

**COPIA DI ATTO DI CONSIGLIO COMUNALE**

Seduta del 23/05/2012 n. 00000000029

**OGGETTO:****DEFINIZIONE AMBITI D'INTERVENTO E PARAMETRIZZAZIONE AREE DA MONETIZZARE O DA APPREZZARE AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE.**

L'anno **Duemiladodici** il giorno **Ventitre** del mese di **Maggio** alle ore **17.30**, nella sala delle adunanze consiliari della Sede Comunale a seguito di invito diramato dal Presidente in data **19/05/2012** n. **15152**, si e' riunito il Consiglio Comunale, convocato per le ore **17.30**.

Presiede l' adunanza il Sig. **GALLINA MIRCO** nella sua qualita' di **PRESIDENTE**.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. **ALBANO LUIGI**.

<b>N.</b>	<b>Cognome</b>	<b>Nome</b>	<b>Carica</b>	<b>Presenza</b>
1	<i>SIMONCINI</i>	<i>STEFANO</i>	<i>SINDACO</i>	<i>Si</i>
2	<i>LATINI</i>	<i>DINO</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
3	<i>BORRA</i>	<i>LUCIANO</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
4	<i>GALLINA</i>	<i>MIRCO</i>	<i>PRESIDENTE</i>	<i>Si</i>
5	<i>CAPPANERA</i>	<i>DANIELE</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
6	<i>ONORI</i>	<i>PATRIZIA</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
7	<i>LUCCHETTI</i>	<i>LUCA</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
8	<i>BECCACECE</i>	<i>GIUSEPPE</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
9	<i>PESARESI</i>	<i>ANDREA</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
10	<i>FALCETELLI</i>	<i>ANDREA</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
11	<i>SABBATINI</i>	<i>GRAZIANO</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
12	<i>CARPERA</i>	<i>EMANUELE</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
13	<i>RIDERELLI</i>	<i>MARCO</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
14	<i>ANDREONI</i>	<i>PAOLA</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>No</i>
15	<i>PUGNALONI</i>	<i>SIMONE</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
16	<i>BERNARDINI</i>	<i>DANIELE</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
17	<i>CARDINALI</i>	<i>FLAVIO</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>No</i>
18	<i>SEVERINI</i>	<i>ARGENTINA</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>No</i>
19	<i>FRANCHINI</i>	<i>FEDERICA</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>No</i>
20	<i>SECCHIAROLI</i>	<i>LUCIANO</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>Si</i>
21	<i>PIRANI</i>	<i>DAMIANO</i>	<i>CONSIGLIER</i>	<i>No</i>
	<b>Presenti N. 16</b>	<b>Assenti N. 5</b>		

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazi

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Visto** il seguente Documento Istruttorio, redatto dal Dirigente del Dipartimento del Territorio che si condivide e si rende parte integrante e sostanziale del presente atto:

*L'istituto della monetizzazione fa ormai parte della tecnica e della prassi urbanistica da molti anni, molte sono le Regioni che hanno regolamentato con proprie leggi la monetizzazione delle aree in luogo della loro cessione non ultima la Regione Marche con la L.R. n.22/2009 e ss.mm.ii..*

*Se inizialmente l'istituto aveva un carattere quasi derogatorio rispetto alla pianificazione ordinaria, ora, esso può entrare a far parte di una serie di strumenti ordinari di affiancamento della pianificazione urbanistica in senso canonico (perequazione urbanistica).*

*Si tratta, nello specifico, di sostituire la localizzazione e cessione di standard (tipicamente parcheggi e verde), con un corrispettivo monetario da versare all'amministrazione. E' quindi un meccanismo che consente di sopperire almeno in parte alla oggettiva difficoltà che l'Amministrazione ha di acquisire e gestire aree verdi e parcheggi, aree per la collettività, di difficile accessibilità o scarsa fruibilità stante la loro localizzazione, orografia e forma. E' attribuita al Comune ed al soggetto interessato la facoltà di richiedere, per singoli interventi o anche nell'ambito di piani attuativi, in luogo dell'obbligazione di cessione delle aree destinate ad ospitare le attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale (gli standard), di versare una "somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree".*

