



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

COPIA

Deliberazione **CONSIGLIO COMUNALE** n. 57 del 28/11/2009

OGGETTO

MONETIZZAZIONE DELLE AREE A PARCHEGGI E A VERDE PUBBLICO

L'anno **duemilanove** addì **ventotto** del mese di **Novembre** alle ore **09:35** nella sala consiliare, premesse le formalità di legge, si è riunito in sessione Straordinaria in seduta Pubblica di ""1a"" convocazione il **CONSIGLIO COMUNALE**.

Risultano all'appello i Signori:

Nominativo	Carica	Presenza
RIZZOLI ANDREA	Presidente	Presente
LAINA' GIUSEPPE	Consigliere	Assente
CARDINALE CARMELO	Consigliere	Assente
SPAGNA CLAUDIO	Consigliere	Presente
CARBONI CATERINA	Consigliere	Presente
STRINGHINI ENNIO	Consigliere	Presente
ROSI NICOLA	Consigliere	Presente
AGOSTI FABIO	Consigliere	Presente
ZILIOI MAURA	Consigliere	Presente
BARATTIERI BARBARA	Consigliere	Presente
SACCANI ALESSANDRO	Consigliere	Assente
SIMONAZZI LUIGI	Consigliere	Presente
FADDA ALESSANDRO	Consigliere	Assente
GANDOLFI SILVIA	Consigliere	Assente
RICCARDI MARIA CRISTINA	Consigliere	Assente
GIUFFREDI SERGIO	Consigliere	Assente
VARATTA ANTONIO	Consigliere	Presente

Partecipa all'adunanza D'URSO PIGNATARO GIUSEPPE in qualità di Segretario Comunale.

RIZZOLI ANDREA nella qualità di Presidente constatato legale il numero degli intervenuti, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta ed invita a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, il cui testo è riportato nei fogli allegati.



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

Sono presenti in aula 10 consiglieri, compreso il Sindaco.

Risultano assenti i consiglieri Cardinale, Saccani, Lainà, Fadda, Riccardi, Gandolfi, Giuffredi.
Il Sindaco-Presidente introduce il 5° punto posto all'odg del Consiglio Comunale e relaziona sull'argomento.

E' presente il Responsabile del VI Settore Assetto del Territorio e Urbanistica, Ing. Mazzerà.
Interviene l'ing. Mazzerà.

Il Consigliere Varatta annuncia di astenersi dal voto.

Il Consigliere Spagna annuncia voto favorevole.

Esauriti gli interventi.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- la L.R. 47/78, art. 46 e smi, stabilisce che i PRG devono assicurare una dotazione minima ed inderogabile di aree per servizi pubblici di quartiere o di complesso insediativi calcolate sugli abitanti, in funzione delle aree per usi abitativi, produttivi, alberghieri, turistici, direzionali, commerciali, ripartiti secondo standard;
- l'art. A-22 della L.R. n° 20/2000, stabilisce che gli strumenti urbanistici devono definire il sistema delle dotazioni territoriali, stabilendo per ciascun ambito del territorio comunale il fabbisogno di dotazioni;
- la Tabella B annessa al RUE-N definisce le dotazioni di parcheggi da associare alle trasformazioni edilizie tramite intervento diretto, in funzione della destinazione d'uso, mentre l'art. 30 del medesimo regolamento, fissa il metodo per quantificare la richiesta di verde, per lo stesso genere di interventi, ed il POC stabilisce le dotazioni minime di aree pubbliche, sia graficamente determinate, sia semplicemente quantificate in funzione della superficie d'intervento, in quantità pari o superiore alle prescrizioni della legge e tenendo conto delle situazioni pregresse negli ambiti urbani;
- l'art. A-26 della L.R. n° 20/2000, come modificata dalla L.R. n°6/2009, stabilisce che il RUE possa regolamentare i casi in cui in luogo della cessione delle aree per infrastrutture ed attrezzature, gli interventi di trasformazione contribuiscano alla costituzione ed al mantenimento delle dotazioni territoriali attraverso la monetizzazione;
- l'art. 10 del RUE_N, riferito ad “Ambiti edificati o parzialmente edificati di completamento” consente “*nei presenti ambiti ed in ogni caso di intervento edilizio diretto nell'intero territorio comunale*” la monetizzazione dei parcheggi, quando, ai sensi della delibera C.C. n° 20/2003, la cessione non risulti idonea a causa di:
 - - **Preesistenze, architettoniche o ambientali: aree verdi storiche, morfologie urbane omogenee o tipiche, alberature significative o quanto sarà giudicato rilevante e da conservare;**
 - - Particolare conformazione, ubicazione ed accesso delle aree da cedere;
 - - Dimensione dell'area da cedere inferiore a 50 mq;
 - - Dimensioni particolarmente ridotte del lotto di intervento;
- l'art. 42 del RUE_N precisa che “negli ambiti soggetti a PUA o Intervento Edilizio Unitario, fatti salvi i parcheggi pubblici, che sono sempre obbligatori, l'Amministrazione Comunale può consentire la monetizzazione degli spazi dovuti per standard, soltanto se e per quanto tali standard non siano esplicitamente previsti dalle tavole del piano all'interno di tali aree di intervento. I proventi della monetizzazione sono utilizzati dal comune per l'acquisizione delle aree previste dal piano come



