

# COMUNE DI BRIGA NOVARESE

## Provincia di Novara

### Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Oggetto: **AREE DA DESTINARE A STANDARD. DISCIPLINA DELLA MONETIZZAZIONE.**

L'anno duemilaquattordici addì **ventisette** del mese di **novembre** alle ore 21 e minuti 00 nella sala delle adunanze.

Previo l'osservanza di tutte le formalità di legge vennero convocati a seduta per oggi i componenti di questo Consiglio Comunale.

Sono presenti i Signori:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
BARBIERI CHIARA	SINDACO	X	
ALLEGRA CLAUDIO	CONSIGLIERE	X	
MOIA FILIPPO	CONSIGLIERE	X	
VERGANI DANIELE	CONSIGLIERE	X	
QUIRICO MAURO	CONSIGLIERE	X	
POLETTI FEDERICO	CONSIGLIERE	X	
DAL DOSSO ROBERTA	CONSIGLIERE	X	
PRELLI MARCO	CONSIGLIERE	X	
BARBIERI CLARA	CONSIGLIERE	X	
COSTAGLIOLA LIVIO	CONSIGLIERE	X	
QUIRICO LUCIANO	CONSIGLIERE	X	
BELLOSTA FABIO	CONSIGLIERE	X	
BELLOSTA MARINELLA	CONSIGLIERE	X	

TOTALE 

13	
----	--

Assiste il Segretario Comunale DR. ALBERTO FORNARA il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il/la Sig. BARBIERI CHIARA nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la preliminare illustrazione del Sindaco che invita poi l'Assessore Daniele Vergani ad entrare nel merito delle linee direttive contenute nella Relazione appositamente predisposta dalla responsabile del Servizio Area Tecnica Ing. Maria Luisa Bacchetta;

Forniti i necessari chiarimenti sui contenuti dell'allegata Relazione Tecnica;

Precisato che:

- Con Delibera del Consiglio Comunale n. 08 del 10.03.2013 sono stati adottati gli elaborati del "PRGC 2006" a recepimento e controdeduzioni delle osservazioni prodotte dal Settore Regionale .- Assessorato Urbanistica e programmazione territoriale, Beni Ambientali, Edilizia residenziale, Opere Pubbliche Legale e contenzioso, che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale.  
Il "PRGC 2006" ha individuato ambiti distinti sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale e per i quali sono state definite norme e prescrizioni specifiche per le trasformazioni nonché le relative modalità di attuazione.
- Premesso che, in luogo della cessione di aree per spazi pubblici, per il soddisfacimento degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i. è ammessa la possibilità di monetizzazione delle aree non cedute e che nell'ambito dell'art. 7 comma 19 delle NTA del PRGC vi è la possibilità di monetizzare quota parte degli standard urbanistici di cui al precitato art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- In attuazione del D. L.vo 114/98 ed all'adeguamento ad esso operato relativamente alle norme di urbanistica commerciale nel territorio comunale, si riscontra, da parte dei privati, in particolar modo, nell'ambito del centro storico, l'esigenza in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente a fini commerciali della monetizzazione delle aree da destinare a parcheggio pubblico in luogo della loro realizzazione, in riferimento all'assetto planimetrico e tipologico degli immobili che, nella maggior parte dei casi, ne consentirebbe la realizzazione in termini di estrema difficoltà e con scarsa fruibilità da parte della collettività.
- E' frequente, inoltre, soprattutto negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, in zone sature, che le aree da cedere a standard siano difficilmente reperibili e comunque anche se previste, date le loro esigue dimensioni, finiscano 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 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.

Preso atto che il Consigliere Marinella Bellosta evidenzia i costi elevati in particolare per gli esercizi di somministrazione nonché la sua contrarietà per ciò che riguarda i Piani Esecutivi;

Fornite in merito ulteriori precisazioni da parte dell'Assessore Daniele Vergani;

Proposto da parte del Sindaco di procedere a votazione;

Visto il parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 49 e 147 bis del Decreto legislativo 18.08.2000, n. 267;

Visto il parere di regolarità contabile, espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 49 e 147 bis del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267;

Sentito il preventivo parere interno favorevole espresso dal Segretario Comunale Dr. Alberto Fornara in ordine alla conformità del presente atto espresso a seguito di apposito provvedimento del Sindaco prot. n. 2651 in data 23.06.2014;

Con n. 9 voti a favore, il voto contrario del Consigliere Marinella Bellosta e n. 3 astenuti (Costagliola Livio, Quirico Luciano e Bellosta Fabio);

## **D E L I B E R A**

1. Di approvare l'allegata Relazione Tecnica predisposta dall'Ing. Maria Luisa Bacchetta – Responsabile del Servizio Area Tecnica contenente precise linee guida riferite alla monetizzazione delle aree destinate a standard in luogo della loro realizzazione da parte dei privati.
2. Di demandare alla Responsabile del Servizio Area Tecnica la puntuale applicazione delle direttive approvate a far data dall'esecutività della presente deliberazione.
3. Di dare atto che nel Bilancio di previsione 2015, in fase di impostazione, dovrà essere prevista idonea risorsa con vincolo di destinazione per l'acquisizione e la realizzazione di aree a standard, per il pagamento di indennità per la reiterazione dei vincoli di in edificabilità di aree destinate al soddisfacimento degli standard, nonché alla riqualificazione o realizzazione di opere e servizi di interesse generale.

## **RELAZIONE TECNICA**

### **OGGETTO: MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A STANDARD IN LUOGO DELLA LORO REALIZZAZIONE DA PARTE DEI PRIVATI.**

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 08 del 10.03.2013 sono stati adottati gli elaborati del "PRGC 2006" a recepimento e controdeduzioni delle osservazioni prodotte dal Settore Regionale .- Assessorato Urbanistica e programmazione territoriale, Beni Ambientali, Edilizia residenziale, Opere Pubbliche Legale e contenzioso, che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale.

Il "PRGC 2006" ha individuato ambiti distinti sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale e per i quali sono state definite norme e prescrizioni specifiche per le trasformazioni nonché le relative modalità di attuazione.

Premesso che, in luogo della cessione di aree per spazi pubblici, per il soddisfacimento degli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i. è ammessa la possibilità di monetizzazione delle aree non cedute e che nell'ambito dell'art. 7 comma 19 delle NTA del PRGC vi è la possibilità di monetizzare quota parte degli standard urbanistici di cui al precitato art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In attuazione del D. L.vo 114/98 ed all'adeguamento ad esso operato relativamente alle norme di urbanistica commerciale nel territorio comunale, si riscontra, da parte dei privati, in particolar modo, nell'ambito del centro storico, l'esigenza in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente a fini commerciali della monetizzazione delle aree da destinare a parcheggio pubblico in luogo della loro realizzazione, in riferimento all'assetto planimetrico e tipologico degli immobili che, nella maggior parte dei casi, ne consentirebbe la realizzazione in termini di estrema difficoltà e con scarsa fruibilità da parte della collettività.

E' frequente, inoltre, soprattutto negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, in zone sature, che le aree da cedere a standard siano difficilmente reperibili e comunque anche se previste, date le loro esigue dimensioni, finiscano 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 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.

Le presenti linee guida hanno il compito di disciplinare le modalità di reperimento delle aree per standard urbanistici mediante monetizzazione in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico

Riconosciuta la necessità di stabilire criteri fissi ai quali attenersi per la valutazione delle aree da monetizzare per non creare disparità di trattamento nei confronti dei cittadini che di volta in volta, con riferimento alle precedenti considerazioni, richiedono Permessi di Costruire e/o sottoscrivono convenzioni relative a S.U.E. nell'ambito delle quali si opera attraverso la monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici in luogo della loro realizzazione, queste linee di indirizzo hanno la funzione di definire una serie di parametri che fissino 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 si andranno 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.

L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standard potrà avvenire per singolo caso previa deliberazione della Giunta Comunale, su proposta del Responsabile del Servizio.

La proposta di monetizzazione dovrà essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta di Permesso di costruire o DIA.

Le richieste di monetizzazione potranno essere accolte quando 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 o nel caso in cui, date le loro esigue dimensioni, finiscano per non svolgere il loro reale uso, risultando tra l'altro troppo onerose da mantenere.

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.

La Giunta Comunale può sempre rifiutare la monetizzazione ove verifichi che il richiedente il titolo edilizio dispone di aree in loco idonee al soddisfacimento degli standard previsti.

Considerato che la realizzazione di un parcheggio pubblico o ad uso pubblico nonché di un'area a verde pubblico attrezzato avviene tramite la sommatoria del costo dell'area stabilito sulla base dei valori medi delle aree edificabili nella zona e del costo effettivo per la realizzazione del manufatto completo in ogni sua parte, si è stimata che l'entità del corrispettivo economico da versare all'Amministrazione per la mancata cessione delle aree a standard, debba essere pari alla somma del valore che il Comune deve affrontare per l'acquisto delle aree di pari superficie, più il costo relativo alla realizzazione delle opere stesse.

