



COPIA

**COMUNE DI PONZA**  
PROVINCIA DI LATINA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

<b>N.16</b> <b>Del 13.05.2016</b>	<b>Oggetto: Regolamento per la monetizzazione degli standard urbanistici. Modalità di calcolo.</b>
--------------------------------------	--

L'anno duemilasedici, il giorno tredici del mese di maggio, alle ore 11:15 e seguenti, 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	<b>Pier Lombardo Vigorelli</b>	X	
V.Sindaco	<b>Coppa Giosuè</b>	X	
Consig.ri	<b>Sandolo Maria Claudia</b>	X	
	<b>Ambrosino Francesco</b>	X	
	<b>Feola Giuseppe</b>	X	
	<b>De Martino Silverio</b>	X	
	<b>Ferraiuolo Francesco</b>	X	
	<b>Sergio D'Arco</b>	X	
	<b>Totale Presenti</b>	8	0

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Clorinda Storelli, che cura la verbalizzazione della seduta. Il Presidente, Sig. Pier Lombardo Vigorelli, nella sua qualità di Sindaco, verificato la presenza del numero legale, passa ad illustrare l'argomento in oggetto.

**Oggetto : Regolamento per la Monetizzazione** degli standard **urbanistici**. Modalità di calcolo

Il Consiglio Comunale

Vista la proposta deliberativa così come di seguito riportata:

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'ulteriormente 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 monetizzazione si configura come obiettivo unico finalizzato alla dotazione di standard qualitativamente migliori e maggiormente attinenti sia nella propria collocazione, sia al contesto di attuazione, con l'intenzione 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, 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.

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;

Che pertanto si rende opportuno e doveroso disciplinare le procedure di calcolo per la definizione della Tariffa unitaria di monetizzazione (Tum);

Verificato che, per la determinazione della Tariffa unitaria di monetizzazione (Tum) il criterio maggiormente aderente alle caratteristiche del Comune di Ponza e soprattutto articolato in relazione alla propria strumentazione urbanistica vigente, appare essere quello legato al dimensionamento dei valori immobiliari, così come indicati dalla più recente stima dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI-consultazioni quotazioni immobiliari, disponibili sul sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)), da aggiornare in base alle variazioni ISTAT e in ogni caso in sede di approvazione del bilancio di previsione mediante determina del Responsabile del Settore preposto, posizionati sulla media dello stato conservativo e per tipologia normale, incrementandone i valori nelle zone A e B in considerazione degli abbattimenti disposti dal DM. n.1444/68 e così come meglio specificato nelle tabelle che seguono e da considerarsi

vigenti per l'anno 2016;

Ponza: Zone A e B		Le Forna Zone A e B:	
Abitazioni civili	€ 6.000/mq	Abitazioni civili	€ 4.300/mq
Uffici	€ 3.600 /mq	Uffici	€ 3.000/mq
Laboratori	€ 3.825/mq	Laboratori	€ 3.325/mq
Magazzini	€ 3.200/mq	Magazzini	€ 2.875/mq
Negozi	€ 6.350/mq	Negozi	€ 3.850/mq

Ponza: Zone C e AC (art.23 NTA)		Le Forna: Zone C e AC (art.23 NTA) + zona "I Conti"	
Abitazioni civili	€ 4.000/mq	Abitazioni civili	€3.300/mq
Uffici	€ 2.600 /mq	Uffici	€2.000/mq
Laboratori	€ 2.825/mq	Laboratori	€2.325/mq
Magazzini	€ 2.200/mq	Magazzini	€1.875/mq
Negozi	€ 4.350/mq	Negozi	€2.850/mq

Ritenuto quindi necessario regolamentare le modalità esecutive di calcolo per la determinazione della tariffa unitaria di monetizzazione degli standard non reperiti, ricadenti sull'intero territorio comunale e che, in ragione di quanto sopra richiamato, si assume che la Tariffa Unitaria di Monetizzazione (Tum) per ogni mq di standard non reperito, è calcolata con la seguente formula:

**$Tum = (Vm \times K \times 75\% \times 0,6) \times 0,5$**  ove:

**Vm** è il valore medio di mercato al mq suddiviso per tipologia di edificio, così come indicato nelle tabelle;

**K** rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato, variabile in un intervallo compreso tra il 25% e il 60%, sostanzialmente in funzione dello stesso valore di mercato degli edifici e si assume a base di calcolo il valore inferiore: 25%.

**75%** rappresenta la quota del valore dell'area edificabile da assumere, ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001, quale importo dell'indennità di esproprio;

**0,6** mq/mq rappresenta l'indice di edificabilità medio delle aree destinate a "Verde pubblico e attrezzature collettive";

Che il valore del parametro K, incidenza del valore dell'area edificabile sul valore venale dell'edificio, viene desunto dalle fonti ufficiali più accreditate (Agenzia delle Entrate; Borsa Immobiliare di Latina);

**Il coefficiente 0,5** rappresenta un ulteriore abbattimento in considerazione della vetustà della strumentazione urbanistica e dei limiti imposti dal sistema dei vincoli ambientali e paesaggistici

Stabilito che in relazione al comma 3 dell'art.3 del DM 1444/68 "...ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a 80 mc vuoto per pieno)..." viene impiegata a base di calcolo per

abitante insediato, la superficie di mq.25 ai quali corrispondono i 18 mq di standard indicati al comma 2 del medesimo art.3.

Pertanto, ai fini della determinazione della quota di monetizzazione da versare al Comune si avrà

**Vtm** = Tum + Vpm. dove

**Vtm** = Valore totale di monetizzazione;

**Vpm** = Valore parziale di monetizzazione che deriva da  $(C/A) \times (Tum)$

**C** = rappresenta la superficie in eccedenza o in difetto rispetto ai 25 mq

**A** = rappresenta i 25 mq

Esempi di calcolo:

**1. fabbricato residenziale di 65 mq in zona B di Ponza**

$Tum (6000 \times 0,25 \times 0,75 \times 0,6) \times 0,5 = \text{€ } 337,5/\text{mq}$

$337,5 \times 9$  (nelle zone A e B lo standard passa da 18 mq ad abitante insediato a 9 mq.) = **€ 3.037,5**

$Tum = \text{€ } 3037,5$  (per ogni abitante insediato corrispondente a 25 mq.)  $\times 2$  abitanti (25+25) = **€ 6.075**

$C = 65 \text{ mq} - 50 \text{ mq} (25+25) = 15$  di eccedenza rispetto ai 65 mq di partenza.

$C/A = 15/25 = 0,6$

$Vpm = 0,6 \times 3.037,5 = \text{€ } 1.822,5$

$Vtm = Tum + Vpm = 6.075 + 1.822,5 = \text{€ } \underline{\underline{7.897,5}}$  (valore della monetizzazione per un edificio di 65 mq in zona B a Ponza)

**2. fabbricato residenziale di 47 mq in zona C a Le Forna.**

$Tum (3.300 \times 0,25 \times 0,75 \times 0,6) \times 0,5 = \text{€ } 185,6/\text{mq}$

$185,6 \times 18$  (18 mq standard per abitante insediato DM 1444/68) = **€ 3.341,2**

$Tum = \text{€ } 3.341,2$

$C = 47 \text{ mq} - 25 \text{ mq} = 22$  di eccedenza rispetto ai 47 mq di partenza.

$C/A = 22/25 = 0,88$

$Vpm = 0,88 \times 3.341,2 = \text{€ } 2.940,2$

$Vtm = Tum + Vpm = 3.341,2 + 2.940,2 = \text{€ } \underline{\underline{6.281,45}}$  (valore della monetizzazione per un edificio di 65 mq in zona B a Ponza).

**3. Modifica della destinazione d'uso da magazzino deposito a negozio mq.35,00 in zona A a Ponza Porto**

$Tum (6.500 \times 0,25 \times 0,75 \times 0,6) \times 0,5 = \text{€ } 487,5/\text{mq}$

$487,5 \times 18$  (18 mq standard per abitante insediato DM 1444/68) = **€ 8.775**

$Tum = \text{€ } 8.775,00$

$C = 35 \text{ mq} - 25 \text{ mq} = 10$  di eccedenza rispetto ai 35 mq di partenza.

$C/A = 10/25 = 0,40$

$Vpm = 0,40 \times 8775 = \text{€ } 3.510$

$Vtm = Tum + Vpm = 8.775 + 3.510 = \text{€ } \underline{\underline{12.285,00}}$  (valore della monetizzazione per un cambio di destinazione d'uso da deposito a negozio di 35 mq. Nella zona A di Ponza Porto)

Preso atto di quanto sopra:

Ritenuto di dover stabilire che nel cambio di destinazione d'uso il valore tabellare di riferimento per il calcolo del Vtm è quello relativo alla destinazione acquisita.

Visto il D.l. 02.04.1968, n. 1444 così come integrato dalla L. 765/67;

Vista la L. 17.08.1942, n. 1150 così come integrato dalla L. 122/89;

Visto il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.;

Visto il T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali di cui al D.lgs. 18.08.2000 n. 267;

Visto il vigente regolamento PRG e le relative Norme Tecniche di Attuazione;

Sentito l'intervento introduttivo del Sindaco Presidente il quale sottolinea come l'argomento odierno sia una questione che nasce molto tempo fa ovvero allorquando venne approvato dalla Giunta Regionale con atto n. 2251 del 3/05/1983 il vigente PRG.

Al termine della relazione introduttiva del Sindaco-Presidente prende la parola il Consigliere D'Arco il quale ritiene opportune oltre che necessarie delle aggiunte correttive al regolamento proposto, mentre il Consigliere Ferraiuolo ritiene esagerate, le somme stabilite. Al riguardo da lettura di un documento che al termine viene consegnato, per costituire del presente verbale, parte integrante.

L'assessore Feola, a sua volta intervenendo, sottolinea come "si tratta di un atto che va verso i cittadini e non contro di loro."

Il Consigliere D'arco nuovamente intervenendo sottolinea come il metodo di calcolo va sicuramente approvato perché trattasi di un presupposto necessario. Tuttavia D'Arco propone l'inserimento del seguente comma: *"sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di approvazione del P.R.G. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate."*

Al termine dell'intervento del Consigliere D'Arco, il Sindaco prendendo la parola propone al Consiglio Comunale l'approvazione del regolamento con un emendamento al fine di diminuire il moltiplicatore da 0,5 a 0,4 per abbassare ulteriormente l'onere, a carico dei cittadini, del cambio di destinazione d'uso. Propone altresì al consiglio di accogliere la proposta del Consigliere D'Arco facendola propria, come da testo consegnato.

Al termine:

con sette voti favorevoli, resi per alzata di mano, numero un no (Ferraiuolo)

## **DELIBERA**

1. Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto lvi incluso il recepimento dell' emendamento come in premessa e qui di seguito riportato: *" sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di approvazione del P.R.G. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate."*

2. Di disciplinare i criteri di calcolo della monetizzazione sostitutiva al reperimento degli standard di legge 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), nonché di nuove costruzioni i forma di retta o indiretta:

- le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- 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;
- non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree in relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ;
- si dimostri l'impossibilità e/o l'inopportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale;

- 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.

3. Di stabilire l'impossibilità di accedere alla procedura di monetizzazione ogni qual volta venga accertato che il richiedente dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.

4. Di stabilire che la determinazione della Tariffa unitaria di monetizzazione (Tum) sarà articolata in relazione alla strumentazione urbanistica vigente con le tabelle di seguito riportate e correlata al dimensionamento dei valori immobiliari, così come indicati dalla più recente stima dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI-consultazioni quotazioni immobiliari, disponibili sul sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)), da aggiornare in base alle variazioni ISTAT e in ogni caso in sede di approvazione del bilancio di previsione mediante determina del Responsabile del Settore preposto, posizionati sulla media dello stato conservativo e per tipologia normale, incrementandone i valori nelle zone A e B in considerazione degli abbattimenti disposti dal DM. n.1444/68 e così come meglio specificato nelle tabelle che seguono da considerarsi vigenti nell'anno 2016:

Ponza: Zone A e B		Le Forna: Zone A e B	
Abitazioni civili	€ 6.000/mq	Abitazioni civili	€ 4.300/mq
Uffici	€ 3.600 /mq	Uffici	€ 3.000/mq
Laboratori	€ 3.825/mq	Laboratori	€ 3.325/mq
Magazzini	€ 3.200/mq	Magazzini	€ 2.875/mq
Negozi	€ 6.350/mq	Negozi	€ 3.850/mq

Ponza: Zone C e AC (art.23 NTA)		Le Forna: Zone C e AC (art.23 NTA) + zona "I Conti"	
Abitazioni civili	€ 4.000/mq	Abitazioni civili	€3.300/mq
Uffici	€ 2.600 /mq	Uffici	€2.000/mq
Laboratori	€ 2.825/mq	Laboratori	€2.325/mq
Magazzini	€ 2.200/mq	Magazzini	€1.875/mq
Negozi	€ 4.350/mq	Negozi	€2.850/mq

5. Di regolamentare le modalità esecutive di calcolo per la determinazione della tariffa unitaria di monetizzazione degli standard non reperiti, ricadenti sull'intero territorio comunale e che, in ragione di quanto sopra richiamato, si assume che la Tariffa Unitaria di Monetizzazione, (Tum) per ogni mq di standard non reperito, è calcolata con la seguente formula:

**$Tum = (Vm \times K \times 75\% \times 0,6) \times 0,4$**  ove:

**Vm** è il valore medio di mercato al mq suddiviso per tipologia di edificio, così come indicato nelle tabelle;

**K** rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato, variabile in un intervallo compreso tra il 25% e il 60%, sostanzialmente in funzione dello stesso valore di mercato dell'edifici e si assume a base di calcolo il valore inferiore: 25%.

**75%** rappresenta la quota del valore dell'area edificabile da assumere, ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n. 327/2001, quale importo dell'indennità di esproprio;

**0,6 mq/mq** rappresenta l'indice di edificabilità medio delle aree destinate a "Verde pubblico e attrezzature collettive";

Che il valore del parametro K, incidenza del valore dell'area edificabile sul valore venale dell'edificio, viene desunto dalle fonti ufficiali più accreditate (Agenzia delle Entrate; Borsa Immobiliare di Latina);

Il **coefficiente 0,4** rappresenta un ulteriore abbattimento in considerazione della vetustà della strumentazione urbanistica e dei limiti imposti dal sistema dei vincoli ambientali e paesaggistici

6. Di stabilire che in relazione al comma 3 dell'art.3 del DM 1444/68 "...ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati nella formazione degli strumenti urbanistici, si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari ad 80 mc vuoto per pieno)..." viene impiegata a base di calcolo per abitante insediato, la superficie di mq.25 ai quali corrispondono i 18 mq di standard indicati al comma 2 del medesimo art.3.

Pertanto, ai fini della determinazione della quota di monetizzazione da versare al Comune si avrà

**V<sub>tm</sub>** = T<sub>um</sub> + V<sub>pm</sub>, dove

**V<sub>tm</sub>** = Valore totale di monetizzazione;

**V<sub>pm</sub>** = Valore parziale di monetizzazione che deriva da (C/A) x (T<sub>um</sub>)

**C** = rappresenta la superficie in eccedenza o in difetto rispetto ai 25 mq

**A** = rappresenta i 25 mq

#### **Esempi di calcolo:**

##### **1. fabbricato residenziale di 65 mq in zona B di Ponza**

T<sub>um</sub> (6000 x 0,25 x 0,75 x 0,6) x 0,4 = € 202,50/mq

202,5 x 9 (nelle zone A e B lo standard passa da 18 mq ad abitante insediato a 9 mq.) = € 1822,50

T<sub>um</sub> = € 1822,50 (per ogni abitante insediato corrispondente a 25 mq.) x 2 abitanti (25+25) = € 3645,00

C = 65 mq - 50 mq (25+25) = 15 di eccedenza rispetto ai 65 mq di partenza. C/A = 15/25 = 0,6

V<sub>pm</sub> = 0,6 x 1822,50 = € 1.093,5

V<sub>tm</sub> = T<sub>um</sub> + V<sub>pm</sub> = 3645,00 + 1.093,50 = € **4.738,5** (valore della monetizzazione per un edificio di 65 mq in zona B a Ponza)

##### **2. fabbricato residenziale di 47 mq in zona C a Le Forna.**

T<sub>um</sub> (3.300 x 0,25 x 0,75 x 0,6) x 0,4 = € 148,50/mq

148,50 x 18 (nelle zone C e Ac lo standard è pari a 18 mq ad abitante insediato) = € 2.673,00 T<sub>um</sub> = € 2.673,00

C = 47 mq - 25 mq = 22 di eccedenza rispetto ai 47 mq di partenza. C/A = 22/25 = 0,88

V<sub>pm</sub> = 0,88 x 2.673,00 = € 2.352,24

V<sub>tm</sub> = T<sub>um</sub> + V<sub>pm</sub> = 2673,00 + 2.352,24 = € **5.025,24** (valore della monetizzazione per un

edificio di 65 mq in zona B a Ponza).

- **Modifica della destinazione d'uso da magazzino deposito a negozio mq. 35,00 in**



### **zona A a Ponza Porto**

$T_{um} (6.500 \times 0,25 \times 0,75 \times 0,6) \times 0,4 \text{ € } 292,50/mq$

$292,50 \times 18 (18 \text{ mq standard per abitante insediato DM 1444/68}) = \text{€ } 5.265,00$

$T_{um} = \text{€ } 5.265,00$

$C = 35 \text{ mq} - 25 \text{ mq} = 10 \text{ di eccedenza rispetto ai 35 mq di partenza.}$

$C/A = 10/25 = 0,40$

$V_{pm} = \quad \quad \quad 0,40 \quad \quad \quad x \quad \quad \quad 5.265 = \quad \quad \quad \text{€} \quad \quad \quad 2.106,00$

$V_{tm} = T_{um} + V_{pm} = 5.265,00 + 2.106,00 = \text{€ } 7.371,00$  (valore della monetizzazione per un cambio di destinazione d'uso da deposito a negozio di 35 mq. Nella zona A di Ponza Porto)

7. Di stabilire che nel cambio di destinazione d'uso il valore tabellare di riferimento per il calcolo del  $V_{tm}$  è quello relativo alla destinazione acquisita.

8. Di demandare al Responsabile del Settore Urbanistica ogni decisione in merito all'accoglimento della proposta di monetizzazione, stabilendo che lo stesso procederà con formale provvedimento.

Regolamento per la monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti. Modalità di calcolo.

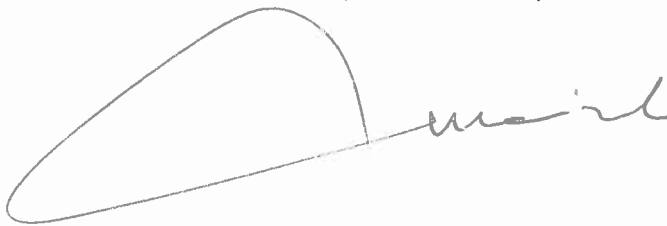
Consiglio comunale del 13 maggio 2016 – Osservazioni del Consigliere comunale Francesco Ferraiuolo.

Il recente cosiddetto piano casa prevede che la monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti venga assorbita con il pagamento del raddoppio degli oneri di urbanizzazione: guardando le alte cifre derivanti dalle modalità di calcolo proposte non si può non notare il vistoso divario in termini economici che pure dovrebbe essere ricondotto in limiti perequativi ad evitare disparità di trattamento.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha rivelato che le grandi cifre derivano dal fatto che il dato di partenza si riferisce all'alto valore degli immobili del Comune di Ponza attribuito ufficialmente dalla banca dati delle quotazioni immobiliari. Al riguardo faccio notare che quelle quotazioni non sono più attuali, tanto è vero che da alcuni anni il mercato immobiliare si è fortemente ridotto; ho notizia che quest'anno vi sono state vendite di immobili al 50% circa rispetto al prezzo richiesto cinque anni fa. Se il dato di partenza dovrà essere quello del valore di mercato, è bene che l'amministrazione si adoperi presso l'ente competente affinché si revisionino al ribasso i dati delle quotazioni immobiliari di Ponza prima di procedere all'approvazione del regolamento in parola.

Tuttavia sono del parere che le modalità di calcolo vadano riferite non al valore degli immobili bensì all'effettivo costo di costruzione dei parcheggi e ciò per evitare eventuali indebiti arricchimenti dell'Ente comunale.

Infine, faccio notare che per quanto riguarda il cambio delle destinazioni d'uso, tanti cittadini hanno provveduto con la modesta cifra occorrente per l'accatastamento all'ufficio preposto. Con l'approvazione del siffatto regolamento, coloro che vi dovranno provvedere saranno sottoposti ad una botta salatissima. E qui sarà facile immaginare una lotta fra poveri se non si provvederà adeguatamente.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ferraiuolo', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

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 la regolarità contabile:parere favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

f.to *Pier Lombardo Vigorelli*

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

Il Presidente	Il Segretario Comunale
f.to Pier Lombardo Vigorelli	f.to Dott. ssa Clorinda Storelli

Il sottoscritto Segretario Comunale Dott. ssa Clorinda Storelli, visti gli atti d'ufficio,

### ATTESTA

*che la presente deliberazione:*

è stata affissa all'albo pretorio, per rimanervi per quindici giorni consecutivi, con il N. \_\_\_\_\_ a partire dal \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 124 della legge 18 agosto 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

SI ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA E' CONFORME ALL'ORIGINALE

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Clorinda Storelli