



COPIA

COMUNE DI PONZA

PROVINCIA DI LATINA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 23 Del 25.06.2014	Oggetto: Adozione Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG Inserimento art.14 bis Monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti
-------------------------	---

L'anno duemilaquattordici, il giorno 25 del mese di Giugno, alle ore 16.00 nella solita sala delle riunioni, previo espletamento delle formalità prescritte dalla vigente L. n. 267 del 18 agosto 2000, è stato convocato questo Consiglio Comunale in sessione ordinaria. Risultano presenti alla discussione e votazione della deliberazione in oggetto:

COMPONENTI DEL CONSIGLIO		PRESENTI	
		Si	No
Sindaco	Pier Lombardo Vigorelli	X	
V.Sindaco	Coppa Giosuè	X	
Consig.ri	Sandolo Maria Claudia	X	
	Ambrosino Francesco	X	
	Feola Giuseppe	X	
	De Martino Silverio	X	
	Ferraiuolo Francesco	X	
	Sergio D'arco	X	
Totale Presenti		8	0

Partecipa il Vice Segretario del Comune Dott. Francescopaolo D'Elia incaricato della redazione del presente verbale. Il Presidente dell'assise, Sig. Pier Lombardo Vigorelli, nella sua qualità di Sindaco, verificata la persistenza del numero legale, passa ad illustrare l'argomento in oggetto. Dopo breve illustrazione dell'argomento all'ordine del giorno, prende la parola il Consigliere D'Arco che la lettura di alcune eccezioni sull'argomento che si allegano al presente verbale quale allegato "A", chiedendo il rinvio del punto all'O.D.G.. Viene chiamato a relazionare il responsabile del Settore Urbanistica e Demanio Arch. Giocondi Roberto, il quale effettua chiarimenti all'Assemblea su quanto esposto dal Consigliere D'Arco. Dopo i chiarimenti del responsabile del Settore Urbanistica e Demanio il Consigliere D'Arco conferma la volontà di rinviare i punti all'O.D.G. inerenti la Monetizzazione degli Standard Urbanistici. Prende la Parola il Consigliere Feola che chiarisce alcuni aspetti dell'argomento. Prende la parola il Consigliere Ferraiuolo che si associa alla volontà del Consigliere D'Arco e chiede il rinvio degli ultimi tre punti all'O.D.G..

Il Presidente della seduta mette a votazione la proposta del Consigliere D'Arco di rinviare gli ultimi tre punti all'O.D.G.. L'Assemblea con Voti Favorevoli 2 e voti contrari 6 respinge la proposta del Consigliere D'Arco. Prende la parola il Consigliere Feola che propone di approvare il primo dei tre ultimi punti all'O.D.G. e rinviare gli altri due punti a dopo l'approvazione della Regione Lazio dell'inserimento dell'art. 14 bis nelle norme di attuazione del P.R.G.. Il Presidente sospende la seduta per 10 minuti. Si riapre la seduta alle ore 19.20, il Presidente dell'assise, verificata la persistenza del numero legale invita i presenti ad esprimere il proprio voto sulla proposta del Consigliere Feola. L'Assemblea con voti 7 favorevoli e n 1 contrario (Consigliere D'Arco) approva la proposta del Consigliere Feola.

Il Presidente dell'assise, verificata la persistenza del numero legale invita i presenti ad esprimere il proprio voto sull'argomento all'O.D.G..

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con Delibera della Giunta Regionale n. 2251 del 03.05.1983, è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Ponza, e che in relazione al lungo tempo trascorso e alla evoluzione progressiva delle procedure urbanistiche e ambientali si è provveduto ad assegnare l'incarico per la redazione di una variante generale al PRG in data 24.06.2013;

Constatato che nelle more della approvazione della nuova disciplina urbanistica comunale, si rende necessario e urgente garantire la conformità e compatibilità delle disposizioni applicative del vigente PRG alle norme in vigore in materia di edilizia e urbanistica;

Preso atto che le norme tecniche del vigente PRG prevedono l'obbligo della redazione dei piani attuativi, fatta eccezione delle zone B dove l'edificazione può avvenire in forma diretta e nei casi indicati dall'art.51 delle Norme Tecniche di Attuazione;

Preso atto che nel corso degli anni e in seguito ai noti provvedimenti legislativi, L.47/85, L.724/94, L.326/03, il territorio ha subito un significativo incremento di volumi e superfici, guidato per lo più da un generale spontaneismo urbanistico che, combinato con i caratteri geomorfologici dell'isola, ha determinato un'ulteriore carenza di spazi dedicati alle funzioni pubbliche e collettive;

Considerato che è obiettivo prioritario di questa amministrazione Comunale incrementare in tutto il territorio comunale la dotazione di spazi per le funzioni collettive attraverso il ricorso anche a forme di monetizzazione degli standard urbanistici previsti dalla normativa di settore;

Specificato che, la monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse e che al fine del reperimento degli standard si considerano quelli relativi agli interventi diretti e quelli inerenti gli interventi soggetti a piano attuativo così come definiti dall'art. 3 del DM 1444/1968;

Considerato che la procedura di monetizzazione degli standard consente di introitare somme di denaro sostitutive, da destinare all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni dei cittadini, evitandone la realizzazione frammentaria ;

Atteso che la finalità della monetizzazione si configura come obiettivo di dotazione di standard qualitativamente migliori e maggiormente attinenti, come collocazione, al contesto di attuazione, con l'obiettivo di realizzare una dotazione accorpata dei servizi e assumendo come dimensione minima obbligatoria quella derivata dall'applicazione del D.M. 1444/68 art. 3;

Sottolineato che, resta fermo il principio prioritario che impone al soggetto privato e alla medesima Amministrazione Comunale di verificare le condizioni ottimali per il reperimento e la cessione reale degli standard così come previsto dalla normativa urbanistica;

Preso atto che, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione delle superfici da destinare a standard, qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, cambio di destinazione d'uso con e senza opere, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti (art.51 NTA), nuove costruzioni e piani attuativi di iniziativa privata:

- Qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- Qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente all'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione e in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
- In relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
- Qualora si dimostri l'impossibilità e/o l'inopportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale;
- Qualora l'intervento, per quanto riguarda la dotazione di parcheggi, sia localizzato in lotti

compromessi, privi di aree scoperte raggiungibili da autoveicoli, ovvero allorquando tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Evidenziato che la proposta/riciesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del piano attuativo e che tale proposta può essere formulata anche su iniziativa dell'Ufficio Tecnico Comunale, qualora si ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione;

Stabilito che, i proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione, progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici e spazi destinati a servizi pubblici.

Stabilito inoltre che, qualora applicata la monetizzazione degli standard urbanistici, la destinazione delle aree residue sia vincolata urbanisticamente a Verde Privato e che, pertanto, le stesse non sviluppino alcuna potenzialità volumetrica;

Ritenuto che, qualora venga accertata la disponibilità da parte del richiedente di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici, l'Amministrazione Comunale, con formale provvedimento del Responsabile del Settore Urbanistica, debba procedere al rigetto della proposta di monetizzazione;

Preso atto che il Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 all'art. 3 prevede la dotazione minima, inderogabile, per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio;

Ritenuto, pertanto, di disporre l'integrazione delle vigenti Norme Tecniche d'Attuazione attraverso un espresso richiamo della citata disposizione normativa;

Vista e richiamata la L. n.1150/42 e ss.mm.ii.;

Vista la L.R. n.38/1999;

Con Voti n. 7 favorevoli e n. 1 contrario (Consigliere D'Arco)

DELIBERA

Le premesse espositive formano parte integrante formale e sostanziale del presente atto.

Di variare le Norme Tecniche di Attuazione del PRG inserendo l'articolo 14 bis nel testo di seguito riportato:

Art. 14 bis

Monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti.

La monetizzazione consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore degli standard urbanistici non reperiti.

La monetizzazione è autorizzata dal Comune su espressa istanza formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard urbanistici, in sede di abilitazione degli interventi diretti o di approvazione degli interventi indiretti, nonché quelli previsti dall'art 51 delle NTA.

La monetizzazione può essere formulata anche su iniziativa dell'Ufficio Tecnico Comunale, qualora si ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree

marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione.

I proventi della monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione, progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici e spazi destinati a servizi pubblici.

La monetizzazione è disciplinata con specifico atto d'indirizzo approvato con delibera del Consiglio Comunale

Di stabilire che il presente atto venga trasmesso alla Regione Lazio - Assessorato Urbanistica per la definitiva approvazione.

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.143 del DLgs. n.267/00, stante l'urgenza di integrare la disciplina del vigente strumento urbanistico.

Ho esaminato le quattro proposte di delibera del Consiglio comunale di Ponza e, pur nel brevissimo tempo che mi hai concesso per ragionarci su, posso esprimerti queste mie brevi prime riflessioni:

a) Sulla proposta di delibera per monetizzazione generalizzata degli standard urbanistici e su quella del relativo disciplinare.

In disparte la circostanza che una modifica di norma tecnica di PRG, specie se diretta ad incidere su materia degli standard, debba rispettare la procedura anche partecipativa sancita dalla legge regionale Lazio n. 38 del 1999 prima di trarne effetti su altre coevi delibere, ritengo che il meccanismo generalizzato della monetizzazione degli standard non sia corretto, mancando una copertura legislativa e stante il carattere inderogabile (d'ordine pubblico) delle prescrizioni del DM n. 1444 del 1968.

Vero che lo stesso DM all'art. 4, primo comma, consente all'Amministrazione comunale, qualora sia dimostrata l'indisponibilità di aree idonee a raggiungere le quantità minime di standard, di "precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi e attrezzature", da cui nella prassi urbanistica si è fondato l'istituto della monetizzazione "finalizzata", ma tale deroga è sancita esclusivamente per zona omogenea di tipo A, e non anche per le altre.

Per queste ultime, soltanto con le leggi regionali Lazio nn. 13 del 2009 (recupero sottotetti) e 21/2009 (Piano Casa) è stata normativamente consentita la monetizzazione degli standard urbanistici, e comunque solo nello stretto ambito di dette normative, derogatorie degli strumenti urbanistici.

Inoltre, non sempre un intervento diretto impone il reperimento di standard (che possa giustificare la sua monetizzazione), essendo pacifico in giurisprudenza che un lotto intercluso in zona totalmente urbanizzata possa prescindere dallo strumento attuativo e dal reperimento di standard, partecipando ai soli oneri previsti dall'art. 16 del DPR n. 380 del 2001 (v. Consiglio di Stato, Sez. V, n. 5251 del 31.10.2013; idem, Sez. IV, n. 3880 del 17.7.2013; TAR Milano, sez. II, n. 2173 del 18.9.2013).

Siffatte delibere rischierebbero dunque di venir annullate in sede giurisdizionale, ove ne venisse fatta concreta applicazione in sede rilascio (o di diniego) di permessi di costruire, con rischio anche di condanna dell'A.C. ai danni che un eventuale diniego (per rifiuto al pagamento) possa aver comportato, fermo il rischio di responsabilità erariale dinanzi la Corte dei Conti a carico di tutti i consiglieri e del Dirigente che poi abbia applicato siffatto istituto.

Devo peraltro osservare che con il recente Decreto del Fare (n. 69/2013) è stata prevista la possibilità per le Regioni di stabilire (però per legge) diverse disposizioni in materia di standard rispetto a quelle dettate dal DM n. 1444 del 1968 (evidentemente anche ai fini di monetizzazione). In difetto però di una legge regionale in tal senso, restano fermi i limiti di inderogabilità sanciti da quel DM.

b) Sulla proposta di deliberazione per monetizzazione nei frazionamenti immobiliari.

Quanto all'istituto della monetizzazione, rinvio alle suesposte considerazioni.

Sulla ritenuta necessità di ulteriori standard in caso di frazionamento di in più unità edilizie, ritengo che la proposta di deliberazione sia profondamente errata.

La ristrutturazione edilizia che abbia comportato l'aumento di unità immobiliari resta assoggettata ancora oggi (pur dopo le modifiche portate dal citato Decreto del Fare del 2013) al regime di SCIA previsto dal combinato disposto degli artt. 10, primo comma, e 22, terzo comma, del DPR n. 380 del 2001, e come tale partecipa agli oneri di cui all'art. 16 stessa legge.

Ciò non significa tuttavia che il frazionamento (senza aumenti di superfici o di volume) comporti ulteriore necessità di standard di cui al DM n. 1444 del 1968, essendo gli standard parametrati

alle persone da insediare in relazione alle volumetrie o alla superficie degli immobili e non al numero delle unità in cui detti immobili si sviluppano.

La giurisprudenza citata nella proposta di deliberazione è infatti esattamente in tal senso (e dunque invocata a sproposito), laddove parla esclusivamente di partecipazione agli oneri, intendendosi per essi solo quelli dell'art. 16 del DPR n. 380 del 2001.

D'altro canto, l'imposizione di ulteriori standard (e peggio se applicata attraverso la loro monetizzazione) integrerebbe quel "contributo straordinario" che la giurisprudenza ha ritenuto del tutto illegittimo se non correlato in funzione perequativa ad un aumento degli indici edificatori, rispetto a previgenti previsioni urbanistiche (v. Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 119 del 16.1.2012; idem, n. 3476 del 25.6.2013).

Una deliberazione 'applicazione

Siffatta delibera sconterebbe dunque maggiori rischi di annullamento e di danni di quanto indicato al punto a);

c) Sulla proposta di deliberazione di esclusione della zona A dall'ambito del regime di SCIA per le demolizioni e ricostruzioni con modifica di sagoma.

Nulla da osservare sul principio, perché risponde all'obbligo sancito dal citato Decreto del Fare a carico dei Comuni, con termine in scadenza al 30.6.2014.

Qualche dubbio è solo averla estesa all'intera zona A e aree equipollenti, quando la citata legge sembra averla consentita solo per alcune porzioni di territorio meritevoli di maggior tutela procedimentale.

Spero che queste mie prime riflessioni ti siano sufficienti.

Saluti

Alessandro

Studio dell'Avv. Alessandro Pallottino

Via Oslavia n. 12 - 00195 - Roma

Tel +39 06 3724974 - Fax +39 06 3729286

E-mail avv.a.pallottino@nomikos.it

Visto lo schema di deliberazione che precede ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.18.8.2000, n. 267, si attesta di avere espresso sulla proposta di deliberazione:

- per la **regolarità tecnica**: parere favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Arch. Roberto Giocondi

- per regolarità **contabile e copertura finanziaria**: parere favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Dott. Francesco Paolo D'Elia

Del che si è redatto il presente verbale, approvato e sottoscritto:

Il Presidente	Il Vice Segretario Comunale
F.to Pier Lombardo Vigorelli	F.to Dott. Francesco Paolo D'Elia

Il sottoscritto Vice Segretario Comunale, Dott. Francesco Paolo D'Elia visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

è stata affissa all'albo pretorio, per rimanervi per ⁶⁰ ~~quindici~~ giorni consecutivi, con il N. _____ a partire dal ^{- 4 LUG 2014} _____ 0 _____, ai sensi dell'art. 124 della legge 18 agosto 2000 n. 267

che la presente deliberazione è:

Dichiarata immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs n. 267/2000

Esecutiva a norma dell'art. 134, 3° comma del D.Lgs. n. 267/2000

Dalla residenza comunale, li ^{- 4 LUG 2014}

Il Vice Segretario Comunale
F.to Dott. Francesco Paolo D'Elia

Si attesta che la presente copia è conforme all'originale

Il Vice Segretario Comunale
Dott. Francesco Paolo D'Elia

