



CITTÀ DI ANDRIA

COPIA

Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 7

OGGETTO: "Ridefinizione del costo base per l'acquisizione delle aree a standard da reperire ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. n. 14/2009 e s.m.e i. , a modifica della Delibera di C.C. n. 88/2010"

L'anno duemila **TREDICI** il giorno **VENTICINQUE** del mese di **MARZO** alle ore **18,55** in Andria, nella Sala Consiliare, si è riunito, previo invito contenente gli argomenti posti all'O.d.G. notificato a mezzo P.E.C. ad ogni componente, il Consiglio Comunale in adunanza **straordinaria** ed in sede pubblica di **prima** convocazione.

Fatto l'appello nominale, risultano presenti ed assenti i Consiglieri, come dall'elenco che segue:

		Presente/Assente				Presente/Assente	
1	GIORGINO	Nicola	<u>1</u>	22	RAIMONDI	Giuseppe	<u>19</u>
2	MARMO	Nicola	<u>2</u>	23	MICCOLI	Sabino	<u>20</u>
3	FUCCI	Saverio	<u>3</u>	24	CIVITA	Flavio Geremia	<u>21</u>
4	LORUSSO	Gennaro S.	<u>1</u>	25	LOPETUSO	Michele	<u>22</u>
5	DEL GIUDICE	Luigi	<u>4</u>	26	DE NIGRIS	Domenico	<u>4</u>
6	CICCO	Enrico	<u>2</u>	27	SGARAMELLA	Antonio	<u>23</u>
7	FASANELLA	Egidio	<u>5</u>	28	MARCHIO ROSSI	Lorenzo	<u>24</u>
8	CAMPANA	Domenico	<u>6</u>	29	VITANOSTRA	Salvatore	<u>25</u>
9	GRUMO	Gianluca	<u>7</u>	30	VOLPE	Angelo	<u>26</u>
10	DI RENZO	Giuseppe	<u>8</u>	31	RUGGIERO	Domenico	<u>27</u>
11	MANSI	Giuseppe N.	<u>9</u>	32	LONIGRO	Leonardo	<u>28</u>
12	CECI	Giuseppe	<u>10</u>	33	SGARRA	Emanuele	<u>5</u>
13	FUSIELLO	Sabino	<u>11</u>	34	VURCHIO	Giovanni	<u>6</u>
14	LOCONTE	Mauro	<u>12</u>	35	CANNONE	Francesco	<u>29</u>
15	ALBO	Paola	<u>13</u>	36	COLASUONNO	Pasquale	<u>30</u>
16	POLLICE	Francesco	<u>3</u>	37	BRUNO	Francesco	<u>31</u>
17	NAPOLITANO	Sabino	<u>14</u>	38	ADDARIO	Giovanni	<u>32</u>
18	SANGUEDOLCE	Gianluca	<u>15</u>	39	LISO	Nunzio	<u>33</u>
19	FRISARDI	Angelo	<u>16</u>	40	PORZIOTTA	Stefano	<u>34</u>
20	LULLO	Francesco	<u>17</u>	41	BRUNO	Giovanna	<u>35</u>
21	GIORGINO	Vincenzo	<u>18</u>				

Assume la Presidenza il **Dr. Nicola MARMO – Presidente del Consiglio Comunale** il quale, visto che il numero degli intervenuti è sufficiente per determinare la validità della seduta, dichiara aperti i lavori, introducendo la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Partecipa e assiste il Segretario Generale Comunale **dr. Vincenzo LULLO**, che dell'argomento cura la verbalizzazione.