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

servizi pubblici”;

PRESO ATTO che:

l'Amministrazione Comunale, con la Deliberazione Consigliare n° 20 del 31/03/2003, in vigore del PRG 2001-2004, aveva stabilito criteri e tariffe per la monetizzazione, come di seguito riassunti e riportati:

1) CRITERI:

- per le aree a verde in piani attuativi: se esterne ai centri edificati del territorio e scarsamente utilizzabili, previo accoglimento della richiesta da parte dell'Amministrazione comunale, si può provvedere a monetizzazione delle aree, qualora esterne a nuclei abitati, o in esubero quantitativo o non facilmente raggiungibili e controllabili, così da dar luogo ad un incremento di costi di manutenzione, in assenza di adeguata utilizzazione da parte della popolazione;
- - per le aree a parcheggi in piani attuativi: la cessione di standard richiesti dalla strumentazione urbanistica è sempre dovuta;
- per le aree a parcheggi con interventi edilizi diretti: la cessione di standard richiesti dalla strumentazione urbanistica può non avvenire a fronte della liquidazione monetaria dell'onere corrispondente alla mancata cessione delle aree di parcheggio, quando le stesse risultano non idonee a causa:
 - - di preesistenze architettoniche o ambientali: aree verdi storiche, morfologie urbane omogenee o tipiche, alberature significative o quanto sarà giudicato rilevante e da conservare;
 - - di particolare conformazione, ubicazione ed accesso delle aree da cedere;
- di una dimensione dell'area da cedere inferiore a 50 mq;
- di dimensione particolarmente ridotte del lotto di intervento;

2) TARIFFE:

di autorizzare la monetizzazione delle aree a parcheggi pubblici e a verde pubblico in base alle tariffe della seguente tabella:

ZONA		Verde - Tariffa di monetizzazione	Parcheggi - tariffa di monetizzazione
Residenziale	Di completamento		€ 161,15/mq
Residenziale	Di espansione	€ 117,60/mq	Da realizzare
Produttiva	Di completamento		€ 109,15/mq
Produttiva	Di espansione	€ 36,65/mq	Da realizzare

Nella quale i valori delle aree erano stati così determinati:

- costo aggiornato delle aree, valutato in base ai valori medi venali (ossia di mercato) stabiliti con Delibera G.C. n° 9 del 31/01/03 per il Comune di Torrile al 2003, ai fini ICI, elaborati secondo:
 - a) la media dei valori fra area di San Polo e nuclei frazionali;
 - b) considerate le aree "con opere";
 - c) considerata la zonizzazione territoriale;
 - d) considerate le aree di "completamento" e di "espansione";



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

e) considerati i minimi valori tabellari;

e riassunti come segue:

ZONA	Valore venale medio aree
residenziale completamento	€ 95,15/mq
residenziale espansione	€ 95,15/mq
produttivo completamento	€ 63,91/mq
Produttivo espansione	€ 14,20/mq

costo di attrezzamento, indipendente dalla collocazione territoriale, espresso in:

destinazione	Costo di realizzazione
Parcheggi pubblici	€ 67,00/mq
Verde pubblico	€ 22,45/mq (compreso gioco bimbi)

CONSIDERATO che:

