



COMUNE
DI CERVIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 67 del 24 marzo 2020

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELLA DISCIPLINA E DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A DOTAZIONE TERRITORIALE E PARCHEGGI PERTINENZIALI CONNESSE A TRASFORMAZIONI EDILIZIO-URBANISTICHE

Il giorno **24 marzo 2020** alle ore **15:00** a Cervia, presso la Residenza Municipale, nella apposita sala delle adunanze.

Convocata a cura del Sindaco si è riunita la Giunta Comunale. Accertata la legalità dell'adunanza il Presidente dichiara aperta la seduta

Alla trattazione dell'oggetto sopra indicato risultano presenti i Signori:

N.	Componente	Funzione	Presenza
1	MEDRI MASSIMO	Sindaco	PRES
2	ARMUZZI GABRIELE	Vice Sindaco	PRES
3	FIUMI MICHELE	Assessore	PRES
4	MAZZOLANI ENRICO	Assessore	PRES
5	BRUNELLI MICHELA	Assessore	PRES
6	MANZI BIANCA MARIA	Assessore	PRES

Presiede la Giunta il Sig. Sindaco Massimo Medri.

Partecipa il Segretario Generale Alfonso Pisacane.

L'Assessore Fiumi partecipa in video conferenza in conformità a quanto previsto dalle Linee Guida approvate con delibera di Giunta Comunale n.58 del 12.03.2020.

Vista la proposta di deliberazione corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs n. 267 del 18.8.2000;

PREMESSO CHE:

- ✓ con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 17/06/2019 sono state approvate le linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato 2019/2024;
- ✓ con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 in data 22.11.2018 è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC), conforme al Regolamento Edilizio Tipo;
- ✓ con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 in data 28.11.2018 è stato approvato il nuovo strumento di pianificazione comunale Piano Urbanistico Generale (PUG);
- ✓ a seguito dell'approvazione del PUG, con delibera di G.C. n. 66 del 02.04.2019, si era resa necessaria la revisione della precedente disciplina delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali, a seguito dell'entrata in vigore della DAL 186/2018 della Regione Emilia-Romagna, individuando i valori e la disciplina di applicazione delle monetizzazioni;
- ✓ in tale atto si stabiliva altresì l'aggiornamento periodico degli importi in base alle modifiche del costo della vita fissate dall'ISTAT;

CONSIDERATA l'emergenza sanitaria pubblica di rilevanza internazionale in atto, che potrebbe avere pesanti ripercussioni su un contesto economico che cominciava a mostrare timidi segnali di ripresa, a seguito di un lungo periodo di crisi;

RITENUTO di confermare l'impostazione definita nell'ambito della Delibera di Giunta Comunale n. 66 del 02.04.2019, basata sui seguenti principi:

- la disciplina delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali fonda il proprio funzionamento su una suddivisione in sole 6 microzone, al fine di perseguire snellimento burocratico e semplificazione;
- il valore per la monetizzazione è costituito dal valore dell'area, definito con riferimento al valore medio delle aree edificabili urbanizzate, così come valutate ai fini I.M.U., per le microzone;
- relativamente alla monetizzazione delle dotazioni territoriali da applicare agli interventi sugli edifici sparsi ricadenti in zona agricola E, è indicato un valore pari a quello adottato per il forese;

RITENUTO di confermare altresì:

- i valori delle aree per la monetizzazione già approvati con la sopra richiamata delibera di G.C. n. 66/2019, ottenuti dalla rielaborazione dei valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU, in funzione delle 6 microzone già individuate, in ragione dell'attuale situazione emergenziale e delle conseguenti plausibili ricadute economiche;
- la disciplina precedentemente definita con la delibera di G.C. n. 66/2019, con l'unica modifica di eliminare, per la funzione **b9**, la limitazione della monetizzazione alla sola componente b1, al fine di agevolare i processi di qualificazione delle strutture alberghiere anche tramite l'insediamento della funzione b9;
- gli allegati alla delibera di G.C. n. 66/2019, con la sola modifica dell'adeguamento dei contenuti dell'allegato C alla disciplina di attuazione delle opere di urbanizzazione secondaria prevista dal D.Lgs. 50/2016;

RICHIAMATI:

- l'art. 11.9, comma 1, delle norme di PUG, dove si dà mandato alla Giunta Comunale di definire i criteri, i parametri e i valori delle aree da monetizzare;
- la delibera di C.C. n. 59/2015 con cui si dichiaravano le strutture alberghiere di interesse pubblico;

- le Delibere di Giunta Comunale di istituzione delle ZTL stagionali e delle ZTL e APU permanenti, relative a tutto il territorio comunale;

RITENUTO inoltre:

- di stabilire che i valori di monetizzazione di cui al presente atto, devono essere applicati alle richieste di monetizzazione connesse a:
 - titoli abilitativi presentati successivamente alla data di esecutività della presente deliberazione;
 - titoli auto dichiarati già presentati ma non ancora efficaci alla data di esecutività della presente deliberazione;
 - permessi di costruire già presentati ma non ancora rilasciati alla data di esecutività della presente deliberazione;
 - permessi di costruire convenzionati non ancora approvati;
- di confermare i contenuti di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 7 aprile 2014 in materia di rateizzazione;
- di dare mandato al Dirigente del Settore Programmazione e Gestione del Territorio, di apportare, con apposita determina, le modifiche di dettaglio agli schemi di Atto Unilaterale d'Obbligo che si rendano eventualmente necessarie;
- di determinare che gli importi delle monetizzazioni sia relative alle dotazioni territoriali, sia relative ai parcheggi pertinenziali, sono da applicare nell'anno corrente e da aggiornarsi ogni anno sulla base delle modifiche del costo della vita fissate dall'ISTAT, con Determina del Dirigente del settore Programmazione e Gestione del Territorio, a decorrere dal 01.01.2021;
- di stabilire che le misure previste dal presente provvedimento saranno valide fino al 31/12/2024, trascorso tale termine, l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare nuovamente le disposizioni di cui sopra;
- di stabilire che la presente Delibera di G.C. supera e sostituisce la precedente Delibera di G.C. n. 66 del 02.04.2019;

VISTI:

- la L.R. 24/2017 e s.m.i. "*Disciplina generale sulla tutela e uso del territorio*";
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
- la L.R. 15/2013 e s.m.i. "*Semplificazione della disciplina edilizia*";
- la DAL 186/2018 recante la disciplina del contributo di costruzione ai sensi del Titolo III della LR 30 luglio 2013, n. 15 in attuazione degli artt. 16 e 19 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*";
- il D. Lgs. 267 del 18.08.2000 "*Testo Unico degli enti Locali*";

VALUTATO che le somme derivanti dalle monetizzazioni non subiranno scostamenti rispetto alle previsioni di bilancio, a fronte delle misure approvate con il presente atto, dato che la conferma degli importi unitari si considera un incentivo per la realizzazione di nuovi interventi edilizi e/o urbanistici da parte di operatori economici privati, stante l'attuale condizione di difficoltà del Settore Edilizio; gli eventuali scostamenti che dovessero presentarsi, saranno tempestivamente inseriti nei relativi bilanci di competenza;

VALUTATO altresì che, relativamente ai proventi derivanti dalle monetizzazioni dei parcheggi pertinenziali per gli esercizi di vicinato e i pubblici esercizi, al momento non sono previste entrate; le eventuali nuove e maggiori entrate, saranno tempestivamente inserite nei relativi bilanci di competenza, vincolandone la destinazione prevalente alla realizzazione e alla manutenzione dei parcheggi e in subordine al miglioramento della viabilità;

VISTI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Con voti favorevoli, unanimi e palesi

DELIBERA

per i motivi espressi in narrativa ritenuti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento,

- di confermare i valori delle aree per la monetizzazione delle dotazioni territoriali e pertinenziali, nonché la relativa disciplina di applicazione, già approvati con la sopra richiamata delibera di G.C. n. 66/2019, unitamente alle modifiche in premessa richiamate, come di seguito illustrato:

in relazione alla monetizzazione degli spazi destinati alle dotazioni territoriali:

- di definire l'importo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali negli interventi diretti, soggetti a Permesso di Costruire o a Titolo Auto dichiarato, con riferimento al valore dell'area, come riportato nella tabella sottostante:

Microzona in cui ricade l'intervento	Valore dell'area
Microzona 1: Milano Marittima	725 €/mq
Microzona 2: Cervia	490 €/mq
Microzona 3a: Zona a nord di Viale De Amicis	376 €/mq
Microzona 3b: Zona compresa tra Viale De Amicis e Via Lazio	196 €/mq
Microzona 3c: Zona a sud di Via Lazio	179 €/mq
Microzona 4: Malva nord, Malva sud e zona terme	190 €/mq
Microzona 5: Forese	81 €/mq
Microzona 6: Zona produttiva di Montaletto	81 €/mq

- di stabilire che, per gli interventi diretti, soggetti a Permesso di Costruire o Titoli autodichiarati, l'importo unitario finale da corrispondere per la monetizzazione sarà dato dal valore dell'area, differenziato per microzona, applicando le riduzioni differenziate in base alla categoria funzionale di progetto;
- di stabilire quanto segue, relativamente agli interventi diretti, soggetti a Permesso di Costruire o a Titolo Auto dichiarato :
 - con riferimento all'art. 8.3 del Norme di PUG, per gli immobili a prevalente funzione **b1-b2-b3-b9** e, unicamente nei casi in cui sia rilevato un interesse pubblico da parte del Consiglio Comunale, per gli immobili a prevalente funzione **d3**, ferme restando le disposizioni dell'art. 11.14.2 delle norme di PUG:
 - a) gli spazi destinati alle dotazioni territoriali sono monetizzabili qualora la superficie da cedere complessiva (P2+V+AD) sia minore o uguale a 1500 mq;
 - b) entro la soglia di cui al punto precedente, è ammessa:
 - la possibilità di monetizzare l'intero importo;
 - l'attrezzamento e la cessione delle dotazioni territoriali richieste su aree di proprietà del soggetto attuatore;
 - in alternativa, la possibilità di attrezzare aree di proprietà comunale per un valore di opere pari all'importo complessivo della monetizzazione.
 - c) oltre la soglia di cui al punto a), è prescritto:
 - l'attrezzamento e la cessione delle dotazioni territoriali richieste su aree di proprietà del soggetto attuatore;
 - in alternativa, l'attrezzamento di aree di proprietà comunale per un valore di opere pari all'importo complessivo della monetizzazione.
 - d) l'importo da corrispondere per la monetizzazione sarà dato dal valore dell'area, differenziato per microzona, al quale si applica un'ulteriore riduzione del 80%, in ragione dell'interesse pubblico ed in analogia a quanto già stabilito con Delibera di Giunta Comunale n. 9 del 22.01.2019;

- e) Qualora si scelga di avvalersi della possibilità di attrezzare l'area di proprietà comunale, l'attrezzamento dell'area pubblica, nel rispetto delle norme di settore, dovrà prevedere: realizzazione di fognatura bianca per lo smaltimento delle acque meteoriche; illuminazione pubblica; videosorveglianza; recinzioni; corsie di manovra di tipo impermeabile con finitura superficiale adeguata al contesto in cui si inserisce l'intervento; stalli rifiniti in stabilizzato; adeguata piantumazione dell'area per una superficie comunque non inferiore alla quota di V prescritta.

per tutte le **rimanenti categorie funzionali** di cui all'art. 8.3 del Norme di PUG:

- a) si conferma quanto già previsto dall'art. 11.9 del PUG, richiamandone per maggiore chiarezza i contenuti:
- si monetizza quando la superficie da cedere come (P2+AD) ha una superficie inferiore a 40 mq;
 - la superficie da cedere come V è sempre monetizzabile. In alternativa, è ammessa, altresì, la possibilità di attrezzamento a parcheggio per un valore di opere pari all'importo complessivo della monetizzazione di V, nei tessuti urbani ad eccezione delle aree di Qualificazione Urbana;
 - si monetizzano le dotazioni territoriali:
 - in centro storico
 - in territorio rurale e più precisamente negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, negli ambiti agricoli periurbani e nell'ambito delle Saline
 - nei lotti non immediatamente adiacenti alla proprietà pubblica, a condizione che venga mantenuto sul lotto $Sp \geq 50\%$ della SF;
- b) l'importo da corrispondere per la monetizzazione delle AD sarà dato dal valore dell'area, differenziato per microzona;
- c) sopra tali soglie, è di norma obbligatoria la cessione e l'attrezzamento degli spazi destinati alle dotazioni territoriali sull'area di intervento o in adiacenza alla stessa;
- d) in ragione della perdurante straordinarietà del momento economico, al valore dell'area, differenziato per microzona, si applica un'ulteriore riduzione pari:
- al 40% nelle Microzone 1 – 2 – 3a – 3b – 3c;
 - al 20% nelle Microzone 4 – 5 – 6;
- le disposizioni di cui al presente atto non si applicano agli interventi di attuazione dei Programmi unitari Città delle Colonie di cui all'art. 8.14 delle norme di PUG, salvo ove espressamente previsto nell'ambito di Aree di Qualificazione Urbana definite con schede di assetto;