Nella continuazione dei lavori consiliari odierni, alla trattazione del presente argomento, risultano **presenti in aula n. 24 Consiglieri Comunali.**

- **Consiglieri presenti:** SINDACO GIORGINO, MARMO, FUCCI, DEL GIUDICE, FASANELLA, CAMPANA, GRUMO, DI RENZO, MANSI, CECI, FUSIELLO, LOCONTE, POLLICE, NAPOLETANO, SANGUEDOLCE, FRISARDI, LULLO, GIORGINO V., RAIMONDI, MICCOLI, CIVITA, LOPETUSO, SGARAMELLA, LONIGRO;
- **Consiglieri assenti:** LORUSSO, CICCIO, ALBO, DE NIGRIS, MARCHIO ROSSI, VITANOSTRA, VOLPE, RUGGIERO, SGARRA, VURCHIO, CANNONE, COLASUONNO, BRUNO F. , ADDARIO, LISO, PORZIOTTA, BRUNO G.;
- **Sono presenti gli Assessori Comunali:** NESPOLI, Antonio, CHIEPPA Giuseppe, MATERA Pierpaolo, LOTITO Francesco, FISFOLA Marcello, , DI NOIA Luigi, DE FEO Domenico.

=====

Il Presidente del Consiglio Comunale Dr. Nicola MARMO, nella continuazione dei lavori consiliari odierni, introduce la discussione sull'argomento iscritto al punto 3) dell'O.d.G. come da convocazione prot. n. 24824 del 19/03/2013.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista

- la L.R. 14/2009 recante disposizioni in materia di **“Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell’attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio esistente”**, consente l’aumento delle volumetrie esistenti anche in deroga agli strumenti urbanistici, subordinando tra l’altro i relativi interventi alla cessione delle aree a standard “in loco”, in misura corrispondente all’aumento volumetrico, disponendo, in alternativa, qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte dette aree, la monetizzazione degli stessi commisurata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute; più in generale, qualsiasi possibile intervento che comporta un aumento del carico urbanistico in zone di saturazione a carattere residenziale, pone il problema della difficile reperibilità in loco delle aree a standard e quindi la necessità di prevedere forme alternative di soddisfacimento dei valori minimi imposti dal DM 1444/1968;

Precisato che:

- Il ricorso alla monetizzazione degli standard è possibile quando è dimostrata l’impossibilità oggettiva di reperire in loco le aree ;
- Il ricorso a tale strumento non deve comunque determinare una riduzione delle superfici a standard ma solo una loro realizzazione differita e delocalizzata attraverso una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano, utilizzando le risorse economiche nel frattempo accantonate;
- Gli importi di monetizzazione delle aree a standard, non reperibili in loco, saranno versati al Comune all’atto del rilascio e/o formalizzazione del titolo abilitativo. E’ ammesso il versamento rateizzato con le modalità, forme, garanzie e condizioni applicate per il contributo di costruzione di cui all’art. 16 del d.P.R.n. 380/2001 e s.m.i.;

Richiamata

- la delibera di C.C. n. 88 del 22/12/2010 avente ad oggetto: **“Determinazione del costo base di costruzione per metro quadrato di spazi a parcheggio e determinazione del costo base per l’acquisizione delle aree a standards, da reperire ai sensi del comma 3 dell’art.4 della L.R. 33/2007, pubblicata sul BURP n. 164 del 19/11/2007 ed ai ai sensi dell’art. 3 e 4 L.R. 14/2009, pubblicata sul BURP n. 119 del 08/08/2009”**, nella quale, relativamente alla monetizzazione degli standard previsti dalla L.R. 14/2009, si stabilivano i prezzi unitari a metro quadrato da corrispondere, in caso di dimostrata indisponibilità di aree idonee ad assolvere l’obbligo di reperimento di aree a standard, assumendo i VALORI DI MERCATO DELLE AREE URBANE - VALORI ICI ;

Dato atto che

- il valore di mercato delle aree urbane, così come riportato nella D.C.C. n. 88/2010, risulta riferito ai valori delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione della ex I.C.I., e, perciò, essendo stato stimato in funzione della potenzialità edificatoria, non corrisponde esattamente al valore delle aree richieste dall'applicazione della L.R. 14/2009, che invece sarebbe da riferire ad aree aventi destinazione di standard urbanistico e, quindi, non relazionabili direttamente alla potenzialità edificatoria (Indice di Fabbricabilità) delle Zone Territoriali Omogenee di intervento;

Considerato che

- occorre rilanciare il settore dell'edilizia, che nella nostra città, più di ogni altro comparto, ne risente maggiormente della crisi economica in atto, ed incentivare l'applicazione della surrichiamata legge regionale, tenuto conto che ad oggi si è registrata una scarsa domanda da parte dei cittadini;

