



COMUNE DI CHIAVARI

Città Metropolitana di Genova

SETTORE 1° - Segreteria Generale

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 198 del 21 novembre 2019

OGGETTO: CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD PREVISTI DALL'ART.8, COMMA 2, DELLA L.R. N.49/2009 E S. M. E I. E DALL'ART. 12, COMMA 2, DELLA L.R. N. 10/2012 E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE

L'anno **duemiladiciannove** addì **ventuno** del mese di **novembre** alle ore 12.00 convocata nei modi e termini di legge si è riunita, in una sala del Palazzo Municipale la Giunta Comunale composta dai Sigg.ri:

			PRESENTE	ASSENTE
SINDACO	Dott.	Marco DI CAPUA		P
ASSESSORE	Dott.ssa	Silvia STANIG		P
ASSESSORE	Arch.	Massimiliano BISSO		A
ASSESSORE	Dott.	Giuseppe Alberto CORTICELLI		P
ASSESSORE	Dott.ssa	Fiammetta MAGGIO		P
ASSESSORE	Sig.	Gianluca RATTO		A
			4	2

Partecipa il Segretario Generale: Dott.ssa ORLANDO Concetta.

Il Dott. DI CAPUA Marco, nella sua qualità di Sindaco, assume la Presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a trattare la pratica segnata all'ordine del giorno come in oggetto.

Dopo opportuna discussione,

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA l'allegata proposta di deliberazione, concernente l'oggetto, corredata dei "pareri" sensi dell'art.49, c.1 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267;

RITENUTA la stessa meritevole di approvazione;

CON VOTI unanimi favorevoli, resi per alzata di mano;

DELIBERA

- La proposta di deliberazione concernente l'oggetto è approvata nel testo allegato alla presente e fatta propria.
- Stante l'urgenza di provvedere, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile, previa espressa separata votazione unanime resa per alzata di mano.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- la Regione Liguria, in data 3 novembre 2009, ha approvato la Legge Regionale n. 49, recante "Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio".
- la L.R. 49/2009 e s.m.i. disciplina, tra l'altro gli interventi di riqualificazione urbanistica architettonica, ambientale e statica degli edifici riconosciuti incongrui, attraverso l'applicazione di nuove tecnologie per la sicurezza antisismica, l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale, consentendo l'ampliamento sino ad un max dal 35% del volume fuori terra;
- in particolare gli articoli 6 e 7 della citata legge, consentano, in deroga alla disciplina dei piani urbanistici vigenti e/o operanti in salvaguardia, la demolizione e la ricostruzione con incremento volumetrico degli edifici suscettibili, ai sensi dell'art. 2 — comma 1 — lettera c) di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, come altresì l'art. 4, comma 1, lett. b) consente viceversa l'ampliamento degli edifici rurali di valore testimoniale a destinazione residenziale, ivi compresi quelli parzialmente diruti;
- la realizzazione delle opere di cui sopra è soggetta all'obbligo di adempiere alla pattuizione prevista dall'art. 8 — co. 2 — della citata Legge Regionale n. 49/09 e s.m.i., che prevede l'esecuzione di opere di urbanizzazione necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici ai sensi del O.M. 1444/1968, le cui modalità, tempi e garanzie di loro attuazione sono da regolarsi mediante convenzione edilizia;
- in data 5 aprile 2012, la Regione Liguria ha approvato la Legge Regionale n. 10, recante norme sulla "Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e di riordino dallo Sportello Unico";
- la L.R. 10/2012 opera un'integrale revisione della disciplina dallo Sportello Unico attività produttive (SUAP) in attuazione della normativa statale in materia (D.P.R. n. 140 del 07.09.2010), razionalizza le procedure per l'avvio delle attività produttive e per la realizzazione sotto il profilo urbanistica-edilizio dei relativi Impianti;
- in particolare l'art. 12 della citata legge ammette, in deroga alla disciplina dei piani urbanistici e territoriali vigenti e adottati, l'ampliamento e lo sviluppo delle attività produttive esistenti, la cui realizzazione è consentita mediante presentazione di D.I.A. obbligatoria;
- nel medesimo articolo è stabilito che il beneficio è concesso alla condizione che il titolare provveda alla dotazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria per il soddisfacimento degli standard urbanistici necessari da regolare in apposito atto convenzionale;

EVIDENZIATO PERTANTO CHE:

gli interventi sopra indicati da eseguirsi ai sensi degli artt. 4, comma 1, lettera b), 6 e 7 della L.R. 49/2009 e s.m.i. e dell'art. 12 della L.R. 10/2012 e s.m.i. comportano un aumento del carico urbanistico non previsto dagli SS.UU.GG. vigente ed adottato;

