema di regolamento per la monetizzazione delle aree a standards urbanistici negli interventi edilizi, allegato al presente atto per costituirne parte integrante;

RITENUTO che rimane comunque facoltà dell'Amministrazione di proporre od accettare la monetizzazione anche parziale degli standard urbanistici in qualunque caso la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e una economica manutenzione;

VISTE

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge regionale n°15 del 30 aprile 1991;
- la legge regionale 27 dicembre 1978 n° 71;
- il testo unico dell'edilizia approvato col D.P.R. 380/2001;
- la legge regionale 10 agosto 2016 n°16;

VISTO l'O.A.EE.LL vigente nella Regione siciliana;

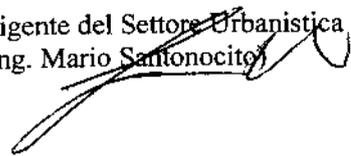
VISTO lo Statuto comunale;

#### **PROPONE**

1) **Di approvare** il regolamento per la monetizzazione delle aree a standards urbanistici negli interventi edilizi, recante gli indirizzi e le procedure per la monetizzazione delle relative aree, allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;

2) **Di incaricare** il Responsabile del Settore Finanze, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, di istituire appositi capitoli in entrata ed in uscita per accantonare le somme da introitare ed impegnare le somme per l'esecuzione delle opere.

Il Dirigente del Settore Urbanistica  
(Ing. Mario Santonocito)



EVENTUALI ANNOTAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

---

---

---

---

---

---

---

---



# COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

## REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARDS URBANISTICI NEGLI INTERVENTI EDILIZI

### **ART. 1 – Oggetto del regolamento**

Il presente Regolamento disciplina i criteri, le modalità ed i termini d'attuazione dell'istituto della monetizzazione totale o parziale delle aree a standard urbanistico, in alternativa alla cessione diretta al Comune, nonché ogni ulteriore atto strettamente interconnesso e consequenziale.

La monetizzazione è una particolare procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. Al contrario, la finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione, il che giustifica l'attenzione alla dotazione accorpata di servizi.

### **ART. 2 – Ambito di applicazione**

L'ambito di applicazione dell'istituto del permesso di costruire convenzionato risulta indicato dall'art.20 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n°16, il quale ha previsto la possibilità di prescindere dal piano di lottizzazione e, quindi, procedere al rilascio di un permesso di costruire convenzionato monetizzando le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in alternativa alla loro realizzazione, nei seguenti casi:

- nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria;
- qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.

Nei predetti casi è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

Le suddette somme vengono iscritte in apposita voce di bilancio e possono essere utilizzate esclusivamente per la manutenzione, l'adeguamento ed il miglioramento delle opere di urbanizzazione già presenti nell'ambito del rilasciando permesso di costruire.

La valutazione delle aree è calcolata sulla base del valore di mercato ed il valore delle opere di urbanizzazione è determinato da un dettagliato computo metrico estimativo.

Gli interventi soggetti alla monetizzazione risultano suddivisibili in due prevalenti ambiti d'applicazione:

- A. Nuovi interventi edilizi per i quali non risulti ancora rilasciato il permesso di costruire;
- B. Interventi edilizi in corso di realizzazione, con permesso di costruire rilasciato e convenzione sottoscritta non integralmente attuata.

Quando l'istituto della monetizzazione risulti applicabile ad interventi edilizi di cui alla casistica A) la proposta di monetizzazione dovrà essere presentata, dagli aventi titolo, al momento della richiesta di Permesso di Costruire.

Qualora ci si trovi nella casistica di cui alla lettera B), per cui risultino sottoscritti accordi convenzionali tra le parti, occorrerà valutare, caso per caso o con atto ricognitivo unitario, lo stato d'attuazione delle convenzioni, gli obblighi e adempimenti ivi contenuti e qualora si convenga, in maniera negoziale e di comune accordo, di procedere a modificare la convenzione sottoscritta, si sottoporrà la proposta di riadeguamento convenzionale ed eventuale monetizzazione all'attenzione dell'organo competente.

Le proposte di riadeguamento degli obblighi convenzionali potrà essere effettuato anche d'ufficio sulla base dello stato di attuazione delle convenzioni urbanistiche, che verranno sottoposte all'attenzione dell'organo comunale competente e si procederà, sentite le ditte interessate e previo assenso delle parti, ad attivare i consequenziali provvedimenti di riadeguamento degli obblighi convenzionali, comprensivi del rilascio di cauzioni o garanzie fideiussorie, di tempistica d'attuazione, qualora non già contemplati negli originari atti convenzionali.