Ritenuto che,

- la L.R. 14/2009 ha lo scopo di incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche al fine di evitare ulteriore consumo del territorio;

Ritenuto altresì,

- alla luce di quanto sopra rappresentato, risulta necessario procedere alla ridefinizione dei prezzi unitari ai fini del calcolo del corrispettivo di monetizzazione delle aree a standard, non reperibili in loco, negli interventi edilizi diretti che comportano aumento del carico urbanistico, da applicare peraltro anche alle procedure in corso per le quali non sia stato ancora rilasciato e/o formalizzato il titolo abilitativo, ridefinendo i valori riportati nella Tabella di cui al punto 2 del dispositivo della Delibera di Consiglio Comunale n. 88/2010, alla luce della relazione di stima predisposta dal Responsabile del Settore Sportello Unico Edilizia, che allegata sotto la lettera A) né costituisce parte integrante, soprattutto con riferimento alla ridefinizione del corrispettivo di monetizzazione delle aree a standard riportati in tabella così di seguito:

VALORI MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI			
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	Coeff. d'incremento	Valore base	Valore monetizz. standard
ZONA B1/2 DI COMPLETAMENTO	3	€ 40,00	€/mq. 120
ZONA B3/4 DI COMPLETAMENTO	3	"	€/mq. 120
ZONA B5 DI COMPLETAMENTO	3	"	€/mq. 120
ZONA B3 DI RECUPERO e C1/2/3 di PDF	2	"	€/mq. 60
ZONA C1 DI ESPANSIONE	1,5	"	€/mq. 60
ZONA C2 DI ESPANSIONE	1,5	"	€/mq. 60
ZONA C3 DI ESPANSIONE	1,5	"	€/mq. 60
ZONA D1/2/3 ARTIGIANALE/INDUSTRIALE	1,3	"	€/mq. 52
ZONA F1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12 Zone destinate a servizi di interesse generale	1	"	€/mq. 40
ZONA E 1/2/3	1	"	€/mq. 40

ritenuti questi ultimi più congrui;

Visti:

il vigente Piano Regolatore Generale e le sue Norme Tecniche di Attuazione;

il D.M. 1444/1968;

la L.R. 14/2009;

il Decreto Legislativo 267/2000 e s.m.i.;

la Legge 241/1990 e s.m.i..

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Sportello Unico Edilizia ing. Felice Apicella, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs n° 267 del 18.08.2000;

Visto il parere favorevole espresso dalla 5° Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 14/03/2013;

Con voti unanimi e palesi

DELIBERA

- 1. di ritenere** le premesse parte integrante del presente dispositivo;
- 2. di approvare** la relazione di stima (allegato A) predisposta dal Responsabile del Settore Sportello Unico Edilizia, afferente la ridefinizione del corrispettivo di monetizzazione delle aree a standard, non reperibili in loco, a seguito dell'applicazione della L.R. n. 14/2009;
- 3. di stabilire, a modifica di quanto previsto al punto 2 del dispositivo** della Delibera di C.C. n. 88 del 22/12/2010, il corrispettivo da versare per la monetizzazione degli standard in caso di dimostrata indisponibilità di aree idonee ad assolvere l'obbligo di reperimento di aree a standard, da reperire ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. n. 14/2009, così come riportato nella seguente tabella:

VALORI MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI			
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	Coeff. d'incremento	Valore base	Valore monetizz. standard
ZONA B1/2 DI COMPLETAMENTO	3	€ 40,00	€/mq. 120
ZONA B3/4 DI COMPLETAMENTO	3	"	€/mq. 120
ZONA B5 DI COMPLETAMENTO	3	"	€/mq. 120
ZONA B3 DI RECUPERO e C1/2/3 di PDF	2	"	€/mq. 60
ZONA C1 DI ESPANSIONE	1,5	"	€/mq. 60
ZONA C2 DI ESPANSIONE	1,5	"	€/mq. 60
ZONA C3 DI ESPANSIONE	1,5	"	€/mq. 60
ZONA D1/2/3 ARTIGIANALE/INDUSTRIALE	1,3	"	€/mq. 52
ZONA F1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12 Zone destinate a servizi di interesse generale	1	"	€/mq. 40
ZONA E 1/2/3	1	"	€/mq. 40