*Il comune può quindi richiedere all'operatore di una iniziativa immobiliare di sostituire l'obbligo di cessione delle aree con una distinta obbligazione pecuniaria, quantificata secondo i criteri normativi indicati, dando così vita alla fattispecie correntemente denominata della "monetizzazione".*

*Con i fondi così introitati, l'amministrazione si fa carico di reperire altrove le superfici corrispondenti, o magari di sostituire questi standard di superficie con altri servizi equipollenti.*

Considerato che:

- con legge Regionale n. 22/2009 e ss.mm.ii. all'art. 1 comma 1 viene disposto *"Qualora sia accertata dal Comune l'impossibilità di reperire la quantità minima di aree da destinare ai suddetti standard e non sia possibile soddisfare altrimenti i relativi fabbisogni, i soggetti interessati si obbligano a corrispondere al Comune medesimo, nei tempi e secondo i criteri e le garanzie fideiussorie da esso stabiliti, una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione. I proventi della monetizzazione sono utilizzati dal Comune per la realizzazione degli interventi previsti nel piano attuativo per i servizi di cui all'[articolo 20 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34](#) (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio), o, in mancanza di detto piano, per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o per migliorare la quantità degli standard esistenti."*
- l'art. 49 comma 6, "PIANI ATTUATIVI ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI", del Regolamento edilizio del Comune di Osimo approvato con atto C.C. n°32 del 23/04/2008 e ss.mm.ii.,, e pubblicato sul B.U.R. Marche n° 56 del 12/06/2008, con riferimento all'obbligo di cessione delle aree a standard stabilisce che *"Il Comune può convenire con il lottizzante, in sostituzione della cessione e approntamento di aree per l'urbanizzazione secondaria, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree ed opere stesse, in tutti quei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni secondo quanto stabilito dalla Giunta Comunale"*.
- negli artt. 37 "C- Zone residenziali di espansione" e 47 "D2 – Nuovi insediamenti produttivi nel territorio urbano ed extraurbano" delle NTA del PRG viene stabilito che *"Qualora ne ricorrano le condizioni, in luogo della cessione gratuita delle aree standards, il Consiglio Comunale può determinare la loro monetizzazione secondo quanto previsto dalla specifica normativa vigente in materia"*;
- con delibera G.C. n. 109 del 28/03/1998 l'Amministrazione Comunale determinava la monetizzazione aree per spazi pubblici ed attività collettive per attuazione P.r.g. tramite Piani di lottizzazione convenzionati;

Stabilito che il criterio da assumere per la definizione dei valori di monetizzazione delle aree a standard risulta correlato ai valori di espropriazione delle aree edificabili;

Considerato che:

- Nel quadro delle ipotetiche indennità di espropriazione, costituenti i valori da applicare in sede di "monetizzazione degli standard pubblici" ad oggi si è radicalmente modificato in base all'intervento della Corte Costituzionale, che con la sentenza n. 348 del 24 ottobre 2007 (pubblicata sulla G.U.R.I., 1^ Serie speciale – Corte Costituzionale, n. 42 del 31.10.2007) ha dichiarato incostituzionale l'articolo 37 del DPR 327/2001, inerente la definizione dei criteri di determinazione dell'indennità di espropriazione per le aree edificabili, operando una vera e propria rivoluzione normativa per tutte le indennità di espropriazione generalmente definite all'interno della perimetrazione del centro edificato.

- La legge Finanziaria del 2008, n. 244 del 24.12.2007 in vigore dall'01.01.2008, ha colmato il vuoto normativo aperto con la sentenza 348/2007, provvedendo quindi a riscrivere la norma resa incostituzionale. In particolare la novità introdotta dalla nuova norma comporta la definizione dell'indennità di espropriazione delle aree edificabili parametrata, non più ad una percentuale del Valore Venale (prima era poco più della sua metà), ma al 100% di tale valore e non solo, in quanto in caso di cessione volontaria o di ricorso che dimostri l'inadeguatezza del valore proposto, l'indennità deve essere aumentata di un ulteriore 10% (quindi il 110% del valore venale). Solamente all'interno delle procedure espropriative attivate per le aree PEEP e PIP il valore venale viene ridotto del 25%.

