

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Area Pianificazione Attuativa 2

OGGETTO

Determinazione dei valori minimi di acquisizione delle aree per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della L.R. N. 12/2005.

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Riganti Paolo Guido - Area Pianificazione Attuativa 2*

IL DIRETTORE (Area Pianificazione Attuativa 2)

PREMESSE

Vista:

- la Disposizione di servizio n. 9/2024 a firma congiunta del Direttore Centrale della Direzione Rigenerazione Urbana e del Direttore dell'Unità Specialistica Attuazione diretta del PGT e SUE, con la quale, *“considerato che ad oggi non è ancora stata approvata la Delibera che riporti il calcolo aggiornato della quantificazione per ciascuna area di intervento OMI del valore di acquisizione di altre aree in luogo della cessione (ai fini della quantificazione dei valori di monetizzazione ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05)”*, è stata demandata all'Agenzia delle Entrate la quantificazione del valore di monetizzazione per i casi complessi di titoli convenzionati e di pianificazione attuativa, mentre l'Unità Valorizzazioni e Valutazioni dell'Area Pianificazione Attuativa 2 è stata investita del compito di quantificare il suddetto valore di monetizzazione parametrato *“all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree”* con riferimento sia agli *“interventi edilizi diretti da rilasciare o comunque assentire”* sia a *“tutti i titoli autocertificati o autodeterminati dal proponente”*;

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 46 della l.r. n. 12/2005, *“la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, deve prevedere: a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione 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. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica”*;
- anche in presenza di interventi diversi dai piani attuativi (es. permessi di costruire convenzionati o mutamenti di destinazione d'uso) che generino fabbisogno in termini di opere di urbanizzazione, la medesima normativa regionale ha previsto meccanismi di reperimento di aree, anche attraverso cessioni di altre aree o immobili idonei nel territorio comunale, ovvero - laddove l'acquisizione non sia possibile o opportuna - la corresponsione da parte dell'operatore di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire;
- nel caso di cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 42, comma 5, della l.r. n. 12/2005 è infine prevista la possibilità di monetizzare le aree da cedere a titolo di conguaglio;

Rilevato che:

- la monetizzazione della mancata cessione di aree per dotazioni territoriali a servizi risulta consentita allorché l'acquisizione di tali aree non sia possibile o non sia ritenuta opportuna in rapporto alla estensione, conformazione o localizzazione delle medesime ovvero ai programmi comunali di intervento e prescinde dalla tipologia di strumento di attuazione utilizzato essendo legata, anche ai fini della puntuale quantificazione della dotazione di aree a “standard” da reperire, alla categoria di intervento (nuova costruzione o modifica di destinazione d'uso, con o senza opere), alla SL interessata, alle funzioni insediate ed alla concreta localizzazione della trasformazione all'interno del Tessuto Urbano Consolidato;

- come palesato dal succitato art. 46 e chiarito anche dalla più recente giurisprudenza, la monetizzazione, quale meccanismo alternativo alla cessione delle aree, è un beneficio di carattere eccezionale espressione di una valutazione discrezionale del Comune, che si concretizza in una misura di favore per il richiedente un titolo edilizio nel caso in cui l'attuazione della trasformazione edilizia non consentirebbe il reperimento di aree a standard di adeguata estensione e localizzazione e che consente di indirizzare l'investimento delle risorse così acquisite dall'Amministrazione comunale verso le scelte programmatiche dalla stessa operate, sia in termini di acquisizione di aree sia in termini di esecuzione di opere pubbliche e di interesse generale;

Dato atto che:

- l'Amministrazione comunale ha da tempo avviato l'iter istruttorio funzionale alla individuazione dei criteri di monetizzazione della mancata cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;
- come precisato dalla citata Disposizione di servizio n. 9/2024, sino alla approvazione della relativa deliberazione, *“non è disponibile un riferimento certo ed aggiornato, dovendosi considerare non più applicabili i riferimenti della precedente deliberazione”*;
- al fine di dare immediata attuazione alla Disposizione di servizio in parola, allo stato è possibile fornire il criterio di monetizzazione di cui all'art. 46, comma 1, lett. a), della l.r. n. 12/2005, quale parametro minimo inderogabile coincidente con il valore di acquisizione tramite esproprio di aree libere, tratto dall'iter istruttorio della menzionata deliberazione;
- in particolare, l'Unità Valorizzazioni e Valutazioni dell'Area Pianificazione Attuativa 2 ha proceduto ad elaborare uno studio estimativo funzionale ad individuare il valore minimo di esproprio di aree urbane con edificabilità pari all'indice territoriale unico $IT = 0,35 \text{ mq/mq}$ per ciascuna delle 41 zone omogenee di rilevazione dei prezzi di mercato degli immobili sulla base della suddivisione in zone omogenee operata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, secondo quanto meglio illustrato nella Relazione tecnica allegata sub A e negli elaborati alla stessa annessi sub 1 e 2;
- tale valore può essere direttamente utilizzato per la monetizzazione della mancata cessione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in caso di interventi edilizi che comportino cambio di destinazione d'uso senza incremento di SL, ove ai sensi dell'art. 42, comma 5, della l.r. n. 12/2005 è previsto il conguaglio di tali aree, anche tramite monetizzazione;

Rilevato infine che:

- per quanto riguarda il parametro riferito alla utilità economica derivante dalla mancata cessione delle aree per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi, di cui al menzionato art. 46 della l.r. n. 12/2005, la relativa valutazione presuppone lo svolgimento di una complessa ed articolata procedura istruttoria, incentrata sull'esame del singolo progetto edilizio proposto e finalizzata ad individuare le possibili soluzioni tecniche alternative, così da poter valutare la reale utilità sotto il profilo progettuale conseguita dall'operatore per effetto della mancata cessione delle aree dovute - analisi di competenza degli uffici responsabili dell'istruttoria edilizia e urbanistica - e quindi procedere alla determinazione della corrispondente utilità economica, fermo restando il sopra citato valore minimo coincidente con il costo di acquisizione mediante esproprio delle aree;

Richiamata

quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento la Relazione Tecnica (e relativi allegati)

redatta a cura dall'Unità Valorizzazioni e Valutazioni dell'Area Pianificazione Attuativa 2, nella quale è stato ricostruito il procedimento estimativo ed esplicitato il valore minimo di acquisizione delle aree urbane quale valore di esproprio ai sensi dell'art. 37, comma 1, del d.P.R. n. 327/2001, coincidente con il valore venale delle stesse, da applicarsi in caso di monetizzazione della mancata cessione delle aree dovute per il soddisfacimento della dotazione territoriale a servizi.

VISTO

- ✓ Gli articoli 107, 153 c. 5, 183 e 191 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- ✓ l'art. 37 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità";
- ✓ la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio";
- ✓ la Disposizione di servizio n. 9 del 12 novembre 2024;

DETERMINA

1. di approvare, nei termini risultanti dalla Relazione tecnica allegata *sub* A e negli elaborati alla stessa annessi *sub* 1 e 2, i criteri per la determinazione del valore minimo di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi corrispondenti al costo di acquisizione mediante esproprio di un'area urbana libera, quale valore minimo applicabile, sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Tali valori non tengono conto dell'utilità economica derivante dalla monetizzazione e possono essere utilizzati per i soli casi di conguaglio della dotazione di aree richiesto da cambi di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 42, comma 5, della l.r. n. 12/2005, laddove non sia previsto incremento della SL esistente;
2. di stabilire che i valori riportati nella tabella saranno oggetto di aggiornamento a dicembre del presente anno, con atto dirigenziale, sulla scorta delle quotazioni di mercato ultime pubblicate dall'OMI;
3. di stabilire che, al di fuori dell'ipotesi stabilita all'ultimo capoverso del precedente punto 1 nonché dei casi demandati dalla medesima Disposizione di servizio n. 9/24 all'Agenzia delle Entrate, ai fini della quantificazione economica dell'utilità conseguita dall'operatore per la mancata cessione di aree da parte dell'Unità Valorizzazioni e Valutazioni, dovrà essere prodotta da parte degli uffici competenti all'istruttoria edilizia e urbanistica dell'intervento, apposita relazione che individui la tipologia e le caratteristiche dell'utilità da valutare;
4. di trasmettere il presente atto a tutte le Direzioni di Area della Direzione Rigenerazione Urbana.

IL DIRETTORE (Area Pianificazione Attuativa 2)
Paolo Guido Riganti (Dirigente Adottante)

Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1 L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento

1. RELAZIONE_TECNICA__13_11_2024-signed_signed.pdf
2. ALLEGATO_1-signed_signed.pdf
3. ALLEGATO_2-signed_signed.pdf