Il richiedente ha la facoltà di proporre, qualora disponga di proprietà di terreni ed immobili posti in posizioni strategiche in relazione agli obiettivi e programmi dell'Ente comunale (previsioni a standard di PRG e/o interventi di cui al Programma Triennale delle Opere Pubbliche), in alternativa alla cessione e/o monetizzazione dello standard la delocalizzazione e/o permuta, attraverso la traslocazione parziale o totale e contestuale realizzazione e cessione di aree a standard urbanistico in ambiti urbani contermini, sempre all'interno del centro urbano e frazioni.

Tale casistica risulterà applicabile solo a seguito di una valutazione effettuata dal Settore competente sulla congruità economica dell'offerta di delocalizzazione e/o permuta ed in relazione alla funzionalità dell'intervento proposto.

Resta fermo che le aree a standard previste in convenzione, qualora risultino monetizzabili, non potranno comunque essere impiegate ai fini volumetrici e dovranno conservare una destinazione d'uso compatibile con il progetto originario, nei limiti della volumetria massima assentita, salve eventuali varianti agli strumenti urbanistici generali e/o attuativi.

### **ART. 3 – Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione**

Le richieste di monetizzazione totale o parziale delle aree da destinare a standard urbanistico e/o loro delocalizzazione potranno essere accolte quando si ravvisano una delle condizioni di seguito indicate, che si riportano ai soli fini indicativi e non esaustivi:

a) qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento di adeguato standard in relazione all'ubicazione dei lotti, alla loro consistenza ed al contesto dei luoghi, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area stessa – da documentare all'interno di una specifica relazione tecnica asseverata;

b) qualora risulti verificata la dotazione minima degli standard di piano per l'ambito di riferimento, da documentare con una specifica relazione tecnica asseverata del progettista (Esempio la presenza, nelle immediate vicinanze dell'intervento, di spazi a verde e/o a parcheggio pubblico in numero, dislocazione e disponibilità adeguata a soddisfare comunque l'incremento di carico urbanistico);

c) qualora lo standard per opera di urbanizzazione secondaria da realizzare e cedere abbia una consistenza residuale, inferiore a mq. 1.000 e/o non sia possibile localizzarlo in stretta corrispondenza con la viabilità pubblica e/o non risulti direttamente accessibile e fruibile; in tali casi la monetizzazione appare la soluzione preferibile ai fini di una minore frammentazione dello standard di piano, dispersione delle infrastrutture e riduzione dei costi di gestione di dette aree pubbliche;

d) qualora l'intervento preveda una quantità di parcheggi privati nell'ambito dell'intervento stesso in aggiunta a quelli stabiliti dalla Legge n. 122/1989, non inferiore alla dotazione di parcheggi pubblici prevista e tali da garantire un facile e immediato stazionamento dei veicoli;

e) qualora le dimensioni e l'organizzazione distributiva delle aree da destinarsi a verde e/o parcheggio pubblico all'interno dell'area dell'intervento, siano tali da non permettere una



funzionale distribuzione degli spazi e/o da determinare eccessivi costi manutentivi e gestionali a carico del Comune, oltre che la loro ubicazione risulti di problematica accessibilità e fruibilità in relazione alla viabilità esistente ovvero sia dimostrata l'impossibilità tecnica di poterlo assicurare;

Rimane comunque la facoltà dell'Amministrazione valutare la proposta di monetizzazione anche parziale dello standard urbanistico nei casi in cui la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e un'economica manutenzione, ovvero rientri nella programmazione e pianificazione comunale.

#### **ART. 4 – Importo della monetizzazione**

Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree a parcheggio è determinato dalla somma del valore dell'area e dell'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera.

Per la determinazione dei valori venali delle aree si fa riferimento al maggiore tra i seguenti valori:

- valore ai fini IMU desumibile dalla deliberazione della Giunta Comunale che concerne "Determinazione valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'IMU" con la quale sono stati fissati i valori medi delle aree fabbricabili;
- valore venale dell'area interessata, corrispondente all'indennità di esproprio di cui all'art. 37, comma 1, del D.P.R. 8-6-2001 n. 327;
- atti di compravendita anche in aree limitrofe.

