



# COMUNE DI ORTONA

Medaglia d'Oro al Valore Civile

PROVINCIA DI CHIETI

## Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale Seduta del 6 giugno 2013 n. 39

**OGGETTO:** Regolamento comunale per la monetizzazione totale o parziale delle aree a standard urbanistico e linee guida per la cessione tramite convenzionamento. Approvazione.

L'anno **duemilatredici** il giorno **6** del mese di **giugno** alle ore **18,55** in Ortona, nella sala delle adunanze consiliari, aperta al pubblico, previa comunicazione inviata al Prefetto, agli Assessori e ai Revisori dei conti e notifica, nei termini di legge, di avviso scritto a tutti i componenti, si è riunito il Consiglio comunale, in seduta ordinaria di 1<sup>a</sup> convocazione.

Sono presenti:

il Sindaco

Pres. Ass.

D'OTTAVIO Vincenzo

X	
---	--

Consiglieri Comunali:

Pres. Ass.

Pres. Ass.

1 - CASTIGLIONE Leo

X	
---	--

09 - MARINO Patrizio

X	
---	--

2 - CIERI Tommaso

	X
--	---

10 - MENICUCCI Luigi

X	
---	--

3 - COCCIOLA Ilario

X	
---	--

11 - MONTEBELLO Claudio

X	
---	--

4 - COLETTI Tommaso

X	
---	--

12 - NAPOLEONE Giulio

X	
---	--

5 - DE IURE Domenico

X	
---	--

13 - MUSA Franco

X	
---	--

6 - DI MARTINO Remo

	X
--	---

14 - SCARLATTO Alessandro

	X
--	---

7 - DI SIPIO Nadia

X	
---	--

15 - SCHIAZZA Simonetta

X	
---	--

8 - FRATINO Nicola

X	
---	--

16 - TUCCI Enzo

X	
---	--

Consiglieri assegnati

17
----

Consiglieri in carica

17
----

Risultando in totale: presenti n. **14** e assenti n. **3** la seduta è valida.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, c. 4, lett. A) del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/2000 il Segretario Generale Dott.ssa Mariella Colaiezzi.

Il con. Avv. Ilario Cocciola, pone in discussione l'argomento in oggetto.

Dopo la breve sospensione disposta al termine della trattazione del punto precedente, la seduta riprende alle ore 20,45. Risultano presenti i seguenti 14 componenti il Consiglio comunale: Sindaco, Presidente Cocciola, Cieri, Coletti, De Iure, Di Sipio, Fratino, Marino; Menicucci, Musa, Napoleone Scarlatto, Schiazza e Tucci.

Il Presidente passa a trattare il punto all'ordine del giorno inerente il regolamento sulla monetizzazione degli standards urbanistici.

Come da resoconto allegato, relaziona sull'argomento l'Assessore Gianluca Coletti, a cui seguono gli interventi dei consiglieri Cieri e Napoleone, che presentano ciascuno un emendamento.

Alle ore 23.00 rientra in aula il consigliere Castiglione.

Prendono la parola il consigliere Musa, che presenta due emendamenti e poi il consigliere Coletti, come da resoconto allegato.

Il Presidente mette a votazione, nell'ordine, i proposti emendamenti, che registrando i seguenti esiti, non vengono approvati:

Emendamento presentato dal consigliere Cieri: n. 5 voti favorevoli (Castiglione, Cieri, Musa, Napoleone e Fratino), 8 contrari, 1 astenuto (Marino);

Emendamento presentato dal consigliere Napoleone: n. 5 voti favorevoli (Castiglione, Cieri, Musa, Napoleone e Fratino), 8 contrari, 1 astenuto (Marino);

Emendamento presentato dal consigliere Musa: n. 5 voti favorevoli (Castiglione, Cieri, Musa, Napoleone e Fratino), 8 contrari, 1 astenuto (Marino);

Emendamento presentato dal consigliere Musa: n. 5 voti favorevoli (Castiglione, Cieri, Musa, Napoleone e Fratino), 9 contrari, astenuti =.