- I criteri contenuti nella deliberazione consigliare n° 20/2003 conservano tuttora validità e sono confluiti nelle disposizioni del RUE richiamate in premessa, con l'integrazione che la monetizzazione dei parcheggi pubblici, in caso di intervento diretto, è estesa a tutte le zone del territorio comunale (art.10 RUE_N), consentita anche nelle zone agricole e di tutela, nonché nelle zone di completamento provenienti da IEU e Piano Attuativo, qualora interventi ammessi, comportanti aumento di carico urbanistico (frazionamento, cambio di destinazione d'uso ecc.), richiedano l'incremento della dotazione;
- Il tempo trascorso dalla deliberazione n° 20/2003, richiede la revisione del costo medio di allestimento di parcheggi e di verde, nonché del valore delle aree nelle diverse zone, compresa quella agricola:
 - per le aree già considerate dalla precedente deliberazione, in considerazione del fatto che non è mutata la natura degli interventi di allestimento di parcheggi e verde e tenuto conto del particolare momento economico, che non è favorevole a revisioni radicali con sensibili incrementi dei costi, è sufficiente l'applicazione dell'aggiornamento monetario ISTAT 2003-2008 (ultimo dato disponibile) che è 1,1109, sebbene nel corso del 2008, i valori ICI delle aree in Comune di Torrile siano stati rivisti con incrementi più sensibili;
 - per la aree, che sono ancora agricole, fermo restando che il costo di allestimento rimane lo stesso delle altre zone, si ritiene opportuno adottare il valore della cessione volontaria, pari al triplo del valore agricolo medio, come costruibile, sulla base dei valori pubblicati sul BUR n° 77 del 28/04/09, per la zona 6° Pianura di Parma: in particolare, la media tra seminativo arborato (€ 5,00/mq), seminativo irriguo (€ 5,5/mq) e prato irriguo (€ 5,6/mq) è di € 5,33/mq, il cui triplo, pari ad € 15,99/mq, viene, per semplicità adeguato al valore incrementato delle zone produttive di espansione, pari ad € 15,77/mq.
- Alcune delle condizioni già espresse nella deliberazione n° 20/2003 richiedono di essere meglio precisate, chiarendo, in particolare che:
 - Le quattro cause di inadeguatezza del parcheggio, che motivano la monetizzazione, come espresse dalla delibera n° 20/2003 e dall'art.10 del RUE_N richiamato in premessa, agiscono



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

autonomamente, così che per monetizzare un parcheggio inferiore a mq 50,00 non occorre alcuna altra motivazione, mentre ragioni di impedimento ed inadeguatezza richiedono la monetizzazione anche per superfici maggiori;

- Tra le cause di inadeguatezza dei parcheggi ricorrono certamente la mancanza di un accesso autonomo e diretto dalla pubblica via, senza interposizione di servitù su percorsi privati e senza commistione con accessi privati, la mancanza di illuminazione, la necessità di attraversare piste ciclabili, se non in punti concentrati e segnalati, la distanza ridotta da incroci, curve ed altre singolarità della strada che comportano problemi di manovra e di visibilità, costituendo fonte di intralcio e pericolo per la circolazione;
- Tra le cause di inadeguatezza del verde non definito dalla cartografia del PSC-POC-RUE, rientrano la lontananza da centri abitati e comunque da agglomerati urbanizzati, la mancanza di accesso diretto dalla pubblica via e di illuminazione, la frammentazione in aiuole, siepi ed altri ritagli, inseriti senza continuità in aree ad uso diverso, così da renderne complessa e gravosa la manutenzione;
- In presenza di tali cause di inadeguatezza, qualora il titolare dell'intervento, non sia in grado di apportare modifiche risolutive, allo scopo di rendere possibile l'attuazione dell'intervento stesso, può richiedere la monetizzazione degli standard dovuti.

PRESO ATTO che:

- con l'applicazione dei criteri di aggiornamento summenzionati, si vanno a comporre le seguenti tabelle:

VALORE AREA:

ZONA	Valore venale medio aree
residenziale completamento	€ 105,68/mq
residenziale espansione	€ 105,68/mq
produttivo completamento	€ 71,00/mq
Produttivo espansione e agricole	€ 15,77/mq

COSTO DI ATTREZZAMENTO indipendente dalla collocazione territoriale:

destinazione	Costo di realizzazione
Parcheggi pubblici	€ 74,43/mq
Verde pubblico	€ 24,94/mq (compreso gioco bimbi)

TOTALE CORRISPETTIVO MONETIZZAZIONE:

ZONA		Verde - tariffa di monetizzazione	Parcheggi – tariffa di monetizzazione
Residenziale	Di completamento	Non previsto	€ 180,11/mq
Residenziale	Di espansione	€ 130,62/mq	Da realizzare
Agricola-recupero res.		Non previsto	€ 90,20/mq
Produttiva	Di completamento	Non previsto	€ 145,43/mq
Produttiva	Di espansione	€ 40,71/mq	Da realizzare



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

Agricola.recupero prod.	Non previsto	€ 90,20/mq
-------------------------	--------------	------------

- dove il valore di € 145,43/mq per i parcheggi nelle aree produttive di completamento, non configura un incremento anomalo, ma soltanto l'eliminazione di un errore materiale presente nella delibera n° 20/2003.