In sede di prima applicazione, nelle more della revisione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI, si utilizzano i seguenti valori di riferimento:

Zona urbanistica	Importo da versare (€/mq)
B 1 – zona di completamento	140
B 2 – zona di completamento	100
C1 e C3 – zona di espansione	80
C2 e C4 - zona di espansione	60
D - artigianale	60
EP- edilizia residenziale pubblica	70

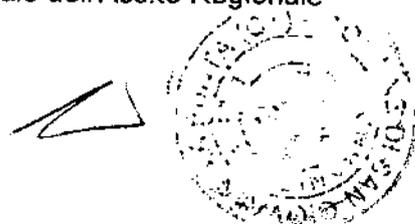
Per la determinazione del costo delle opere di urbanizzazione si fa riferimento ai costi unitari desunti dal prezzario regionali utilizzati per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, che in sede di prima applicazione risultano pari ad €. 6.243,97 per ogni abitante insediato.

Il numero degli abitanti insediati, arrotondato all'unità superiore nel caso di decimale superiore a cinque, viene calcolato con riferimento alla superficie fondiaria del lotto edificabile, e cioè la superficie dell'intero lotto ricadente nella zona territoriale omogenea al netto delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ancorché non materialmente cedute al Comune, tenuto conto che ad ogni abitante corrispondono 100 mc di costruzione.

I proventi derivanti dalle monetizzazioni di cui sopra sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione, sistemazione, progettazione di aree per attrezzature pubbliche quali, verde e parcheggi. (Vedi art.20 L.R. n°16/2016).

Restano salvi i casi di riduzione ed esonero del contributo di concessione previsti dalla L.R. n°16/2016.

In particolare, ai sensi dei commi 1 e 7 dell'art.8 della citata legge regionale, il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione viene ridotto al 40%, per cui la relativa monetizzazione risulta pari ad €. 2.497,59 per ogni abitante insediato, nei casi di edilizia abitativa convenzionata che stabilisca prezzi di vendita non superiori al limite massimo previsto per gli interventi di edilizia residenziale sociale stabilito dal Decreto del Dirigente Generale dell'Ass.to Regionale delle Infrastrutture e Mobilità n°2982 del 9/12/2015.



Inoltre il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione viene ridotto al 55%, per cui la relativa monetizzazione risulta pari ad €. 3.434,18 per ogni abitante insediato, nei casi di edilizia abitativa i cui alloggi presentino le caratteristiche di superficie previsti dalle LL.RR. n°79/1975 e n°95/1977 nonché dalla legge n°457/1978.

Per l'aggiornamento dei costi di cui sopra si provvederà applicando gli stessi criteri che regolano l'adeguamento degli oneri concessori e del valore dei terreni ai fini dell'IMU.

**ART. 5 - Modalità di versamento**

I corrispettivi di monetizzazione devono essere versati al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio ovvero contestualmente alla stipula della convenzione di lottizzazione.

In alternativa al versamento in unica soluzione è ammesso il versamento rateizzato con le modalità, forme, garanzie e condizioni applicate per gli oneri di urbanizzazione, previa presentazione di apposita cauzione che garantisca il doppio delle rate da versare.

Gli importi delle monetizzazioni sono applicati ai titoli abilitativi presentati o rilasciati a partire dalla data di esecutività della deliberazione approvativa del presente regolamento.

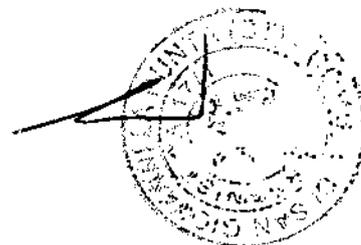
Si conferma che la monetizzazione delle aree a standard non dà luogo alla conversione delle stesse in superficie fondiaria per usi edificatori, ai sensi dell'art. 8 del REC, per cui non vi è incremento di potenzialità edificatorie;

**ART. 6 - Diniego**

L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può denegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio o il soggetto promotore del piano attuativo dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.

**ART. 7 - Aggiornamento dei corrispettivi della monetizzazione**

I corrispettivi di monetizzazione del presente Regolamento, saranno aggiornati contestualmente all'adeguamento degli oneri concessori e dei valori dei terreni ai fini dell'applicazione dell'imposta IMU.





# COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

Città Metropolitana di Catania

Settore Urbanistica

Prot. n° 313 / U.T.

del 2 marzo 2017

Al Sig. Sindaco  
Sede

**Oggetto: Linee guida per la monetizzazione delle aree da cedere per standard urbanistici.**

**Relazione tecnica.**

Con decreto del Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n°498 del 22.6.2005, è stato approvato il Piano Regolatore Generale, le Prescrizioni Esecutive (P.E.) ed il Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.).

Il predetto R.E.C. disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale e definisce le norme e le prescrizioni specifiche per le trasformazioni nonché le relative modalità di attuazione.