CONSIDERATO CHE:

la Legge Regione Liguria n. 25 del 07.04.1995 (disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia), all'art. 11, prevede testualmente all'art. 4: "Nel caso in cui l'intervento, pur non comportando l'alterazione della struttura urbanistica preesistente, sia soggetto a strumento urbanistico attuativo od a concessione edilizia convenzionata, è facoltà del Comune di richiedere la monetizzazione rinunciando in tal caso all'incremento di cui alla lettera D2 della tabella B";

la circolare della Regione Liguria n.59132/1047 del 17/05/1995 (Istruzioni per l'applicazione della L.R. n. 25/95 — punto 8), nell'analizzare i rapporti fra contributo di concessione edilizia da permesso di costruire e prestazioni di urbanizzazione imposte a livello di strumentazione urbanistica attuativa, evidenzia che l'art. 11. comma 4, della legge n. 25/95, sancisce

legislativamente il principio secondo il quale, è ammissibile la monetizzazione dell'obbligo di realizzazione dagli standard. Tale obbligo è assolvibile con:

- a) il pagamento del solo contributo di costruzione (monetizzazione sostitutiva) nei casi in cui l'intervento non comporti un'alterazione della struttura urbanistica dell'ambito;
- b) la determinazione di un onere finanziario equivalente alle prestazioni di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, escluso quelle di urbanizzazione primaria di interesse esclusivo dovute, nei casi in cui l'intervento determini uno squilibrio, nei termini sopra precisati, del rapporto abitanti/servizi, ma interessi un ambito caratterizzato da una situazione morfologica ed urbanistica e da oggettive condizioni dal contesto territoriale e del tessuto edificato tali da non consentire il superamento di detto squilibrio con la previsione di aree destinate a standard.

In tale ultimo caso, a condizione che,

- a) questa "monetizzazione" risulti, in primo luogo, aggiuntiva e non sostitutiva rispetto al contributo concessorio, da 'versarsi integralmente a norma di legge all'atto del rilascio dello o delle pertinenti concessioni edilizie ora permessi di costruire.
- b) sia, in secondo luogo, specificata da parte dell'Amministrazione Comunale la destinazione d'impiego della somma così ottenuta a fini di realizzazione di pubblici servizi individuati e localizzati;

ATTESO CHE:

gli interventi edilizi che comportano aumento dal peso insediativo presuppongono un nuovo sistema infrastrutturale ed urbanizzativo e la loro partecipazione all'attuazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie secondo la quantificazione individuata all'art. 3 del D.M. 1444/1968 per gli insediamenti residenziali (18 mq. per ogni nuovo abitante insediato) ed all'art. 5 del D.M. 1444/1968 per le attività produttive (10% della nuova superficie per attività industriali ed artigianali e l'80% della nuova superficie per attività commerciali e direzionali);

la monetizzazione delle urbanizzazioni sopra indicate si rende opportuna qualora l'acquisizione delle aree non risulti oggettivamente possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro limitata estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali (accessibilità esclusivamente privata, intervento in posizione marginale, dotazioni a standard da corrispondere di dimensioni troppo esigue o poco significative, dotazioni proposte di uso prevalentemente funzionale all'intervento privato da realizzarsi e quindi di scarsa utilità collettiva, dotazioni previste aventi caratteristiche tali da generare futuri problemi per la C.A. causa servitù, vincoli o commistione con altre proprietà private);

la Convenzione prevista dall'art. 8, comma 2, della L.R. 49/2009 e dall'art. 12, comma 2, della L.R. 10/2012, può conseguentemente a quanto sopra espresso prevedere, in alternativa totale o parziale delle cessioni, che i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguente per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione delle aree;

RICHIAMATA la sentenza del T.A.R. Lombardia, sez. II, 01/08/2013, n. 2056, secondo cui "Il potere del Comune di imporre la cessione di aree a standard o la monetizzazione sostitutiva di tale obbligo trovano fondamento, oggi, nel D.P.R. n. 380 del 2001 (in particolare nell'art. 12) e, prima, nella Legge Urbanistica n. 1150 del 1942 (artt. 28 e 31);

RITENUTO CHE:

per interventi riconducibili agli articoli 4, comma 1, lettera b) 6, 7 della L.R. 49/2009 o all'art. 12 della L.R. 10/2012, la monetizzazione sia possibile anche esaminati i pareri rilasciati da Regione Liguria, in merito alla problematica, alle seguenti condizioni:

- il ricorso alla monetizzazione costituisce fattispecie eccezionale;
- gli standard vanno reperiti prevalentemente nell'ambito dell'area di intervento;

- la monetizzazione è consentita a condizione che l'ambito sia già dotato di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste dallo strumento urbanistico vigente e/o adottato;
- la monetizzazione non può dipendere dalla mancata disponibilità di aree del proponente da cedere, ma da una effettiva situazione di soddisfacimento degli standard;
- le opere derivanti da tali interventi dovranno essere utilizzate per realizzare aree a standard;
- la quantificazione degli standard per interventi riconducibili agli art. 6 e 7 è da commisurare:
 - 1) alla sola quota di incremento alla volumetria preesistente nei casi in cui venga mantenuta la destinazione d'uso originaria;
 - 2) alla volumetria complessiva del manufatto nei casi di cui all'art. 7 ove si prevede il cambio di destinazione d'uso in una funzione urbanistica diversa da quella produttiva originaria (specie per la destinazione residenziale).

RITENUTO PERTANTO CHE per i soli interventi da realizzarsi ai sensi delle L.R. 49/2009 e 10/2012 e ss. mm. e ii., la monetizzazione, come disciplinata dalla normativa richiamata, debba ritenersi applicabile in tutte le zone dello S.U.G. vigente e/o adottato, come alternativa alla individuazione e realizzazione di spazi pubblici, sia per i casi di mancato aggravio del carico insediativo, se e in quanto l'intervento sia soggetto a contributo di costruzione, sia per i casi in cui l'intervento determini uno squilibrio nel rapporto abitanti/servizi (in quest'ultima ipotesi come monetizzazione aggiuntiva);

ATTESO CHE gli interventi realizzati in base alle Leggi Regionali 49/2009 e 10/2012 e ss. mm. e ii. richiedono una particolare attenzione al tema del reperimento degli standard urbanistici, sia per il loro carattere episodico e svincolato dalla pianificazione generale urbanistica, sia per l'aumento di volumetria ammesso con la finalità di promuovere la riqualificazione del tessuto edificato e l'ampliamento delle attività produttive, concretizzanti per converso un aumento del carico insediativo previamente non oggetto di una puntuale programmazione al fine del suo bilanciamento con i servizi esistenti;

RAVVISATO opportuno e necessario determinare il prezzo al mq. per la monetizzazione delle aree da corrispondere al Comune destinate al soddisfacimento degli standard;

DATO ATTO che nella determinazione del valore da attribuire alle aree è opportuno tenere conto della spesa per gli interventi di sistemazione, per cui il valore è determinato dal costo di acquisto più il costo delle opere;

CONSIDERATO che in dottrina la monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un importo alternativo alla cessione diretta delle stesse aree ogni volta che la cessione non sia possibile o non sia ritenuta conveniente e/o utile da parte della C.A. in base ai criteri sopra richiamati;

RITENUTO pertanto di stimare preferibilmente, in base alle prioritarie necessità del territorio, quale criterio generale per la monetizzazione degli standard, il valore medio di realizzazione delle aree a verde, parchi e aree giochi e di quelle a parcheggio pubblico;

ACCERTATO CHE:

-il Comune di Genova con D.D. n. 2011-245.0.0 – 13 ha aggiornato i valori di riferimento delle quote di monetizzazione per le aree non cedute alla C.A. quali spazi da destinare a standard urbanistici; nella medesima ha deliberato per ciascuna circoscrizione del proprio territorio la più adeguata quota di monetizzazione con valori unitari variabili da €147,00/mq. ad €324,00/mq.;

- numerosi Comuni della Liguria hanno deliberato recentemente valori unitari a metro quadrato di quota per la monetizzazione alternativa alla cessione degli standard urbanistici ravvisando importi variabili da €200,00/mq. a €300,00/mq.;

- la Regione Liguria con D.L.L. 199/2011 ha stimato in €300,00/mq. il costo medio delle opere di urbanizzazione da destinarsi a verde attrezzato ed in €200,00/mq. quello per parcheggio pubblico;

VISTO quanto determinato da altre Amministrazioni Comunali aventi caratteristiche territoriali simili a quelle presenti nel Comune di Chiavari;

ATTESO CHE i valori di monetizzazione si attestano intorno ad €270,00/mq. (valore medio);

ATTESO CHE tale valore medio risulta coerente con il valore tabellare della diretta realizzazione sommato al valore che con la mancata realizzazione diretta delle opere non viene ceduto al Comune;

