COMUNE DI ISCA SULLO IONIO

(Provincia di Catanzaro)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COPIA

n. 29 del 28.12.2023	**OGGETTO: REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE DESTINATE A STANDARD URBANISTICI – APPROVAZIONE.**

L'anno **DUEMILAVENTITRE**, il giorno **28** del mese di **DICEMBRE alle ore 16:10** nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocato con appositi avvisi, il Consiglio Comunale si è riunito in prima convocazione straordinaria e pubblica.
Fatto l'appello nominale risultano presenti i signori:

N.	Cognome e nome	Qualifica	Presente (SI- NO)
1	MIRARCHI Vincenzo	SINDACO	SI
2	BATTAGLIA Marziale	VICE-SINDACO	SI
3	AUGUSTO Saverio	Consigliere	SI
4	BEVIVINO Alberto	Consigliere	NO
5	BONELLI Gessica	ASSESSORE	NO
6	PROCOPIO Marziale	Consigliere	NO
7	CAMPANELLA Giuseppe Cristiano	Consigliere	SI
8	ELIA Emanuela	Consigliere	NO
9	MAIUOLO Daniele	Consigliere	SI
10	PIRRITANO Salvatore	Consigliere	SI
11	SCICCHITANO Gennaro	Consigliere	SI
	Consiglieri assegnati n. 10 oltre il Sindaco Consiglieri in carica n. 10 oltre il Sindaco	Presenti n. 7 Assenti n. 4	

Partecipa il Segretario Comunale, Dott. Luciano Pittelli, che provvede alla redazione del presente verbale.
Presiede la seduta il **Presidente del Consiglio, Sig. Giuseppe Cristiano Campanella** il quale, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

1) Che competono al Consiglio Comunale, massimo organo di governo locale, le funzioni di indirizzo politico amministrativo con la definizione degli obiettivi e dei programmi da attuare;
2) Che il Comune di Isca sullo Ionio è dotato di Piano Regolatore Generale, in vigore dal 05.08.1985 con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°1478 del 05/08/1985, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n°15 del 29.02.1980, del quale con Deliberazione del Consiglio Comunale n°21 del 13.003.1997 è stata adottata la Variante al P.R.G., successivamente approvata con Decreto del Presidente della Regione Calabria n°257 del 11.05.1998;
3) Che in data 07.07.2022 è stata pubblicata sul BURC n. 130 la L.R. n. 25 del 07.07.2022 avente ad oggetto "*Norme per la rigenerazione urbana e territoriale, la riqualificazione e il riuso*";

RICHIAMATO l'art. 10, commi 1-2-3, della predetta L.R. n. 25/2022:

"Art. 10 - (Disposizioni comuni)

1. Gli interventi di cui all'articolo 4 devono essere realizzati in coerenza con l'articolo 53 della l.r. 19/2002 e l'articolo 16 delle disposizioni del QTRP. Gli interventi di cui agli articoli 5, 6 e 7 devono rispettare il reperimento della dotazione di standard urbanistici, ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, da calcolare nella misura differenziale determinata dall'ampliamento, mutamento o aumento. Per gli interventi di cui all'articolo 8, ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, gli standard devono essere reperiti nell'area di riallocazione per la capacità edificatoria totale da realizzare. Per gli interventi di cui al presente titolo, la corresponsione degli oneri concessori previsti dall'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 è commisurata esclusivamente all'incremento di superficie o di volume realizzato rispetto a quello esistente.

2. Gli standard individuati ai sensi del comma 1, se non reperibili, possono essere monetizzati, ovvero possono essere individuati nelle aree di sedime derivanti dalla demolizione degli edifici di cui al comma 13 a vantaggio della realizzazione di aree a verde e di servizi pubblici, nel rispetto delle disposizioni comunali, e, pertanto, non comportano variazioni nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi.

3. Le somme derivanti dalla monetizzazione di cui al comma 2 e gli oneri di urbanizzazione non scomputati sono vincolati a specifico centro di costo per l'eventuale acquisizione di nuove aree a standard per il soddisfacimento del fabbisogno o per la realizzazione e la manutenzione di opere pubbliche e servizi prioritariamente connessi all'intervento o per opere pubbliche e servizi da realizzare e manutenere, nonché per la redazione e/o implementazione della banca dati comunale di cui all'articolo 12."