In tal senso vengono previsti i casi in cui risulta consentita l'attuazione diretta degli interventi edilizi, per i quali è sufficiente il permesso di costruire (ex concessione edilizia), e quelli dove l'attività resta subordinata alla preventiva approvazione e realizzazione di un piano di lottizzazione (P.d.L.) privato.

Il rilascio dei titoli abilitativi all'interno delle aree oggetto delle P.E. rimane subordinato alla verifica della dotazione degli standard pubblici come previsti dal D.M. 1444/68.

L'art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G. stabilisce che, qualora sia dimostrata l'impossibilità di procedere alla lottizzazione dell'intero comparto edificatorio, ovvero nel caso in cui la ridotta estensione del P.d.L. comporti la realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione di dimensioni minime che non ne consentano una funzionale utilizzazione, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare interventi diretti senza la necessità di procedere alla redazione del P.d.L. previa monetizzazione delle aree ed opere non realizzate.

L'intervenuta nuova Legge Regionale 10 agosto 2016 n°16 ha previsto all'art.20 la possibilità di prescindere dal piano di lottizzazione e, quindi, procedere al rilascio di un permesso di costruire convenzionato monetizzando le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in alternativa alla loro realizzazione, nei seguenti casi:

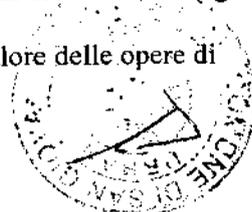
- nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria;

- qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.

Nei predetti casi è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

Le suddette somme vengono iscritte in apposita voce di bilancio e possono essere utilizzate esclusivamente per la manutenzione, l'adeguamento ed il miglioramento delle opere di urbanizzazione già presenti nell'ambito del rilasciando permesso di costruire.

La valutazione delle aree è calcolata sulla base del valore di mercato ed il valore delle opere di urbanizzazione è determinato da un dettagliato computo metrico estimativo.



E' difatti frequente che nelle zone edificabili di saturazione, le aree da cedere a standard siano difficilmente reperibili e comunque anche se previste, date le loro esigue dimensioni, finiscono per non svolgere il loro reale uso risultando tra l'altro troppo onerose da mantenere.

In diversi casi, dove è evidente l'inopportunità e la non economicità per l'Amministrazione Comunale di acquisire le aree, è conveniente optare per la monetizzazione i cui proventi dovranno essere destinati ad una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano.

Queste linee di indirizzo hanno la funzione pertanto di definire una serie di parametri che stabiliscano le procedure e le regole a cui attenersi per attivare la monetizzazione, i relativi parametri di costo da applicare per il corrispettivo e tutti gli altri elementi di carattere tecnico per la definizione della procedura.

E' importante precisare che la monetizzazione non è automatica ma una facoltà che l'Amministrazione si riserva di applicare esclusivamente nei casi che andremo a definire con le presenti linee di indirizzo rimanendo salva la possibilità per l'Amministrazione di valutare anche altre situazioni che per questioni di interesse pubblico e di opportunità saranno suscettibili di accoglimento .

#### *Procedimento per la richiesta di monetizzazione.*

Le presenti linee di indirizzo riguardano esclusivamente le procedure per la monetizzazione delle aree da destinare a standard pubblici che possono essere attivate esclusivamente negli ambiti dove l'attuazione viene demandata ad un piano attuativo e precisamente le seguenti:

- zone C, aree di espansione di edilizia residenziale privata;
- zone Ep, aree per l'edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata;
- zone D, limitatamente alle aree per insediamenti produttivi;
- zone T, aree per attrezzature turistiche.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata contestualmente alla richiesta di permesso di costruire dagli aventi titolo.

E' da evidenziare che, ai sensi del R.E.C., le aree a standard sono "svuotate" da ogni potenzialità edificatoria, nel senso che i volumi edificabili dal privato non variano sia che le aree a standard siano cedute sia che vengano monetizzate.

#### *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;
- qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione per interventi di nuove costruzioni o cambi d'uso anche in più fasi successive che prevedono una superficie per opere di urbanizzazione secondaria tale da non consentire l'inserimento di una unità funzionale, che si ritiene pari od inferiore a 1000 mq.;

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.

#### *Individuazione dei costi delle aree a standard*

L'entità del corrispettivo economico da versare all'Amministrazione per la mancata cessione delle aree a standard deve essere pari alla somma che il Comune deve affrontare per l'acquisto delle aree di pari superficie, più il costo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde).

Per il valore delle aree può farsi riferimento ai valori ai fini IMU dei terreni già stabiliti nelle relative delibere comunali ovvero di mercato in zone similari.