- 4. di stabilire** altresì, che i valori unitari riportati nella tabella di cui al punto 3 del presente deliberato, saranno aggiornati con cadenza quinquennale, mediante apposito provvedimento dirigenziale. L'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati - generale (costo vita) decorrenti dalla data di approvazione del presente deliberato;

5. **di stabilire** che gli importi di monetizzazione delle aree a standard, non reperibili in loco, saranno versati al Comune all'atto del rilascio e/o formalizzazione del titolo abilitativo, prevedendo la possibilità di rateizzazione dell'importo con le modalità, forme, garanzie e condizioni applicate per il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del d.P.R.n. 380/2001 e s.m.i.;
6. **di dare atto** che viene confermato, per tutto quanto non previsto a modifica con il presente provvedimento, quanto deliberato nella precedente Delibera di C.C. n. 88 del 22/12/2010, ai fini della compiuta attuazione della L.R. n. 14/2009 e s.m.i.;

Di seguito:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione separata ad unanimità dei voti

DELIBERA

- di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D.Lgs. 267/00 stante l'urgenza.

=====

Il Presidente del Consiglio Comunale Dr. Nicola MARMO prosegue i lavori consiliari odierni passando ad introdurre l'argomento iscritto al punto 1/agg. dell'O.d.G. come da convocazione aggiuntiva prot. n. 26252 del 22 marzo 2013.

=====



ALL. A)

Andria, _____

Prot. N _____ del _____

S.u.E.
Sportello unico Edilizia

OGGETTO: Ridefinizione del costo base per l'acquisizione delle aree a standard da reperire ai sensi degli artt. 3-4 della L.R. 14/2009 a modifica della Delibera Consiliare n. 88/2010 .

RELAZIONE DI STIMA

Fermo restando il principio che **PRIORITARIAMENTE** il soggetto privato proponente dovrà tendenzialmente procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla L.R. 14/2009 e s.m.e i., si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione qualora sia dimostrata indisponibilità di aree idonee ad assolvere l'obbligo di reperimento di aree a standard.

Richiamata la delibera di C.C. n. 88 del 22/12/2010 avente ad oggetto: *“Determinazione del costo base di costruzione per metro quadrato di spazi a parcheggio e determinazione del costo base per l'acquisizione delle aree a standards, da reperire ai sensi del comma 3 dell'art.4 della L.R. 33/2007, pubblicata sul BURP n. 164 del 19/11/2007 ed ai ai sensi dell'art. 3 e 4 L.R. 14/2009, pubblicata sul BURP n. 119 del 08/08/2009”*, nella quale, relativamente alla monetizzazione degli standard previsti dalla L.R. 14/2009, si stabilivano i prezzi unitari a metro quadrato da corrispondere, in caso di dimostrata indisponibilità di aree idonee ad assolvere l'obbligo di reperimento di aree a standard, assumendo i VALORI DI MERCATO DELLE AREE URBANE - VALORI I.C.I. così come riportato nella tabella di cui alla precitata delibera;

Osservato che il valore di mercato delle aree urbane, così come riportato nella Tabella di cui alla Delibera Consiliare N. 88/2010, risulta riferito ai valori delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione del I.C.I., e, perciò, essendo stato stimato in funzione della potenzialità edificatoria, non corrisponde esattamente al valore delle aree richieste dall'applicazione della L.R. 14/2009, che invece sarebbe da riferire ad aree aventi destinazione di standard urbanistico e, quindi, non relazionabili direttamente alla potenzialità edificatoria (Indice di Fabbricabilità) delle Zone Territoriali Omogenee di intervento;

Si rende necessario procedere alla ridefinizione dei prezzi unitari ai fini del calcolo del corrispettivo di monetizzazione delle aree a standard, non reperibili in loco, negli interventi edilizi diretti che comportano aumento del carico urbanistico, da applicare peraltro anche alle procedure in corso per le quali non sia stato ancora rilasciato e/o formalizzato il titolo abilitativo, ridefinendo i valori riportati nella Tabella di cui al punto 2 del dispositivo della Delibera di Consiglio Comunale n. 88/2010, valutando anche l'utilità economica che può conseguire il soggetto proponente dalla non cessione delle aree a standard, per cui si sono stabiliti dei coefficienti rapportandoli all'indice di edificabilità delle zone omogenee d'intervento. Si può assumere come costo base per ogni metro quadro di terreno, il valore stabilito nella Delibera di C.C. n.88 del 22/12/2010 per le zone F, (Zone

destinate a servizi di interesse generale) pari ad Euro 40,00 da parametrarsi ulteriormente in base alla potenzialità edificatoria della relativa zona d'intervento secondo dei coefficienti d'incremento variabili da un massimo di 3 ad un minimo di 1.

Tabella 1 – Coefficienti – base per ciascuna zona

Il valore unitario di Euro 40,00, in relazione all'indice territoriale di edificabilità (PRG vigente), deve essere moltiplicato per i coefficienti d'incremento che rappresentano l'utilità economica che può conseguire il soggetto proponente dalla non cessione delle aree a standard, valutati in base alla potenzialità edificatoria delle Z.T.O. Sulla base di tali coefficienti si riporta di seguito in Tabella il corrispettivo da versare a mq. di standard non reperito in loco a seguito dell'applicazione della L.R. 14/2009:

VALORI MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI			
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	Coeff. d'incremento	Valore base	Valore monetizz. standard
ZONA B1/2 DI COMPLETAMENTO	3	€ 40,00	€/mq. 120
ZONA B3/4 DI COMPLETAMENTO	3	“	€/mq. 120
ZONA B5 DI COMPLETAMENTO	3	“	€/mq. 120
ZONA B3 DI RECUPERO e C1/2/3 di PDF	2	“	€/mq. 60
ZONA C1 DI ESPANSIONE	1,5	“	€/mq. 60
ZONA C2 DI ESPANSIONE	1,5	“	€/mq. 60
ZONA C3 DI ESPANSIONE	1,5	“	€/mq. 60
ZONA D1/2/3 ARTIGIANALE/INDUSTRIALE	1,3	“	€/mq. 52
ZONA F1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12 Zone destinate a servizi di interesse generale	1	“	€/mq. 40
ZONA E 1/2/3	1	“	€/mq. 40

ritenuti questi ultimi più congrui, sulla base delle osservazioni innanzi citate;

I valori unitari, di cui alla precedente tabella verranno aggiornati con cadenza quinquennale, mediante apposito provvedimento dirigenziale. L'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati - generale (costo vita).

Gli importi di monetizzazione delle aree a standard, non reperibili in loco, saranno versati al Comune all'atto del rilascio e/o formalizzazione del titolo abilitativo, prevedendo anche la possibilità di rateizzazione dell'importo con le modalità, forme, garanzie e condizioni applicate per il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del d.P.R.n. 380/2001 e s.m.i.;

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Ing. Felice PISCITELLI



Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
f.to NICOLA DR. MARMO

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to VINCENZO DR. LULLO

PROT. N.

Della su estesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.

Addì _____

IL SEGRETARIO GENERALE

Si attesta di aver espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.lgs n. 267/2000, sotto il profilo della regolarità tecnica sulla proposta, relativa alla presente deliberazione, come in premessa.

f.to il Dirigente
del Settore Sportello Unico Edilizia
ing. Felice Piscitelli

Si attesta di aver espresso parere ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.lgs n. 267/2000, sotto il profilo della regolarità contabile sulla proposta, relativa alla presente deliberazione, come in premessa.

f.to il Dirigente
del Settore

=====

Il Responsabile del procedimento, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi a partire dal _____ al _____
come prescritto dall'art. 124 comma 1°, del D.Lgs 267 del 18/08/2000.
- è divenuta esecutiva perché:
 - decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 comma 3) del D.Lgs 267 del 18/08/2000
 - dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4) del D.Lgs 267 del 18/08/2000

Addì _____

Ai sensi dell'art. 18 del T.U. – D.P.R. N° 445 DEL 28/12/2000, attesto che la presente copia è conforme al suo originale.