Il Presidente pone a votazione la proposta di delibera.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **Premesso che :**

- con deliberazione del C.C. n. 6 del 28 gennaio 2013 ad oggetto: *“L.R. n. 49 del 31/10/2012 “Norme per l’attuazione dell’art. 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 – (Semestre europeo - prime disposizioni urgenti per l’economia)” convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e modifica dell’articolo 85 della legge regionale 15/2004 “Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004/2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004) e successive modifiche ed integrazioni a seguito di L.R. n. 62 del 18.12.2012.” Provvedimenti”* si provvedeva, per la prima volta, a regolamentare la disciplina della cessione dello standard e/o monetizzazione, in attuazione della L.R. n. 49/2012 nel testo in vigore, al fine di una diretta applicabilità delle disposizioni normative regionali sopra richiamate;
- con tale deliberazione veniva disciplinata l’applicazione della monetizzazione solo ed esclusivamente con riferimento all’utilizzo delle misure premiali di cui alla L.R. n. 49/2012 nel testo in vigore;

**Rilevato che**, in relazione ad una più ampia casistica d’applicazione connessa alla cessione delle aree a standard a seguito di modalità attuative indirette (piani particolareggiati, piani di lottizzazione, ecc.), permessi di costruire e planivolumetrici convenzionali, procedure semplificate di variante urbanistica (art. 5 del D.P.R. n. 447/98, oggi art. 8 del D.P.R. n. 380/2001) e programmi complessi (PRU, PII, ecc.), appare opportuno prevedere una formulazione omnicomprensiva ed unitaria della disciplina d’attuazione, estendendo l’applicabilità della monetizzazione ad un più ampio regime regolamentare;

**Riscontrato inoltre che** gli attuali orientamenti legislativi (Spending Review) impongono alla Pubblica Amministrazione operazioni di razionalizzazione nella gestione del patrimonio e spazi pubblici, orientando l'azione amministrativa verso il contenimento dei costi d'acquisizione e manutenzione dello standard e favorendo l'alienazione delle aree ed immobili non più strumentali alle funzioni istituzionali;

**Rilevato dunque che**, in tal senso, la monetizzazione dello standard costituisce uno strumento innovativo che permette alla Pubblica Amministrazione di orientare strategicamente gli investimenti pubblici, a parità di standard urbanistico complessivo di P.R.G, verso le opere pubbliche prioritarie, scoraggiando il fenomeno della frammentazione dello standard interno ai lotti d'intervento, che costituisce solo un costo in termini di futura gestione;

**Considerato altresì che:**

- l'art. 58 del D.L. n. 112/2008 come convertito dalla legge n. 133/2008 ha introdotto nuove norme in materia di ricognizione, riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà degli enti locali, ribadendo l'importanza di procedere alla valorizzazione ovvero dismissione di quei beni pubblici non più strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali;
- con delibera di Consiglio Comunale 03.09.2012 n. 46 il Comune di Ortona si è dotato di un regolamento per la valorizzazione, l'alienazione e la permuta del patrimonio immobiliare dell'Ente, che costituisce la principale fonte giuridica secondaria di riferimento e *lex specialis* per il governo efficace dei procedimenti di cui sopra;
- con delibera di Giunta Comunale 28.12.2012 n. 235 il Comune ha approvato il progetto "Conoscere, valorizzare e gestire con efficacia ed efficienza il patrimonio immobiliare del Comune di Ortona", dando avvio con successivi provvedimenti alla ricognizione, schedatura ed inventariazione del patrimonio pubblico;

**Rilevato che** durante la prima fase analitico-ricognitiva del progetto di cui sopra si è riscontrata, l'esigenza di ricostruire un quadro conoscitivo unitario dello stato delle convenzioni urbanistiche in essere o esperite, anche al fine del censimento delle aree inserite nel patrimonio pubblico a seguito di cessione dello standard;

**Riscontrata dunque** l'esigenza di coordinare, all'interno di un unico atto regolamentare la disciplina della monetizzazione delle aree a standard con l'obbligo normativo, imposto dal legislatore statale, di alienare gli immobili non più strumentali alle funzioni pubbliche e razionalizzare degli spazi esistenti all'uso destinati;

**Vista** la vigente variante generale al Piano Regolatore Generale, approvata dall'Amministrazione Provinciale di Chieti con provvedimento n. 88/12 del 30/11/1994, che non contempla al suo interno la disciplina della perequazione e monetizzazione dello standard;

