

MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A STANDARD URBANISTICI PER INTERVENTI EDILIZI. APPLICAZIONE DELL'ART. 21, COMMA 4 BIS DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. – MODIFICA DEI CRITERI DI APPLICABILITA' DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 51/2014.

A relazione dell'Assessora all'urbanistica

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

il reperimento sul lotto della dotazione di aree per standard urbanistici è un obbligo per tutti gli interventi che sono soggetti a permesso di costruire qualora sia previsto un ampliamento o aumento del carico urbanistico, e anche per tutti gli interventi edilizi per i quali il PRGC vigente ne stabilisce una specifica individuazione;

con L.R. n. 3 del 25/03/2013 è stato introdotto il comma 4 bis all'art. 21 della L.R. 56/1977, legge urbanistica regionale, il quale riporta: “Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al primo comma non risulta possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e a politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti d'obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire, possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.”;

l'articolo citato è inserito all'interno del “titolo IV – Norme per la Formazione del Piano Regolatore Generale Comunale o Intercomunale” della L.R. 56/1977 e s.m.i., pertanto non era chiaro se gli articoli ricompresi in tale titolo potessero essere considerati immediatamente operanti o se ne fosse stato necessario il recepimento tramite l'inserimento di una specifica norma da inserire nel Piano Regolatore Generale con una variante urbanistica specifica;

non essendo chiara la normativa, si è ritenuto opportuno richiedere un parere alla Regione Piemonte in merito all'immediata applicabilità dell'art. 21, comma 4 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i. in data 22/11/2013;

il Parere della Regione Piemonte – Direzione Programmazione Strategica – Politiche Territoriali ed Edilizia, pervenuto in data 11/04/2014, protocollo n. 16677,

specifica che l'applicazione del comma 4 bis dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. non è condizionata al suo preventivo recepimento nelle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale, proprio in ragione delle caratteristiche non prescrittive della norma medesima, infatti la disposizione regionale introduce una precisa facoltà che è sottoposta a determinate condizioni di valutazione ed il suo recepimento in ogni singolo atto di pianificazione comunale non determinerebbe alcun superamento delle obbligatorie considerazioni e dei relativi giudizi di opportunità sui singoli aspetti di pianificazione che la norma medesima richiede;

il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 51 del 28-29 ottobre 2014, approvò i predetti criteri stabilendo le seguenti condizioni:

“

1. *Di dare atto che le premesse fanno parte integrante della presente delibera.*
2. *Di dare atto che è operante quanto indicato dal comma 4 bis dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i., senza il preventivo recepimento tramite l'inserimento di una specifica norma nel Piano Regolatore Generale, con una variante, in quanto trattasi di norma non prescrittiva ma subordinata a ben determinate condizioni di valutazione.*
3. *Di stabilire che le condizioni di applicabilità, sono le seguenti:*
 - *Estensione dell'area da destinare a standard (con un massimo in mq equivalente a 4 parcheggi per interventi edilizi diretti, ovvero previa specifica valutazione e con motivazioni, per interventi da attuarsi attraverso strumento urbanistico esecutivo), conformazione, localizzazione, programmi comunali di intervento e politiche sulla mobilità sostenibile;*
 - *Deve essere corrisposta una somma pari all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione dell'area e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;*
 - *La somma corrisposta sarà da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.*
4. *Di stabilire che la possibilità di monetizzazione viene data a tutte le aree urbanistiche del Piano Regolatore Generale per interventi da sottoporre a titolo abilitativo diretto; è prevista inoltre la possibilità di applicare tale norma anche alle aree già promesse in dismissione alla data di entrata in vigore del presente atto, a patto che siano rispettate le medesime condizioni di applicabilità;*
5. *La possibilità di applicazione diretta dell'art. 21 comma 4 bis della L.R. 56/77 è estesa anche ai SUE e/o ai Permessi di Costruire Convenzionati ma nella sola zona A;*
6. *Di dare atto che le quantità di superfici monetizzabili verranno definite, di volta in volta, nel Permesso di Costruire relativo all'opera;*
7. *Di stabilire che l'alternativa, totale o parziale, alla cessione delle aree è la corresponsione di una somma che deve essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione dell'area.”*

rilevato che la Variante Strutturale al PRGG denominata “PONTE” approvata con [deliberazione Consiglio Comunale n. 11 del 23/03/2016](#) dal titolo “APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE ED APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE STRUTTURALE DENOMINATA “VARIANTE PONTE”, AI SENSI DEI COMMI 14 E 15 DELL'ART. 15 DELLA L.R. 56/1977 E S.M.I. ” ha previsto, fra l'altro, all'art. 8, comma 10, la possibilità di monetizzazione di tutte le aree ai

sensi dell'art. 21, comma 4 bis della L.R. 56/1977 e s.m.i., demandando a successiva deliberazione l'individuazione delle modalità procedurali e degli eventuali limiti dimensionali;

dato atto che:

- in determinate situazioni la realizzazione di aree a parcheggio per pochi posti auto risulta di difficile inserimento nella viabilità esistente;
- in alcuni interventi edilizi vengono monetizzati i quattro parcheggi, ma non sono ancora sufficienti a garantire la dotazione di standard, per cui risulta necessario realizzarne una quantità residua;
- non esistono norme che vietano la monetizzazione totale dell'area a standard.

Ritenuto opportuno modificare le condizioni di applicabilità derivanti dalla deliberazione di Consiglio Comunale 51 del 2014 rendendo monetizzabili per gli interventi edilizi diretti tutto lo standard, salvo quello specificatamente individuato cartograficamente nelle tavole di PRGC.

Dato atto che la presente proposta di deliberazione è stata sottoposta alla IV Commissione nella seduta del 25/10/2017;

Visto il D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

Vista la legge regionale 56/1977 e s.m.i.;

Viste le NTA del PRGC del Comune di Pinerolo;

Preso atto del vigente Statuto Comunale;

Dato atto che, nel corso del procedimento, non sono state comunicate situazioni di conflitto d'interesse da quanti hanno curato l'istruttoria e/o espresso pareri, per la valutazione sull'eventuale necessità di astensione ex art. 6 bis della legge n. 241/1990;

Visto il parere favorevole espresso sulla proposta di deliberazione dal dirigente del Settore Urbanistica ing. Morrone Antonio in ordine alla sola regolarità tecnica;

Con voti

DELIBERA

1. Di modificare la deliberazione del Consiglio Comunale n. 51/2014, stabilendo che le condizioni per le monetizzazioni delle aree a standard non cedute sono le seguenti:
 - E' monetizzabile tutto lo standard dell'art. 21, comma 4 bis della L.R. 56/77, nel caso di interventi "edilizi diretti" qualora l'acquisizione delle superfici non sia possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in

relazione all'estensione, conformazione, localizzazione, specifici programmi comunali di intervento;

- In alternativa alla predetta cessione di standard, totale o parziale, deve essere corrisposta una somma pari all'utilità economica conseguita dal proponente per effetto della mancata cessione dell'area. In ogni caso, la monetizzazione delle aree non cedute dovrà essere pari all'importo desunto moltiplicando l'indice fondiario della zona urbanistica per le tariffe vigenti dell'area interessata (approvate dalla G.C., la quale tratta, fra l'altro, le aree prive dell'indice fondiario) per i metri quadrati non dismessi al Comune;
 - Sono escluse dalla monetizzazione le aree a standard individuate cartograficamente dal PRGC;
 - La somma da corrispondere al Comune dovrà essere destinata all'acquisizione e alla realizzazione di aree per servizi pubblici.
2. Di stabilire che la possibilità di monetizzazione è concessa in tutte le aree urbanistiche del Piano Regolatore Generale per interventi da sottoporre a **titolo abilitativo diretto**, compresi gli interventi avviati e non ancora conclusi alla data della presente deliberazione. Tale possibilità è estesa anche alle aree private asservite ad uso pubblico esistenti.
 3. La possibilità della monetizzazione, di cui all'art. 21, comma 4 bis della L.R. 56/77, è estesa anche ai **SUE** (strumenti urbanistici esecutivi) ricadenti nelle **zone A** di PRGC;
 4. Di dare atto che le quantità di superfici monetizzabili verranno definite, di volta in volta, nel Permesso di Costruire relativo all'opera e deliberato dalla Giunta Comunale;

Successivamente, su proposta del Presidente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ritenuta l'urgenza di provvedere in quanto trattasi di atto semplificativo che permette la risoluzione di alcuni casi problematici;

Visto l'art. 134, comma 4, del DLgs. 267/2000;

Con voti

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, stante l'urgenza di definire alcune istanze di PDC che intendono procedere con la monetizzazione delle aree a standard.