L'importo della monetizzazione delle aree a standard, derivanti dai valori ai fini IMU sono in atto i seguenti (vedi delibera della G.C. n° 43 del 23/04/2013):

B 1 – zona di completamento	140 €/mq
B 2 – zona di completamento	100 €/mq
C1 e C3 – zona di espansione	80 €/mq
C2 e C4 - zona di espansione	60 €/mq
D - artigianale	60 €/mq
EP- edilizia residenziale pubblica	70 €/mq

Nel caso in cui si riscontrino nella zona importi maggiori derivanti da atti di compravendita o da procedure espropriative si utilizzeranno detti importo ai fini della monetizzazione delle aree a standard.

Per quanto concerne la monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si fa riferimento ai costi unitari desunti dal prezziario regionali utilizzati per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, per come segue:

A) Opere di Urbanizzazione Primaria (escluso l'incidenza del terreno):

- Viabilità e servizi = €. 3.547,50 per ogni abitante insediato

B) Opere di urbanizzazione secondaria (escluso l'incidenza del terreno)

- Attrezzature scolastiche = €. 1.932,12 per ogni abitante insediato;

- Attrezzature di interesse comune = €. 764,35 per ogni abitante insediato;

L'importo totale della monetizzazione delle OO.UU. primaria e secondaria ammonta ad €. 6.243,97 per ogni abitante insediato.

Il numero degli abitanti insediati, arrotondato all'unità superiore nel caso di decimale superiore a cinque, viene calcolato con riferimento alla superficie fondiaria del lotto edificabile, e cioè al netto delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ancorché non materialmente cedute al Comune, con la seguente formula:

$$\text{N}^\circ \text{ abitanti da insediare} = (\text{mq. sup. totale del lotto} - \text{mq. aree per OO.UU}) : 100 \text{ mc/abitante}$$

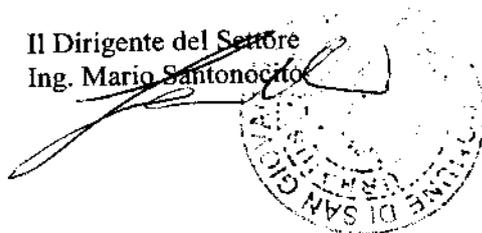
Restano salvi i casi di riduzione ed esonero del contributo di concessione previsti dalla L.R. n°16/2016.

In particolare, ai sensi dei commi 1 e 7 dell'art.8 della citata legge regionale, il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione sono ridotti al 40%, per cui la relativa monetizzazione risulta pari ad €. 2.497,59 per ogni abitante insediato, nei casi di edilizia abitativa convenzionata che stabilisca prezzi di vendita non superiori al limite massimo previsto per gli interventi di edilizia residenziale sociale stabilito dal Decreto del Dirigente Generale dell'Ass.to Regionale delle Infrastrutture e Mobilità n°2982 del 9/12/2015.

Inoltre il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione potrà essere ridotto al 55%, per cui la relativa monetizzazione risulta pari ad €. 3.434,18 per ogni abitante insediato, nei casi di edilizia abitativa i cui alloggi presentino le caratteristiche di superficie previsti dalle LL.RR. n°79/1975 e n°95/1977 nonché dalla legge n°457/1978.

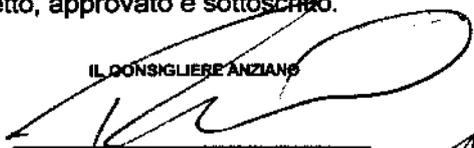
Per l'aggiornamento dei costi di cui sopra si provvederà applicando gli stessi criteri che regolano l'adeguamento degli oneri concessori.

Il Dirigente del Settore  
Ing. Mario Santonocito



Redatto, letto, approvato e sottoscritto.

IL CONSIGLIERE ANZIANO



IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO COMUNALE



Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti di ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione

E' DIVENUTA ESECUTIVA IL GIORNO \_\_\_\_\_

[ ] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 12, comma 1 L.R. 44/91)

[ ] essendo immediatamente esecutiva (art. 12, comma 2 L.R. 44/91)

IL SEGRETARIO COMUNALE



San Giovanni La Punta, li \_\_\_\_\_

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il Segretario del Comune di San Giovanni La Punta certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo Pretorio online dal 21/04/2014 al \_\_\_\_\_ Certifica inoltre, che non risulta prodotta all'ufficio comunale alcuna opposizione contro la stessa deliberazione.

San Giovanni La Punta, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE

