



COMUNE DI FAENZA
Provincia di Ravenna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 236 del 22/12/2014

OGGETTO: VALORI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE ATTREZZATE A SERVIZI DA APPLICARE AI PROCEDIMENTI EDILIZI E URBANISTICI (DOTAZIONI TERRITORIALI).

L'anno duemilaquattordici il giorno ventidue del mese di dicembre (**22/12/2014**), alle ore 20:15, nella sala consiliare E. De Giovanni si è riunito, nei modi e nei termini di legge, in prima convocazione, in sessione ordinaria, seduta pubblica, il Consiglio comunale.

Risultano presenti i signori Consiglieri

DE TOLLIS LUCA	Presente
SCARDOVI ANGELA	Presente
PASI ROBERTO	Assente
VISANI ILARIA	Presente
SANGIORGI SIMONA	Presente
ERCOLANI PATRIZIA	Assente
LASI FRANCESCO ANTONIO	Presente
BACCARINI ANTONIA MARIA	Presente
RONTINI MANUELA	Presente
ZICCARDI FRANCESCO	Presente
FASTELLI FABRIZIO	Presente
DAMIANI ROBERTO	Presente
FABBRI NEVIA	Presente
MONTANARI PIERINO	Presente
RANDI MAURIZIO	Presente
MINARDI GIAN CARLO	Assente
RIDOLFI RAFFAELLA	Assente
GRILLINI ALESSIO	Presente
VILLA FRANCESCO	Assente
BERNARDI JORICK	Assente
MONTI MAURO	Assente
FACCHINI IVO	Presente
ALBONETTI ALVISE	Presente
FANTINELLI STEFANO	Assente

PIRODDI DOMIZIO	Presente
BALDISSERRI ANDREA	Presente
MONTANARI MAURIZIO	Presente
BARNABE' VINCENZO	Presente
BERDONDINI CLAUDIA	Assente
BUCCI GILBERTO	Assente

E' presente il Sindaco, dr. Giovanni MALPEZZI.

PRESENTI N. 21

ASSENTI N. 10

Presiede il Presidente del Consiglio, avv. Luca de TOLLIS.

Assiste alla seduta il Segretario generale, dr.ssa Roberta FIORINI.

La seduta, riconosciuta valida per la presenza del prescritto numero legale, è aperta per la trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Vengono designati scrutatori i Consiglieri:

ALBONETTI ALVISE
BALDISSERRI ANDREA
FABBRI NEVIA

Il PRESIDENTE sottopone per l'approvazione quanto segue:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Normativa di riferimento

- Legge Regionale 24 Marzo 2000 n.20 e s.m.i.:
- l'art. 29 prevede che il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) deve disciplinare *"le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali"*;
- nell'allegato art.26 alla suddetta L.R. è previsto che *"il RUE detta la disciplina generale circa il calcolo del valore delle aree da monetizzare e circa la regolazione convenzionale della cessione e attuazione delle dotazioni territoriali al di fuori del comparto di intervento"*.

Precedenti

- atto della Giunta Comunale verbale n. 397 del 15.11.2011 (Prot.43132 del 21.11.2011) avente per oggetto: *"Monetizzazione delle aree attrezzate a servizi da applicare ai procedimenti edilizi (dotazioni territoriali)"*. In questo atto è allegata una tabella di sintesi che evidenzia i valori aggiornati, suddivisi per 9 zone, di monetizzazioni delle aree e delle opere distinte per parcheggi e verde; tale atto è l'ultimo di una lunga serie di provvedimenti sull'argomento, continuamente aggiornati, che iniziano con l'atto del Commissario Straordinario n. 730 del 30 marzo 1994 di nomina di una Commissione tecnica per la determinazione del valore venale dei terreni finalizzata alla monetizzazione delle aree di verde e parcheggio;
- atto C.C. n. 280/42922 del 12.11.2012 avente per oggetto "Approvazione modalità e criteri per la rimozione dei vincoli gravanti sugli alloggi realizzati nelle aree PEEP e adeguamenti alle modifiche introdotte dalla legge 7 agosto 2012 n. 135";

Premessa

Con i citati atti si è provveduto, fin dal 1994, ad aggiornare i valori di monetizzazione delle aree e delle relative attrezzature a verde e parcheggio adottando come criterio la somma dei due valori:

1. il prezzo presunto che il Comune avrebbe dovuto sostenere per acquisire i terreni nudi con la procedura di esproprio;
2. il costo presunto che il Comune avrebbe dovuto sostenere per la realizzazione delle opere previste nell'area.

È evidente che la finalità del presente provvedimento, che esplica i suoi effetti per la generalità delle situazioni territoriali, tende ad individuare valori medi non analitici e puntuali delle aree e delle attrezzature, pur tenendo conto delle diversità espresse dai vari ambiti urbani.

Infatti il valore economico di un'area, specialmente urbana, varia in relazione a numerosi parametri quali ad esempio: localizzazione in rapporto alla accessibilità, alle possibilità edificatorie, alla vicinanza dei servizi, alla qualità del tessuto urbano circostante; all'interno di tali parametri macroscopici vi sono numerosissime variabili incrementative o decrementative dei valori.

Per questo motivo il presente provvedimento di aggiornamento ha natura esclusivamente edilizia/urbanistica finalizzato alla monetizzazione di aree nell'ambito dei procedimenti abilitativi edilizi sul territorio e su quelli finora adottati per i provvedimenti di cui all'art. 31 della L. 488/98 e s.m.i. e non già a stabilire univocamente il valore economico reale e specifico di una determinata area.

Analogamente i costi di realizzazione delle opere (parcheggi e verde) si riferiscono a valori nudi di attrezzature definiti l'ultima volta con nota Prot. 17040 del 06.05.2011 dal Settore Lavori Pubblici del Comune di Faenza in:

- *parcheggio e relative corsie* 94 €/mq
- *verde* 34 €/mq

Si stabilisce che i valori delle aree e i costi di realizzazione delle opere siano aggiornati, non a scadenze fisse, ma quando si registreranno significative variazioni dei parametri assunti alla base della loro determinazione.

Il RUE di Faenza (adottato con atto C.URF n. 30 del 21.07.2014), all'art. 26.5.2d stabilisce che *"Soltanto dopo aver documentato l'esiguità o l'inopportunità di reperire aree idonee per l'interesse collettivo, è ammessa la loro monetizzazione, che deve essere accettata dall'Amministrazione Comunale, secondo i valori stabiliti con specifica deliberazione"*.

Inoltre, i valori individuati dal presente provvedimento saranno applicati ai vigenti criteri di calcolo per la cessione delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie e per la sostituzione di quelle relative alle aree PEEP cedute in proprietà, di cui all'art. 31 della L. 488/98 e s.m.i., e analoghi procedimenti già individuati con precedenti atti di Consiglio Comunale di cui, l'ultimo, col n. 280/42922 del 12.11.2012 citato nei *"Precedenti"*.

Motivo del provvedimento

A distanza di 20 anni dal primo provvedimento comunale in materia, la città si è modellata seguendo direzioni urbanistiche, funzioni, densità di cui è necessario tenere conto al fine anche di una suddivisione degli ambiti più attinente alla realtà; inoltre è necessario considerare numerosi elementi aggiuntivi che la pianificazione attuale del RUE ha messo in campo e che incidono in modo significativo sul valore delle aree.

In sintesi, questi elementi che influiscono sui valori e che prefigurano l'evoluzione della struttura urbana riguardano:

1. Il territorio comunale è stato ora suddiviso dal punto di vista urbanistico in due macrozone:

- il centro urbano rappresentato oltre che da Faenza anche dai centri di Granarolo e Reda e dalle frazioni più significative, queste ultime suddivise in due gruppi. All'interno del centro di Faenza sono stati individuati 8 ambiti sufficientemente omogenei, mentre in tutte le altre realtà urbane non sono state operate suddivisioni;
 - il territorio rurale rappresentato dalle aree esterne e che viene considerato come un unico grande ambito territoriale.
2. Le diversità economiche, attualmente presenti all'interno di uno stesso ambito saranno fortemente attutite per la nuova evoluzione urbanistica che estende e uniforma maggiormente oggi i concetti di mix funzionale, le possibilità edificatorie, il consolidamento dei servizi e del tessuto urbano.
 3. All'interno dei centri urbani le aree di cui determinare il valore si considerano di fatto urbanizzate essendo ricomprese in modo più o meno marcato nel sistema dei servizi cittadini esistenti. È necessario considerare che la monetizzazione riguarda ordinariamente piccoli spazi per servizi. Quindi non si tratta di determinare il valore di una ampia area scoperta (inedificata) suscettibile di essere ordinariamente costruita.
 4. La fortissima crisi in atto del mercato immobiliare ha una incidenza enorme sul valore di monetizzazione di queste frastagliate aree nel tessuto urbano al punto da renderle di difficile collocazione in un mercato immobiliare di compravendita rispetto a come invece si esprimeva nel periodo antecrisi.

Pareri:

- il provvedimento è stato esaminato in **Conferenza di Servizio dei Settori Territorio, Lavori Pubblici e Finanziario** con parere favorevole in data 25.11.2014 (Prot. 58444/2014);
- visto il parere della competente commissione consiliare 3[^] del 11 dicembre 2014;

Tutto ciò premesso e considerato,

- Visti i pareri favorevoli espressi, a norma dell'art. 49, 1° comma del D.lgs n.267 del 18.08.2000, in ordine alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile;

Richiamato il verbale della seduta consiliare odierna e nessun altro avendo chiesto la parola, il **Presidente** pone ai voti per alzata di mano la presente deliberazione, che risulta approvata a maggioranza, riportando la seguente votazione:

Consiglieri presenti	n. 20 + Sindaco;	Votanti n. 21
Voti favorevoli	n. 16	Sindaco PD Insieme per Cambiare
Astenuti	n. 5	Lega Nord Io Faentino Fatti Sentire

delibera

- 1) Approvare i valori di monetizzazione delle aree attrezzate a servizi da applicare ai procedimenti edilizi e urbanistici (dotazioni territoriali) come risultano dai seguenti allegati facenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

Allegato "A".....Valori vigenti: aree, parcheggi, verde

Allegato "B".....Valori aggiornati: aree, parcheggi, verde

- 2) Di dare atto che il presente provvedimento avrà riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente in quanto a seguito dell'approvazione delle modifiche proposte variano i valori economici ricavabili dalle monetizzazioni derivanti da interventi edilizi e urbanistici, nonché in relazione a quanto esplicitato al successivo punto 3);
- 3) Di dare atto che i valori individuati dal presente provvedimento saranno applicati ai vigenti criteri di calcolo per la cessione delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie e per la sostituzione di quelle relative alle aree PEEP cedute in proprietà, di cui all'art. 31 della L 488/98 e s.m.i., e analoghi procedimenti già individuati con precedenti atti di Consiglio Comunale di cui, l'ultimo, col n. 280/42922 del 12.11.2012 in premessa citato;
- 1) Subordinare l'applicazione del presente provvedimento alla approvazione del RUE del Comune di Faenza.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
DE TOLLIS LUCA

IL SEGRETARIO GENERALE
FIORINI ROBERTA