RITENUTO opportuno approvare un regolamento per la monetizzazione di aree destinate a standard urbanistici, in virtù delle intervenute disposizioni previste dalla succitata L.R. n. 25/2022 al fine di snellire il procedimento ed incentivare gli interventi volti alla rigenerazione urbana e al recupero del patrimonio edilizio esistente;

ACQUISITI

- i pareri favorevoli dei responsabili;
- dell'organo di revisione economico-finanziaria, ai sensi dell'art. 239, comma 1, lettera b), del d.Lgs. n. 267/2000;

VISTI:

- il D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n. 25/2022;
- il T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs 18.08.2000 n° 267;
- il vigente P.R.G. ed annesse N.T.A. vigenti;

DELIBERA

1) La premessa forma parte integrante e sostanziale del presente deliberato;

2) **DI APPROVARE** l'allegato "*Regolamento per la monetizzazione di aree destinate a standard urbanistici*";

3) **DI ISTITUIRE** apposito fondo vincolato ai sensi dell'art. 10, comma 3, della L.R. n. 25/2022;

4) **DI DARE MANDATO** all'Ufficio Tecnico del Comune di Isca sullo Ionio per i successivi adempimenti previsti dalle vigenti norme di legge;

Infine, il Consiglio comunale, stante l'urgenza di provvedere, con voti unanimi favorevoli legalmente resi

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.Lgs. n. 267/2000.

REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE DESTINATE A STANDARD URBANISTICI

Art. 1 - Ambito di applicazione

- Il presente Regolamento stabilisce criteri e modalità per il reperimento delle aree da destinare a standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968 mediante l'istituto della "monetizzazione", in alternativa alla cessione gratuita al Comune o all'asservimento ad uso pubblico.
- In virtù delle nuove disposizioni previste nella recente L.R. 25/2022 (cd. "Rigenerazione Urbana"), la monetizzazione degli standard urbanistici non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari, ma mira a creare spazi pubblici più fruibili e vantaggiosi per la collettività, mediante la consapevole rinuncia a realizzarli in modo dispersivo e disarticolato, accantonando somme di denaro da destinare all'esecuzione di infrastrutture necessarie a soddisfare i reali bisogni dell'ambito territoriale interessato dall'intervento.
- La finalità dell'istituto della monetizzazione va pertanto ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard urbanistici qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto cittadino interessato, il che giustifica la necessità di vincolare dette somme per un'ottimale attuazione dei servizi, evitandone l'esecuzione frammentaria.
- L'eventuale monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici deve essere espressamente richiesta dal titolare dell'intervento e allegata al relativo procedimento edilizio.

Art. 2 - Casi di ammissibilità e di esclusione

- Nei casi in cui l'istituto della monetizzazione sia espressamente previsto dalla strumentazione urbanistica comunale, ovvero da normative regionali/statali per specifiche tipologie d'intervento, la monetizzazione delle aree a standard di cui al D.M. 1444/1968 deve ritenersi sempre accolta, senza necessità di ulteriori provvedimenti da parte degli uffici comunali.
- La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse. Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, la monetizzazione degli standard può aver luogo qualora sia dimostrata e attestata dal soggetto privato, 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. Tale condizione sarà verificata in presenza della seguente casistica, riportata a titolo indicativo e non esaustivo:
    a) uso dell'area configurabile come privatistico/condominiale: parcheggi pubblici interrati e/o difficilmente accessibili;
    b) mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dei parcheggi e relativi spazi di manovra;
    c) localizzazione dello standard che comporti pericolo al transito (es. prospiciente o prossimo a curve o incroci) in base ai disposti del Codice della strada e regolamento di attuazione;
    d) ubicazione dello standard con accesso dalla via pubblica tramite passo privato di proprietà di terzi soggetti non interessati alla realizzazione dell'intervento edilizio;
    e) qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
    f) qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc);
    g) in relazione ad interventi edilizi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
    h) qualora lo standard da realizzare o da cedere abbia una consistenza residuale inferiore a mq 100,00 e/o non sia possibile localizzarlo in stretta corrispondenza con la viabilità pubblica, non risulti direttamente accessibile e fruibile e non risulti particolarmente utile per assenza nelle immediate vicinanze di strutture di interesse pubblico.

- La monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici e/o a parcheggi pertinenziali è sempre esclusa nei seguenti casi:
    - per immobili ricadenti all'interno di strumenti urbanistici adottati e non ancora approvati;
    - per immobili destinati all'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui alla LR 17/1999

Art. 3 - Determinazione delle aree destinate a standard urbanistici

- Nell'ambito di interventi edilizi comportanti aumento del carico urbanistico, nonché nell'ambito degli interventi per il recupero ai fini residenziali o turistico-ricettivi dei sottotetti di cui alla L.R. 25/2022 in deroga ai limiti fissati dal D.M. 1444/1968, la proposta progettuale deve sempre contenere la determinazione delle aree a standard destinate agli spazi pubblici oggetto di monetizzazione, così come definite dal D.M. 1444/1968 per ogni singola tipologia di insediamento (si fa presente che le sedi viarie non concorrono alla quantificazione di tali aree).
- La determinazione delle suddette aree deve altresì quantificata per ogni singola tipologia di standard, nel rispetto dei parametri previsti dal medesimo D.M. 1444/1968 e dalla vigente strumentazione urbanistica comunale per le zone territoriali omogenee interessate dall'intervento o ad esse analoghe.