In relazione alla monetizzazione della superficie destinata ai parcheggi pertinenziali nell'ambito degli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della LR11/1998:

- di stabilire gli importi della monetizzazione dei posti auto pertinenziali, definiti con riferimento ai valori utilizzati per la monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici, da utilizzare nell'ambito degli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della LR 11/1998, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei, come riportato nella tabella sottostante:

Microzona in cui ricade l'intervento	Importo monetizzazione parcheggi pertinenziali LR11/98
Microzona 1: Milano Marittima	435 €/mq
Microzona 2: Cervia	294 €/mq
Microzona 3a: Zona a nord di Viale De Amicis	226 €/mq
Microzona 3b: Zona compresa tra Viale De Amicis e Via Lazio	118 €/mq
Microzona 3c: Zona a sud di Via Lazio	107 €/mq
Microzona 4: Malva nord, Malva sud e zona terme	152 €/mq
Microzona 5: Forese	65 €/mq
Microzona 6: Zona produttiva di Montaletto	65 €/mq

In relazione alla monetizzazione della superficie destinata ai parcheggi pertinenziali degli esercizi di vicinato e dei pubblici esercizi di cui alle categorie funzionali e1- e5 (art. 8.3 del Norme di PUG):

- di approvare i nuovi valori delle monetizzazioni dei parcheggi pertinenziali da applicare agli esercizi di vicinato e ai pubblici esercizi, negli interventi diretti, come sotto riportati:

Zona OMI	Importo monetizzazione parcheggi pertinenziali
Zona OMI B2 - Milano marittima	6 €/mq mensili
Zona OMI B4 - Cervia zona balneare	4,6 €/mq mensili

- di confermare la possibilità di monetizzazione dei parcheggi pertinenziali, fermo restando il fatto che la realizzazione dei posti auto è prioritaria e la monetizzazione della quota di parcheggi pertinenziali degli spazi pubblici, in tutto o in parte, è consentita in via eccezionale e previa verifica dell'impossibilità tecnica di raggiungere le dotazioni minime di parcheggio, dimostrata e riferita, in via generale, ai seguenti principi:
 - le unità immobiliari, da cui scaturiscono gli esercizi di vicinato e i pubblici esercizi, dovranno risultare regolarmente esistenti alla data di esecutività della presente delibera;
 - trattasi di interventi limitati al recupero del patrimonio edilizio esistente e al cambio d'uso, per cui la monetizzazione è vietata in caso di nuova costruzione o ampliamenti di edifici esistenti;
 - le unità immobiliari oggetto di intervento dovranno essere ubicate nella zona di Milano Marittima e nella zona balneare di Cervia, come evincibile nella planimetria di cui all'allegato B;
 - impossibilità di realizzare la dotazione pertinenziale a causa della mancanza di aree pertinenziali e delle dimensioni/conformazioni delle stesse, anche in aree poste in un ragionevole raggio di accessibilità rispetto a quelle di ubicazione dell'attività;
 - ubicazione dell'esercizio pubblico in ZTL o APU, definite e aggiornate con Delibera di Giunta Comunale;
 - impossibilità di parcheggiare gli automezzi all'interno dell'edificio per problemi strutturali oppure nel caso questo comporti la necessità di alterare la tipologia edilizia del fabbricato laddove questa comunque risulti impedita da norma specifica di settore;
- di approvare i seguenti allegati, quale parte integrante e sostanziale della presente delibera:
 - Allegato A: Perimetrazione del territorio in microzone ai fini del calcolo dell'importo della monetizzazione delle dotazioni territoriali;
 - Allegato B: Perimetrazione delle aree ai fini del calcolo dell'importo della monetizzazione dei parcheggi pertinenziali degli esercizi di vicinato e dei pubblici esercizi;
 - Allegato C: Schema di Atto Unilaterale d'Obbligo tipo, che dovrà essere sottoscritto dal richiedente l'intervento, nel quale verranno fissati gli obblighi dei privati nei confronti dell'Amministrazione rispetto al reperimento e realizzazione delle dotazioni territoriali, tra i quali quello di consegnare al Comune apposita fidejussione a garanzia delle opere da cedere e realizzare, il cui importo sarà determinato sulla base del Quadro Economico, predisposto insieme al progetto delle opere stesse;
 - Allegato D: Schema di Atto Unilaterale d'Obbligo tipo, che dovrà essere sottoscritto dal richiedente l'intervento, nel quale verranno fissati gli obblighi dei privati nei confronti dell'Amministrazione rispetto alla possibilità di monetizzare i parcheggi pertinenziali, tra i quali quello di mantenere la destinazione d'uso per almeno 5 anni, o se "attività stagionale" 5 "stagioni lavorative", con versamento anticipato delle somme, ammettendo la possibilità di rinnovo del medesimo per ulteriori 5 anni (a tal fine la "stagione lavorativa" si considera di 6 mesi);