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D.lgs n. 267 del 18.08.2000 dal responsabile del servizio interessato;

VISTO il parere favorevole di legittimità espresso dal Segretario Comunale ai sensi dell'ordinanza del Sindaco n. 27 del 26.06.2009 e smi;

Con voti 9 favorevoli, 1 astenuto (Varatta), espressi per alzata di mano;

DELIBERA

Di confermare i criteri espressi con la deliberazione n° 20 del 31/03/03, in ordine alla possibilità di procedere alla monetizzazione delle dotazioni di parcheggi e di verde, integrati con le seguenti ulteriori precisazioni:

- a) Le quattro cause di inadeguatezza del parcheggio, che motivano la monetizzazione, come espresse dalla delibera n° 20/2003 e dall'art.10 del RUE_N richiamato in premessa, agiscono autonomamente, così che per monetizzare un parcheggio inferiore a mq 50,00 non occorre alcuna altra motivazione, mentre ragioni di impedimento ed inadeguatezza richiedono la monetizzazione anche per superfici maggiori;
 - b) Tra le cause di inadeguatezza dei parcheggi ricorrono certamente la mancanza di un accesso autonomo e diretto dalla pubblica via, senza interposizione di servitù su percorsi privati e senza commistione con accessi privati, la mancanza di illuminazione, la necessità di attraversare piste ciclabili, se non in punti concentrati e segnalati, la distanza ridotta da incroci, curve ed altre singolarità della strada che comportano problemi di manovra e di visibilità, costituendo fonte di intralcio e pericolo per la circolazione;
 - c) Tra le cause di inadeguatezza del verde non definito dalla cartografia del PSC-POC-RUE, rientrano la lontananza da centri abitati e comunque da agglomerati urbanizzati, la mancanza di accesso diretto dalla pubblica via e di illuminazione, la frammentazione in aiuole, siepi ed altri ritagli, inseriti senza continuità in aree ad uso diverso, così da renderne complessa e gravosa la manutenzione;
 - d) In presenza di tali cause di inadeguatezza, qualora il titolare dell'intervento, non sia in grado di apportare modifiche risolutive, allo scopo di rendere possibile l'attuazione dell'intervento stesso, può richiedere la monetizzazione degli standard dovuti.
- Di adeguare le tariffe per la monetizzazione, applicando l'aggiornamento monetario ISTAT 2003-2008 (ultimo dato disponibile), indifferentemente alle aree ed ai lavori di realizzazione degli interventi di allestimento di parcheggi e di verde;



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

- Di correggere l'errore materiale per la monetizzazione parcheggi nelle zone produttive di completamento;
- Di valutare le aree agricole come valore di cessione volontaria, in base ai valori agricoli del BUR n° 77/2009, mediate come indicato in premessa ed equiparandole alla zone produttive di completamento;
- Di approvare, in esecuzione di quanto sopra descritto, la seguente tabella del corrispettivo delle monetizzazioni:

TOTALE CORRISPETTIVO MONETIZZAZIONE:

ZONA	Verde - tariffa di monetizzazione	Parcheggi - tariffa di monetizzazione
Residenziale Di completamento	Non previsto	€ 180,11/mq
Residenziale Di espansione	€ 130,62/mq	Da realizzare
Agricola-recupero res.	Non previsto	€ 90,20/mq
Produttiva Di completamento	Non previsto	€ 145,43/mq
Produttiva Di espansione	€ 40,71/mq	Da realizzare
Agricola.recupero prod.	Non previsto	€ 90,20/mq

- Di applicare gli incrementi ai titoli abilitativi edilizi che saranno richiesti o presentati dopo l'esecutività del presente atto, e di applicare anche ai titoli in corso la tariffa per gli interventi di recupero in zona agricola, in quanto l'odierna definizione monetaria configura l'attuazione di una possibilità già presente nelle norme, sebbene non quantificata;
- Di introitare le somme alla risorsa "Proventi concessioni edilizie" (n° 630/09) del bilancio annuale a cui le singole richieste saranno riferite.

Successivamente con separata votazione con voti 9 favorevoli , 1 astenuto (Varatta) , espressi per alzata di mano rende la presente immediatamente eseguibile.

—



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

Il presente verbale viene sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE
F.to RIZZOLI ANDREA

IL Segretario COMUNALE
F.to D'URSO PIGNATARO GIUSEPPE

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(art. 124 D.Lgs 18.08.2000, n° 267)

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su conforme dichiarazione del messo che copia del presente verbale viene affissa all'Albo Pretorio comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi dal 10/12/2009 fino al 25/12/2009.

Addì 10/12/2009

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to D'URSO PIGNATARO GIUSEPPE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(art. 134, D.Lgs 18.08.2002, n° 267)

Si certifica che la presente deliberazione, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni dal 10/12/2009, E' DIVENUTA ESECUTIVA il 20/12/2009 ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18.08.20002 n. 267.

Lì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to D'URSO PIGNATARO GIUSEPPE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE AD USO AMMINISTRATIVO
TORRILE, 10/12/2009

IL SEGRETARIO COMUNALE
D'URSO PIGNATARO GIUSEPPE