**Vista** la delibera del Consiglio Comunale del 28.01.2013 n° 7 ad oggetto "*Annullamento P.R.G. del Comune di Ortona approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 14 del 14.3.2012. Provvedimenti.*", con la quale viene dato avvio al procedimento di revisione, integrazione e modifica del P.R.G. e si stabilisce di ripartire da una lettura critica e ragionata dei contenuti progettuali e scelte localizzative del P.R.G. adottato con delibera di C.C. 21.12.2007 n. 37 secondo linee guida che prevedono tra gli obiettivi di metodo l'introduzione di regole perequative e compensative, nonché di misure volte al contenimento dell'uso del suolo;

**Considerato che** in questa fase di revisione, integrazione e modifica del P.R.G. di Ortona, occorre, transitoriamente, dotarsi di una regolamentazione generale sulla monetizzazione che definisca linee guida comportamentali per la cessione dello standard e direttive operative per il contenimento dell'uso del suolo, atteso che solo all'interno del processo di revisione del P.R.G. si potrà meglio e puntualmente individuare, in relazione alle caratteristiche intrinseche delle singole zone di piano, specifiche discipline normative, inglobando il concetto di monetizzazione nella più ampia nozione di perequazione urbanistica;

**Richiamati** il DDL quadro in materia di valorizzazione delle aree agricole e contenimento del consumo di suolo, proposta dal Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali ed approvato dal Consiglio dei ministri, nonché gli attuali studi in materia redatti dalla Commissione Europea (European Environment Agency – Urban Sprawl in Europe – the ignored challenge; EEA, report n° 10/2006, Strategie tematiche per il contenimento del suolo COM (2006) 231, Proposta di direttiva quadro sul contenimento dell'uso del suolo COM (2006) 232, definizione di obiettivo quota zero di consumo del suolo da raggiungere nel 2050 COM (2011) 571, COM (2012) 710, il Reference Report sullo stato dei suoli in Europa – 2012 Contributo del J.R.C. – Joint Research Center all'European Environment Agency), dall'I.S.P.R.A. (Convegno Il Consumo del suolo: lo stato, le cause e gli impatti, Roma, 05 febbraio 2013), da Legambiente e INU (Rapporto 2009 sul consumo di suolo) dall'O.N.C.S. (Osservatorio Nazionale del Consumo del suolo) e dal C.R.C.S. (Centro Ricerca Consumo del Suolo);

**Richiamati** gli attuali orientamenti comunitari sul tema del consumo del suolo, esplicitati nella recente pubblicazione *“Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo”*, Lussemburgo, Ufficio delle pubblicazioni dell'Unione europea, 2012, che fornisce indicazioni sull'estensione del fenomeno di impermeabilizzazione dei suoli, gli impatti e le buone pratiche, ridefinendo il ruolo primario della pianificazione territoriale per il contenimento del consumo dei suoli agricoli e la tutela del paesaggio;

**Ritenuto**, inoltre, fondamentale definire, nelle more del perfezionamento del processo di revisione del P.R.G. di Ortona, delle linee strategiche per l'attuazione delle procedure di variante semplificata di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e per l'attivazione di programmi complessi in variante al P.R.G. vigente, in linea con le direttive sul contenimento del consumo del suolo agricolo, sull'efficientamento energetico, sulla riduzione dei livelli di impermeabilizzazione dei suoli, sul recupero del patrimonio edilizio esistente e siti dismessi e finalizzate al miglioramento della qualità dei centri urbani attraverso interventi e misure di mitigazione e compensazione ambientale;

**Riscontrata** dunque l'esigenza di effettuare una ricognizione delle aree a standard esistenti, con la creazione di un registro delle monetizzazioni in entrata ed uscita al fine dell'attuazione differita di interventi e opere pubbliche, compatibilmente con previsioni inserite nel Programma Triennale ed annuale delle opere pubbliche e con il P.R.G. vigente;

#### **Rilevato:**

- che nell'attuazione delle previsioni del vigente P.R.G., così come nella gestione delle procedure semplificate di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 (oggi art. 8 del D.P.R. n. 160/2010) si sono talora riscontrati insuperabili ed oggettivi impedimenti all'effettuazione della cessione al Comune delle aree a standard, nonché una disomogeneità nelle convenzioni urbanistiche, con mancanza di una certezza nella tempistica d'attuazione e idonee garanzie fideiussorie;

- inoltre che, nella realizzazione di progetti approvati ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998, (ora art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 *“Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133”*.) si è ripetutamente constatato che la cessione delle aree a standard, operata in prevalenza all'interno dei singoli ambiti di intervento ed in assenza di un indirizzo programmatico del Consiglio Comunale, ha comportato una frammentazione territoriale delle aree pubbliche, con la formazione di spazi collettivi di estensione residuale e localizzazione non sempre pienamente rispondente alla funzione pubblica ad essa assegnata;

- che, in considerazione di quanto sopra esposto, appare quanto meno necessario ridefinire, con sollecitudine, gli indirizzi unitari per la disciplina della cessione e monetizzazione degli standard pubblici, anche e soprattutto in relazione agli eccessivi costi manutentivi e gestionali di dette aree;

**Precisato:**

- che la monetizzazione degli standard risulta essere una facoltà in capo all'Amministrazione pubblica, che la stessa si riserva di concedere esclusivamente nei casi disciplinati dal presente regolamento e previa valutazione delle caratteristiche intrinseche e funzionali di dette aree, dell'interesse pubblico connesso all'acquisizione nel patrimonio dell'Ente ed dei costi di futura gestione, ed a condizione che l'esercizio di detta facoltà non determini in alcun modo una riduzione delle superfici a standard complessivi di piano, ma solo una loro realizzabilità differita, attraverso una ricollocazione dello standard urbanistici più funzionale alla valorizzazione del sistema urbano, e più strategica in relazione agli obiettivi di piano;
- che il presente Regolamento non rende automatica, ma solo alternativa la possibilità di monetizzazione dello standard, fissando alcune regole e parametri cui i proponenti e l'Amministrazione dovranno attenersi per garantire una corretta e coerente procedura;
- che la monetizzazione dell'area da destinare a standard urbanistico, derivante dalla mancata cessione al pubblico patrimonio, deve essere pari al costo dell'area stessa sommato al costo di realizzazione delle infrastrutture oltre che agli oneri derivanti dalla progettazione delle stesse;
- che i proventi della monetizzazione introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio verranno vincolati alla realizzazione di attrezzature e servizi di interesse generale di pari estensione di quelli monetizzati, nonché all'acquisizione delle aree all'uopo necessarie, o destinati alla realizzazione di servizi di quartiere, ed in maniera residuale (solo a seguito della verifica di eccedenze rispetto ad un pareggio di Bilancio delle aree a standard destinate) alla riqualificazione/manutenzione di dette opere e servizi, nonché all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici, che dovranno comunque rientrare tra le opere previste dal P.R.G. e/o dal Piano Triennale delle Opere Pubbliche;

**Ritenuto** quindi, necessario procedere alla regolamentazione della procedura di monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistico, stabilendo requisiti e casistiche per l'applicazione, modalità da seguire per ricorrervi, nonché metodologie di calcolo e valori di monetizzazione, per perseguire obiettivi che mirano al contenimento dei costi di manutenzione e ad una giusta collocazione delle aree per un effettivo uso delle stesse;

**Richiamate:**

- la Deliberazione del C.C. n. 6 del 28 gennaio 2013 ad oggetto: "*L.R. n. 49 del 31/10/2012 "Norme per l'attuazione dell'art. 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 – (Semestre europeo - prime disposizioni urgenti per l'economia)" convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e modifica dell'articolo 85 della legge regionale 15/2004 "Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004/2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004) e successive modifiche ed integrazioni a seguito di L.R. n. 62 del 18.12.2012."* Provvedimenti" con cui si è provveduto a regolamentare la disciplina della cessione dello standard e/o monetizzazione, in attuazione della L.R. n. 49/2012 nel testo in vigore;
- La Variante generale al Piano Regolatore Generale approvato dall'Amministrazione Provinciale di Chieti con provvedimento n° 88/12 del 30/11/1994;

**Visti** il Regolamento Comunale per la monetizzazione totale o parziale delle aree a standard urbanistico e la relazione illustrativa, predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale, allegati alla presente deliberazione che ne costituiscono parte integrale e sostanziale;

**Vista** la competenza del Consiglio Comunale ai sensi del T.U.E.L.;

**Acquisito** il parere favorevole reso, in ordine alla regolarità tecnica, dal Dirigente del Settore Attività Tecniche e Produttive, in ordine alla regolarità contabile dal Dirigente Servizi Finanziari e Risorse Umane espresso ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, come risulta dall'allegate schede che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

- **Visto** il D.M. n. 1444/1968;
- **Visto** la L.R. n. 18/1983;

- **Vista** la L.R. n. 11/2008;
- **Visto** il D.P.R. n. 160/2010;
- **Visto** il D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti favorevoli 9, contrari 4 (Castiglione, Cieri, Musa e Fratino) e 1 astenuto (Napoleone), resi per alzata di mano

### **DELIBERA**

1. la narrativa forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di approvare il Regolamento Comunale per la monetizzazione totale o parziale delle aree a standard urbanistico e linee guida per il convenzionamento e la relazione illustrativa, predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale, allegati alla presente deliberazione che ne costituiscono parte integrante e sostanziale;
3. di dare avvio ad una fase ricognitiva delle convenzioni urbanistiche in essere, anche attraverso l'attivazione di uno specifico progetto obiettivo, che porterà alla ricostruzione di un quadro sinottico sullo stato delle convenzioni, da sottoporre all'attenzione del Consiglio comunale, al fine di ogni consequenziale provvedimento di merito e valutazione;
4. di istituire apposito capitolo di Bilancio in entrata ed uscita destinato ai proventi delle monetizzazioni e vincolato alla realizzazione di attrezzature a standard di cui al D.M. n. 1444/1968.
5. di stabilire che al fine della verifica dell'equilibrio di bilancio complessivo dello standard di cui al D.M. n. 1444/1968, nelle more di una più sistematica operazione di ricognizione ed approvazione di un prospetto di sintesi dello standard di P.R.G. esistente e di progetto da effettuarsi in fase di revisione del P.R.G. viene stabilito di istituire un Registro Unico delle Monetizzazioni (R.U.M.), ove catalogare, in entrata contestualmente al rilascio del permesso di costruire, il nominativo della ditta, l'oggetto del Permesso di Costruire, gli estremi catastali e numero provvedimento concessorio, la tipologia di standard da monetizzare (verde pubblico, parcheggi, interessi generali o scuola), l'estensione dell'area da monetizzare, i costi di monetizzazione ed in uscita l'intervento edilizio da finanziare con tale introito di pari estensione e tipologia. Resta fermo che essendo la finalità prioritaria della monetizzazione la realizzazione differita di un intervento pubblico comunque rientrante tra le opere previste dal P.R.G. e/o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche, a parità di estensione di area a standard, occorrerà che sia garantita annualmente la verifica del pareggio di Bilancio tra superfici monetizzate in entrata e opere pubbliche realizzate e/o in fase di realizzazione in uscita, anche al fine di garantire, in fase di revisione del P.R.G. una congrua dotazione di standard di piano.  
Qualora a parità di Bilancio degli interventi a standard si verificano economie di gestione, le eccedenze potranno essere orientate ad finanziare riqualificazioni/manutenzioni di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
6. di stabilire che le disposizioni di cui al presente regolamento dovranno essere recepite e disciplinate nelle norme tecniche del progetto di revisione, integrazione e modifica del P.R.G. di Ortona.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Inoltre;

Su conforme proposta del presidente;

Stante l'urgenza di provvedere in merito

Con la seguente votazione separata: favorevoli 9, contrari 4 (Castiglione, Cieri, Musa e Fratino) e 1 astenuto (Napoleone), resa per alzata di mano

**DELIBERA**

Di dichiarare così come dichiara, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del TUEL approvato con D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to **M. COLAIEZZI**

IL PRESIDENTE  
F.to **I. COCCIOLA**

IL CONSIGLIERE ANZIANO  
F.to **T. COLETTI**

---

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Ortona e vi rimarrà per 15 giorni interi e consecutivi.

Ortona, ..... 9 luglio 2013

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to **M. COLAIEZZI**

---

La suesesa deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Ortona, ..... 9 luglio 2013

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to **M. COLAIEZZI**