Per la determinazione dei valori venali delle aree di è fatto riferimento alle Delibere di G.C. n. 108 del 30.11.2009 e n. 139 del 30.12.2010 con le quali, seppure ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale sugli immobili, si sono determinati i valori delle aree fabbricabili nel territorio comunale e che a tutt'oggi si ritiene possano costituire i costi delle aree nelle distinte zone territoriali derivanti dai valori medi delle stesse.

Da ciò vengono determinati i valori delle aree, ai fini della monetizzazione, così come di seguito riportato:

**AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI NUOVA EDIFICAZIONE  
AREE TERZIARIE - DIREZIONALI**

**Euro/mq 60,00**

**AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI/INDUSTRIALI  
AREE RICETTIVE**

**Euro/mq 50,00**

**AREE COMMERCIALI**

**Euro/mq 80,00**

Ritenuto altresì che relativamente al valore delle aree interne al Centro Storico, Aree a capacità insediativa invariata e di Ristrutturazione, non definite dalla D.G.C. di cui sopra, lo stesso possa essere assunto pari al seguente:

**AREE INTERNE AL CENTRO STORICO, AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA INVARIATA E DI RISTRUTTURAZIONE**

**Euro/mq 40,00**

Per ciò che attiene al **costo di realizzazione di parcheggio pubblico e/o di uso pubblico**, lo stesso si è stimato, sulla base di un computo metrico di massima per la realizzazione del manufatto completo in ogni sua parte: sottofondi, pavimentazioni, illuminazione, raccolta e deflusso delle acque superficiali, opere di contenimento e sostegno, segnaletica orizzontale e verticale, pari ad **euro/mq 100,00**.

Per ciò che attiene, invece, al **costo di realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato**, lo stesso si è stimato, sulla base di un computo metrico di massima per la realizzazione del manufatto completo in ogni sua parte, pari ad **euro/mq 60,00**.

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio e delle aree da cedere a standard, dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del ritiro del Permesso di Costruire, oppure, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato, previa presentazione di apposita polizza fidejussoria.

A dimostrazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita la quietanza rilasciata dalla Tesoreria Comunale.

Nel caso di versamento in forma rateale per ciò che concerne modalità, garanzie e sanzioni per il mancato o tardivo pagamento delle rate, si farà riferimento a quanto già previsto per il versamento degli oneri concessori, come indicato nell'art. 42 del D.P.R. 380/2001

Si precisa che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, eventualmente dovuti, andranno comunque versati all'Amministrazione Comunale, con il solo scomputo del costo di realizzazione delle opere dalla quota di urbanizzazione primaria.

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

Le somme incamerate dal Comune a titolo di monetizzazione degli standard urbanistici dovranno essere a loro volta introitate nel bilancio con vincolo di destinazione per l'acquisizione e realizzazione di aree a standard, per il pagamento di indennità per la reiterazione di vincoli di inedificabilità di aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici stessi, nonché alla realizzazione o riqualificazione di opere e servizi di interesse generale.

I proventi derivanti dalla monetizzazione degli spazi a parcheggi, saranno destinati alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.

Il Responsabile del Servizio Area Tecnica  
*Ing. Maria Luisa Bacchetta*

Oggetto: AREE DA DESTINARE A STANDARD. DISCIPLINA DELLA  
MONETIZZAZIONE.

## **PARERI - Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267**

---

---

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

(Art. 49 e 147bis Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267)

Visto con parere favorevole.

li 24.11.2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.TO Ing. Maria Luisa Bacchetta

---

---

### **○ PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

(Art. 49 e 147 bis Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267)

Visto con parere favorevole.

li 24.11.2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.TO Patrizia Poletti

---

---

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.to BARBIERI CHIARA

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to DR. ALBERTO FORNARA

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo comune dal **29/12/2014** per 15 giorni consecutivi e successivi, fino al **13/01/2015**.

Lì 29/12/2014

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to DR. ALBERTO FORNARA

---

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Lì 29/12/2014

IL SEGRETARIO COMUNALE

**DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA** \_\_\_\_\_

In quanto non soggetta a controllo preventivo di legittimità (art. 134, comma 3 - del D.lgs 267/2000) e con la cadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione.

IL SEGRETARIO COMUNALE