



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del 17/09/2008 - delibera n. 278

**OGGETTO: MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE PUBBLICO.
APPROVAZIONE CRITERI ED ADEGUAMENTO VALORI UNITARI**

L'anno **DUEMILAOTTO (2008)**, il mese di **SETTEMBRE**, il giorno **DICIASSETTE**, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

| | |
|--------------------------------|------------------|
| CONTI GIORDANO | Sindaco |
| BAZZANI SEVERINO | Assessore |
| BELLI LEONARDO | Assessore |
| GASPERONI LORENZO | Assessore |
| MONTESI MARINO | Assessore |
| ZITTIGNANI MARIA GRAZIA | Assessore |

Presiede il **SINDACO GIORDANO CONTI**

Assiste il **SEGRETARIO GENERALE MANUELA LUCIA MEI**

LA GIUNTA

PREMESSO CHE:

L'ART. 24 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente consente, all'interno della città consolidata, in luogo della cessione obbligatoria al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione (verde pubblico e parcheggio pubblico), di monetizzare le stesse, come ammesso dall'art. 46 della L.R. 07.12.1978, n. 47;

CON successive deliberazioni della Giunta Comunale n. 457 del 31.07.2001 e n. 188 del 25.05.2004, sono stati approvati i criteri, i limiti e le modalità di monetizzazione dei suddetti standard, approvando nel contempo la suddivisione del territorio in sei fasce e definendone per ciascuna il valore unitario;

CON Determinazione Dirigenziale n. 1564 del 29.09.2006, è stato approvato l'aggiornamento dei valori, con riferimento al teorico costo di espropriazione delle aree edificabili, mantenendo invariati i costi di realizzazione delle opere;

IL suddetto valore teorico di espropriazione era stato definito dal Servizio Patrimonio-Espropri con riferimento al criterio di cui all'art. 5bis della Legge n. 359/1992, ribadito dall'art. 37 del DPR 327/2001;

LA Legge 244/2007 ha introdotto integrazioni e modifiche all'art. 37 del DPR 327/2001, prescrivendo che l'indennità di esproprio sia rapportata non più ad una percentuale del valore venale degli immobili, bensì all'intero valore venale, riducibile del 25% in casi particolari di interventi definibili come riforme economico-sociali;

CON riferimento alla suddetta modifica normativa, il Servizio Patrimonio-Espropri ha provveduto a definire i nuovi valori, oltre che ad aggiornare la suddivisione del territorio comunale in fasce, tenendo conto da una parte delle unità di vicinato determinate dal Settore Programmazione Urbanistica durante la predisposizione della variante generale al PRG 2000 e dall'altra della nuova urbanizzazione ed espansione urbana attuate nel periodo trascorso a far data dalla prima individuazione;

RITENUTO necessario provvedere nella stessa sede all'aggiornamento anche dei costi di realizzazione dei parcheggi e del verde pubblico, in considerazione degli aumenti dei prezzi unitari di materiali e manodopera nel settore edilizio;

RITENUTO altresì di rivedere le modalità di approvazione delle richieste di monetizzazione, avanzate dai soggetti attuatori di interventi edilizi nella città consolidata, ravvisando l'opportunità di sottoporle alla valutazione della Giunta Comunale, previa istruttoria tecnica da parte del Settore Infrastrutture;

VISTI i seguenti documenti allegati:

- "Criteri per contenere la monetizzazione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico nella città consolidata", redatto dal Settore Sviluppo Produttivo e Residenziale (ALL. 1);
- "Monetizzazione degli standard di parcheggio pubblico e di verde pubblico – Indagine sui valori 2008", redatto dal Servizio Patrimonio-Espropri (ALL. 2);
- "Determinazione del costo unitario di realizzazione dei parcheggi pubblici", redatto dal Settore Infrastrutture e mobilità (ALL. 3);
- "Determinazione del costo unitario di realizzazione del verde pubblico", redatto dal Settore Edilizia Pubblica, Servizio Verde Pubblico (ALL. 4)

Su conforme proposta dei Settori Sviluppo Produttivo e Residenziale e Partecipazione-Pari Opportunità-Giovani;

ACQUISITO in via preliminare il parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

A voti unanimi, palesemente espressi;

DELIBERA

1. **DI DISCIPLINARE** i criteri, i limiti e le modalità di monetizzazione degli standard di parcheggio pubblico e di verde pubblico, secondo i contenuti di cui all'Allegato "1";
2. **DI STABILIRE** i seguenti importi unitari di monetizzazione, definiti con riferimento ai documenti tecnici di cui agli Allegati "2" e "3":

| PARCHEGGI PUBBLICI | VALORE AREE | VALORE PARCGHEGGI | TOTALE |
|--------------------|-------------|-------------------|--------|
| FASCIA 1 | 150,00 | 142,00 | 292,00 |
| FASCIA 2 | 100,00 | 142,00 | 242,00 |
| FASCIA 3 | 76,00 | 142,00 | 218,00 |
| FASCIA 4 | 54,00 | 142,00 | 196,00 |
| FASCIA 5 | 36,00 | 142,00 | 178,00 |
| FASCIA 6 | 12,00 | 142,00 | 154,00 |

| VERDE PUBBLICO | VALORE AREE | VALORE VERDE | TOTALE |
|----------------|-------------|--------------|--------|
|----------------|-------------|--------------|--------|

| | | | |
|----------|--------|-------|--------|
| FASCIA 1 | 150,00 | 41,00 | 191,00 |
| FASCIA 2 | 100,00 | 41,00 | 141,00 |
| FASCIA 3 | 76,00 | 41,00 | 117,00 |
| FASCIA 4 | 54,00 | 41,00 | 95,00 |
| FASCIA 5 | 36,00 | 41,00 | 77,00 |
| FASCIA 6 | 12,00 | 41,00 | 53,00 |

3. **DI STABILIRE** che i suddetti valori siano applicati alle richieste di monetizzazione presentate dopo l'esecutività della presente deliberazione e per un anno dalla medesima data, prevedendo che allo scadere del suddetto periodo venga effettuata, a cura del Settore competente, una verifica sia sui valori delle aree, sia sulla possibilità di implementare ed accorpate diversamente le unità di vicinato;
4. **DI DARE ATTO** che ai sensi dell'art.49, 1° comma del D.Lgs 18.08.2000, n. 267 e art. 90 del Regolamento degli Uffici e dei Servizi, il presente provvedimento, non comportando impegno di spesa o diminuzione d'entrata, non necessita del parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio di Ragioneria.

INOLTRE**LA GIUNTA**

Attesa l'urgenza di provvedere,

A voti unanimi, palesemente espressi,

DELIBERA

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000.

P A R E R I
(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n.267/2000)

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE ANTONIACCI EMANUELA

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

GIORDANO CONTI

MANUELA LUCIA MEI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno **22/09/2008** e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 22/09/2008

IL FUNZIONARIO INCARICATO

ALESSANDRA PLACUCCI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si dichiara, a norma del comma 4, art.134, D.L.vo n. 267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione é esecutiva dal 17/09/2008

E p.c.c. per uso amministrativo

Cesena 22/09/2008

IL FUNZIONARIO INCARICATO

Dr.ssa **ALESSANDRA PLACUCCI**

CRITERI PER CONSENTIRE LA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI NELLA CITTA' CONSOLIDATA.

In conformità all'art.24 delle Norme di attuazione del PRG vigente , in alternativa alla cessione dei parcheggi pubblici ,la quota derivante dalla attuazione degli interventi edilizi può essere monetizzata secondo i criteri di seguito indicati previa verifica tecnica da parte del settore Infrastrutture e Mobilità e valutazione della Giunta Comunale. L'importo relativo viene definito con riferimento al costo dell'area ed all'onere relativo alla realizzazione dell'opera

Nel caso in cui la superficie da monetizzare rispetto allo standard dovuto sia pari o inferiore a mq. 200 (n. 8 posti auto) deve essere verificata la sussistenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- la presenza, nelle immediate vicinanze dell'intervento, di spazi a parcheggio pubblico in numero e dislocazione adeguata a soddisfare comunque l'incremento di carico urbanistico;
- le dimensioni e l'organizzazione distributiva delle aree destinate a parcheggio pubblico siano tali da non permettere una organica distribuzione degli spazi di sosta e/o da determinare eccessivi costi manutentivi e gestionali a carico della pubblica Amministrazione;
- l'intervento preveda una quantità di parcheggi privati esterni, in aggiunta a quelli stabiliti dalla Legge 122/1989, non inferiore alla dotazione di parcheggi pubblici prevista e tali da garantire lo stazionamento dei veicoli in relazione al nuovo intervento;
- l'ubicazione del parcheggio determini problematiche di accessibilità e fruibilità in relazione alla viabilità esistente.

Nel caso di superfici superiori a mq.200 la Giunta Comunale può valutare la possibilità della monetizzazione dei parcheggi P2 ove sussistano almeno tre delle condizioni sopra riportate.

In alternativa alla cessione in proprietà può essere accettato l'asservimento dell'area all'uso pubblico di parcheggio mediante atto registrato e trascritto previo parere del Settore Infrastrutture e Viabilità quando sussista almeno una delle seguenti condizioni:

- non completino parcheggi pubblici esistenti;
- siano attestati su strade private di uso pubblico;
- non siano funzionali anche alle aree limitrofe per esigenze derivanti dalla presenza di altri servizi o attrezzature scolastiche, religiose o di interesse generale;
- siano previsti interrati
- si tratti di un'area destinata esclusivamente a funzioni produttive.

Qualora in tempi successivi alla realizzazione dei parcheggi ed alla apposizione della servitù di uso pubblico venga accertato che la localizzazione non risulti più funzionale alle esigenze iniziali o crei problematiche di utilizzo o conflittualità fra usi pubblici e privati , la Giunta comunale previo parere del Settore Infrastrutture e Mobilità può valutare l'opportunità di autorizzare la

cancellazione della servitù di uso pubblico sulle aree , nel rispetto delle seguenti condizioni:

- il parcheggio non sia indicato nelle tavole di PRG e non sia compreso nel Piano Urbano dei Parcheggi;
- sia accertato che nella zona e nelle vicinanze siano stati realizzati e messi in esercizio parcheggi pubblici o di uso pubblico funzionali alle esigenze derivanti dalla presenza di servizi ed attrezzature pubbliche e di pubblico interesse;
- sia accertata una commistione di usi pubblici privati ;
- venga pagata da parte della proprietà la quota di monetizzazione di un'area di pari dimensione secondo le tariffe vigenti al momento della richiesta di cancellazione della servitù di uso pubblico;
- tutte le spese preliminari e conseguenti vengano assunte dal soggetto interessato.

CRITERI PER CONSENTIRE LA MONETIZZAZIONE DEL VERDE NELLA CITTA' CONSOLIDATA.

E' possibile , previa verifica tecnica da parte del servizio Verde pubblico e valutazione della Giunta Comunale, la monetizzazione del verde pubblico senza realizzazione delle opere per un importo pari al costo dell'area e all'onere relativo alla realizzazione dell'opera, nel caso in cui sussista almeno una delle seguenti condizioni:

- Non completi parchi esistenti o di progetto;
- Non svolga funzione di collegamento fra servizi;
- Non svolga una funzione ecologico - ambientale significativa ;
- Non svolga una funzione sociale aggregativa significativa.

Tali superfici potranno essere utilizzate come parcheggi pubblici o privati permeabili, piazzali permeabili o come verde privato.

Sono fatti salvi i casi previsti dall'art.24.02 delle N.d.A. del PRG 2000.

La monetizzazione delle aree destinate a standards dovrà essere espressamente richiesta dal titolare allegando domanda al momento di presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di presentazione della denuncia di inizio attività.

Il pagamento della quota di monetizzazione dovrà essere eseguito prima dell'inizio dei lavori nel caso di intervento soggetto a denuncia di inizio attività e prima del rilascio del titolo nel caso di intervento soggetto a permesso di costruire .