RITENUTO PERTANTO opportuno adottare un valore medio di quota di monetizzazione pari ad €270,00/mq, in linea con i valori sopra richiamati; tale valore sarà aggiornato annualmente ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 25/1995, entro il 31 marzo di ciascun anno, sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo;

RITENUTO opportuno modulare il suddetto valore medio sulla base della zonizzazione del territorio comunale fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) come individuata nell'allegata planimetria sub "A", nei seguenti termini:

Zona B1	CENTRO STORICO E PARTI FUNZIONALI	€ 310,00
Zona B2	CENTRO URBANO DI CONTORNO AL CENTRO STORICO	€ 300,00
Zona C1	PRIMA FASCIA COLLINARE	€ 280,00
Zona C2	S. ANDREA DI ROVERETO – LE GRAZIE	€ 300,00
Zona D1	RI ALTO E CAPERANA ALTA	€ 240,00
Zona D2	FRANCA - RUPINARO	€ 250,00
Zona D3	VIA PARMA CAPERANA BASSA	€ 270,00
Zona E1	MAXENA - SANGUINETO	€ 230,00
Zona R1	CAMPODONICO – SAN TEREZIANO	€ 230,00

CONSIDERATO CHE nel caso in cui venga assentita la monetizzazione degli standard, il privato non deve realizzare alcuna opera di urbanizzazione, ma viene stabilita una prestazione monetaria sostitutiva delle opere di urbanizzazione costituenti standard e che gli impegni formali costituiti dalla stipula di una convenzione per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, finiscono per costituire un inutile aggravamento procedurale in contrasto con i principi di cui all'articolo 2 della Legge n.241/1990, oltre a costituire un onere economico aggiuntivo per il richiedente, contrario ai recenti principi in materia di attività amministrativa ed alle necessità di snellimento burocratico, più volte evidenziate dal legislatore statale;

RICHIAMATE il proposito le recenti norme statali in materia di snellimento del procedimento amministrativo, di incentivazione degli sportelli unici dell'edilizia e delle attività produttive;

TENUTO CONTO altresì che la giurisprudenza costituzionale ha ritenuto la materia del procedimento amministrativo di competenza statale e ha indicato gli spazi di legislazione regionale nell'ampliare le garanzie del cittadino e non nel restringerle;

RITENUTO, alla luce di quanto sopra esposto, nel caso in cui venga assentita, in via eccezionale, la monetizzazione quale prestazione sostitutiva della realizzazione di opere di urbanizzazione nell'ambito della L.R. 49/2009 e della L.R. 10/2012, appare eccessivo aggravare il procedimento amministrativo con una convenzione, anche tenuto conto del fatto che i contenuti della suddetta convenzione non potrebbero essere che quelli riferiti alla tempistica di versamento delle somme e le relative garanzie;

RITENUTO CHE l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione con conseguente cessione delle aree al fine del soddisfacimento degli standard dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 163/2006;

RITENUTO pertanto che la monetizzazione degli standard debba ritenersi applicabile in tutto il territorio comunale, a seguito di preliminare valutazione caso per caso del pubblico interesse, secondo i già richiamati criteri generali;

VISTO e RICHIAMATI:

- il D. Lgs. n-267/2000;
- il D.M. 02/04/1968 n. 1444;
- il D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e ss. mm. e ii.;
- la L.R. n. 16/2008 e ss. mm. e ii.;
- la L.R. n. 49/2009 e ss.mm. e ii.;
- la L.R. n. 10/2012 e ss. mm. e ii.;

DATO ATTO che il soggetto Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 6 della Legge 241/1990 e sue modificazioni ed integrazioni è l'Ing. Luca Mario Bonardi, Dirigente del Settore 5, Programmazione ed Attuazione delle Politiche Urbanistiche, il quale ha curato l'istruttoria del presente provvedimento ed attesta la correttezza e la regolarità dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis. del D. Lgs. 267/2000 e s. m. e i.;

ATTESO CHE il presente provvedimento rientra nella competenza della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. n.267/2000;

DELIBERA

per le motivazioni specificate in narrativa e qui integralmente richiamate:

- 1) di evidenziare che per gli interventi di cui all'art. 4 – comma 1 - lettera b) e agli articoli 6 e 7 della L.R. 49/2009 e ss.mm. e ii. e di cui all'art. 12 – comma 2 – della L.R. 10/2012, la dotazione di standard costituisce la regola e che la loro monetizzazione costituisce l'eccezione;
- 2) di stabilire che è possibile consentire la monetizzazione per gli interventi previsti dalla L.R. n. 49/2009, art. 4, comma 1, e artt. 6 e 7 e di quelli previsti dalla L.R. n. 10/2012, art. 12, comma 2, secondo una preliminare valutazione a priori del pubblico interesse da parte del Dirigente da sottoporre per la definitiva approvazione alla Giunta Comunale al fine di assicurare rispondenza tra gli indirizzi politici per lo sviluppo del territorio;
- 3) di dare atto che nel caso in cui vengano consentite le monetizzazioni delle opere di urbanizzazione previste per il soddisfacimento degli standard, per gli interventi richiamati nell'art. 8, comma 2, della L.R. n. 49/2009 e cioè le "demolizioni e ricostruzioni di cui agli articoli 6 e 7 nonché gli interventi di ampliamento di all'art. 4, comma 1, lettera b), relativi a edifici rurali di valore testimoniale parzialmente diruti, e art. 12, comma 2, L.R. 10/2012 non è necessario l'atto unilaterale d'obbligo e la convenzione, in quanto non sono previste opere di urbanizzazione ma solo obblighi di versamento di somme di denaro sostitutive delle opere medesime e relative garanzie di regolare versamento;
- 4) di dare atto che la monetizzazione degli standard può essere imposta dal Comune qualora corrisponda maggiormente al pubblico interesse, in applicazione dei criteri previsti nel presente atto, anche a prescindere da una richiesta in tal senso da parte del privato;
- 5) di precisare, pertanto, che le somme previste a titolo di monetizzazione saranno destinate a pubblici servizi concretamente individuati e localizzati sulla base dello S.U.G. vigente o di sue varianti, secondo il criterio della vicinanza alla zona in cui è stata assentita la monetizzazione e di tale destinazione dovrà essere fatta menzione nel permesso di costruire;
- 6) di dare atto che il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato al versamento delle somme dovute a titolo di monetizzazione, oltre alle altre somme dovute, fatta salva la

rateizzazione, nel qual caso dovranno essere prestate idonee garanzie, secondo le norme vigenti;

7) di determinare il valore medio di monetizzazione delle aree da corrispondere al Comune, nei casi ammessi dall'art. 8, comma 2, della L.R. n. 49/2009 e ss.mm. e ii. e dall'art. 12, comma 2, della L.R. 10/2012 e ss. mm. e ii., per la realizzazione di standard in **€270,00/mq**, da aggiornarsi annualmente in base alla variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo, corrispondente al valore di stima delle aree ed il costo delle opere;

8) di modulare il suddetto valore medio sulla base della zonizzazione del territorio comunale fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), come individuata nell'allegata planimetria sub "A", nei seguenti termini:

Zona B1	CENTRO STORICO E PARTI FUNZIONALI	€ 310,00
Zona B2	CENTRO URBANO DI CONTORNO AL CENTRO STORICO	€ 300,00
Zona C1	PRIMA FASCIA COLLINARE	€ 280,00
Zona C2	S. ANDREA DI ROVERETO – LE GRAZIE	€ 300,00
Zona D1	RI ALTO E CAPERANA ALTA	€ 240,00
Zona D2	FRANCA - RUPINARO	€ 250,00
Zona D3	VIA PARMA CAPERANA BASSA	€ 270,00
Zona E1	MAXENA - SANGUINETO	€ 230,00
Zona R1	CAMPODONICO – SAN TEREZIANO	€ 230,00

9) di incaricare il responsabile del Settore 5 – Programmazione ed Attuazione delle Politiche Urbanistiche di provvedere a tutti gli adempimenti conseguenti la presente deliberazione;

10) di dare atto che il valore di cui alla presente deliberazione sarà applicabile solo alle istanze presentate dopo la data di esecutività della stessa.

11) di dare atto che il seguente provvedimento avrà riflessi diretti ed indiretti sul patrimonio dell'Ente

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Dott. DI CAPUA Marco

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa ORLANDO Concetta

Publicata copia all'Albo Pretorio Informatico di questo Comune dal . . . a tutto il quindicesimo giorno successivo.

**IL FUNZIONARIO
ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE**

Chiavari, _____

La presente deliberazione è stata pubblicata all' Albo Pretorio Informatico di questo Comune - ai sensi del combinato disposto del 1° comma dell'art. 124 del T.U.E.L. n. 267/2000 e dell'art. 32 della legge n. 69/2009 - nei termini suindicati ed è divenuta esecutiva il . . . , ai sensi del 3° comma dell' art. 134 del medesimo T.U.E.L. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE

Chiavari, _____