Art. 4 - Determinazione dell'importo di monetizzazione

- La determinazione del valore di monetizzazione delle aree a standard terrà conto del costo necessario alla acquisizione delle aree ponendo a riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio o, in specifica assenza, attraverso l'individuazione del prezzo di mercato. Si assume come costo delle aree, i valori di mercato/stime ove disponibili, o un importo pari al cinque percento del valore OMI degli immobili asserviti, in considerazione della destinazione d'uso finale, come da tabella allegata. I valori di cui alla tabella All. A devono essere aggiornati annualmente con le variazioni ISTAT e sono suscettibili di modifiche da parte dell'Amministrazione con propri provvedimenti.
- Qualora l'area interessata dall'intervento edilizio ricada su più zone omogenee del PRG, la valutazione del corrispettivo di monetizzazione sarà effettuata sulla base della media ponderale dei valori indicati per ciascuna zona, rapportati all'entità percentuale delle aree in proprietà insistenti nelle diverse zone.

Art. 5 - Destinazione dei proventi

- Le somme introitate per la monetizzazione degli standard urbanistici, devono essere vincolate in apposito capitolo del bilancio comunale, appositamente istituito, e possono essere utilizzate esclusivamente per l'eventuale acquisizione di nuove aree a standard per il soddisfacimento del fabbisogno o per la realizzazione e la manutenzione di opere pubbliche e servizi prioritariamente connessi all'intervento o per opere pubbliche e servizi da realizzare e manutenere.
- In virtù della sua natura, il contributo di monetizzazione degli standard urbanistici, deve essere corrisposto in un'unica soluzione e non può mai essere oggetto di rateizzazione.

Art. 6 - Monetizzazione "parziale"

- In alternativa alla cessione gratuita delle aree destinate a standard urbanistici ovvero alla loro monetizzazione, il titolare dell'intervento edilizio può prevedere una cessione "parziale" di tali aree, e monetizzare la rimanente parte,
- La cessione "parziale" deve riguardare esclusivamente le aree a standard destinate a "verde" e/o "parcheggio" rispetto a quelle determinate per lo specifico insediamento: tali aree dovranno essere cedute nella loro interezza e non possono essere in alcun modo parcellizzate (ad esempio in un insediamento residenziale, una volta determinate le singole quantità di aree da destinare a istruzione, verde, parcheggio e attrezzature comuni, si può decidere di cedere "interamente" la quantità di "verde" e/o "parcheggio" e monetizzare quelle rimanenti),
- Nel caso di monetizzazione parziale, una volta determinato l'importo complessivo secondo le modalità previste dall'art. 5 del presente Regolamento, il versamento deve essere effettuato solamente per la quota parte relativa all'effettiva quantità delle aree da monetizzare.

TABELLA ALL. A

Zona	Valore Assegnato (euro)	Rif. Catastale (Foglio)
Centro urbano/Produttiva	20	21, 23
Zona Litoranea	40	24, 25
Altre aree / Aree Agricole	5	Tutti tranne (21, 23, 24, 25)

COMUNE DIISCA SULLO IONIO

(Provincia di Catanzaro)

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA-
MANUTENTIVA, URBANISTICA, PATRIMONIO E CIMITERO

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale avente ad oggetto: **"Regolamento per la monetizzazione di aree destinate a standard urbanistici – Approvazione."**esprime **Parere favorevole** in ordine alla regolarità tecnica.

Isca sullo Ionio, 15/12/2023

IL RESPONSABILE DELL' AREA TECNICA-
MANUTENTIVA, URBANISTICA, PATRIMONIO E CIMITERO
F.to Ing. Felice Stefano Marascio

COMUNE DIISCA SULLO IONIO

(Provincia di Catanzaro)

IL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale avente ad oggetto: **"Regolamento per la monetizzazione di aree destinate a standard urbanistici – Approvazione."**esprime **Parere favorevole** in ordine alla regolarità contabile.

Isca sullo Ionio, 15/12/2023

IL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA
F.to VARANO Amelia Vincenza

Il presente verbale viene così letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
f.to Giuseppe Cristiano CAMPANELLA

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott. Luciano PITTELLI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE N. _____

Il sottoscritto responsabile della pubblicazione

CERTIFICA

- Che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio Elettronico del Comune in data odierna e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del T. U. approvato con D. Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Isca sullo Ionio, 09/01/2024

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
f.to Santa Carmela PROCOPIO

ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto, Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione:

[X] E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

[ ] Diventa esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (dopo il decimo giorno dalla pubblicazione in Albo Pretorio).

Isca sullo Ionio, 28/12/2023

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott. Luciano PITTELLI

Ai sensi dell'art. 18 del D. P. R. 28/12/2000, N. 445

SI CERTIFICA

Che la presente copia è conforme all'atto originale presso questo Ufficio

Isca sullo Ionio, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Luciano PITTELLI