- di stabilire che i valori di monetizzazione di cui al presente atto, sia relativi alle dotazioni territoriali sia relativi ai parcheggi pertinenziali, devono essere applicati alle richieste di monetizzazione connesse a:
 - titoli abilitativi presentati successivamente alla data di esecutività della presente deliberazione;
 - titoli auto dichiarati già presentati ma non ancora efficaci alla data di esecutività della presente deliberazione;
 - permessi di costruire già presentati ma non ancora rilasciati alla data di esecutività della presente deliberazione;
 - permessi di costruire convenzionati non ancora approvati;
- di confermare i contenuti di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 7 aprile 2014 in materia di rateizzazione;
- di dare mandato al Dirigente del Settore Programmazione e Gestione del Territorio, di apportare, con apposita determina, le modifiche di dettaglio agli schemi di Atto Unilaterale d'Obbligo che si rendano eventualmente necessarie;
- di determinare che gli importi delle monetizzazioni sia relative alle dotazioni territoriali, sia relative ai parcheggi pertinenziali, sono da applicare nell'anno corrente e da aggiornarsi ogni anno sulla base delle modifiche del costo della vita fissate dall'ISTAT, con Determina del Dirigente del Settore Programmazione e Gestione del Territorio, a decorrere dal 01.01.2021;
- di stabilire che le misure straordinarie previste dal presente provvedimento saranno valide fino al 31/12/2024, trascorso tale termine, l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare nuovamente le disposizioni di cui sopra;
- di stabilire che la presente Delibera di G.C. supera e sostituisce la precedente Delibera di G.C. n. 66 del 22.04.2019;
- di valutare che le somme derivanti dalle monetizzazioni non subiranno scostamenti rispetto alle previsioni di bilancio, a fronte delle misure approvate con il presente atto, dato che la riduzione degli importi unitari si considera un incentivo per la realizzazione di nuovi interventi edilizi e/o urbanistici da parte di operatori economici privati, stante l'attuale condizione di difficoltà del Settore Edilizio; gli eventuali scostamenti che dovessero presentarsi, saranno tempestivamente inseriti nei relativi bilanci di competenza;
- di valutare altresì che, relativamente ai proventi derivanti dalla monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per gli esercizi di vicinato e i pubblici esercizi, al momento non sono previste entrate; le eventuali nuove e maggiori entrate, saranno tempestivamente inserite nei relativi bilanci di competenza, vincolandone la destinazione prevalente alla realizzazione e alla manutenzione dei parcheggi e in subordine al miglioramento della viabilità;

Ed inoltre, con voti favorevoli, unanimi e palesi

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

La presente delibera è firmata digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, come segue:

Il Sindaco
Massimo Medri

Il Segretario Generale
Alfonso Pisacane