- La Corte Costituzionale con atto n. 338 del 2011 ha dichiarato illegittimo il comma 7 del medesimo articolo;

- Per le indennità delle aree prive dei requisiti di edificabilità, inoltre, sono stati dichiarati illegittimi dalla Corte Costituzionale con atto n. 181 del 10/06/2011 i commi 2 e 3 dell'art. 40 DPR 327/2001, facendo così modificare i criteri di determinazione dell'indennità di esproprio in quanto in caso di esproprio un'area non edificabile è valutata non più sul Valore Agricolo Medio (VAM), ma bensì in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola;

Tutto ciò fa supporre che si avranno dei riflessi economici sui costi di esproprio previsti da questo ente per la realizzazione delle opere pubbliche relativamente alle risorse previste per l'espropriazione e/o acquisizione delle aree, quindi anche nella fattispecie di aree destinate a verde e parcheggio pubblico.

Per quanto sopra esposto occorre definire un "*valore unitario ipotetico*" per l'acquisizione delle aree, aventi destinazione pubblica, in definiti comparti del territorio comunale. Tale valore viene attinto attraverso l'analisi di valori già applicati da questa Amministrazione Comunale il tutto ricondotto ai nuovi criteri indennizzativi dettati dalla giurisprudenza. Innanzi tutto per valore unitario ipotetico si intende il costo di un metro quadrato di terreno da destinarsi alla realizzazione di un'opera pubblica ed avente nel P.R.G. la zonizzazione omogenea "F" o comunque equipollente.

La sua quantificazione è in dipendenza, oltre che dalla metodologia di stima da applicarsi: valore agricolo o valore per area edificabile, ad una serie di fattori oggettivi e soggettivi che vengono genericamente ricondotti esclusivamente alla localizzazione territoriale dell'intervento edilizio oggetto di monetizzazione.

Al fine di effettuare tale studio è stato scelto di utilizzare la divisione in "ZONE" omogenee del territorio. La scelta di utilizzare le "ZONE" così come evidenziato nella Tavola grafica "*Allegato A*", consente oggi rispetto al passato una più precisa e mirata lettura del territorio.

Si ricorda che le "ZONE" sono nate sulla base di una attenta analisi dell'omogeneità urbanistica, socio-economica, storico-ambientale, per dotazione di servizi, per uniformità delle unità immobiliari relativamente alla tipologia edilizia, vetustà e destinazione prevalente, determinando una zonizzazione del territorio urbanizzato, in particolare è stato suddiviso il territorio in 6 ZONE con sei distinte fasce di valore. Dette zone identificano anche gli ambiti delle aree edificabili di tutto il territorio comunale sulle quali vengono determinati in via sperimentale i valori venali orientativi di quest'ultime ai fini dell'imposta municipale sui terreni istituita dall'art.13 del D.L. 6/12/2011 n.201 convertito con modifica nella L. 22/12/2011 n.214 come modificato con D.L. 16/2012 convertito in L. n.44 del 26/04/2012. Si rammenta comunque che la proposta regolamentare degli enti in merito all'imposta municipale sugli immobili sarà regolata dall'art. 52 e non più dall'art.59 del D.Lgs. 446/1997, che alla lettera g) prevedeva la facoltà per il Comune di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Dato atto che la base imponibile delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria, resta il valore venale in comune commercio, si ritiene che nell'ambito della potestà regolamentare generale in materia di entrate degli enti locali di cui all'articolo 52 del citato decreto legislativo n. 446 del 1997, il Comune possa continuare a determinare a livello sperimentale dei valori di riferimento delle aree, che non hanno natura imperativa, ma puramente indicativa, sia per facilitare il contribuente, che orientare l'attività di accertamento.

Alla luce di ciò risulta palese che i valori soglia oggi applicati ai fini ICI non corrispondono ai valori venali teorici richiesti dalla nuova normativa in quanto sono valori venali abbattuti dai franchi di incertezza stabiliti nella misura del 25% e dell'ulteriore successivo 20%.

I valori venali orientativi richiesti potranno essere determinati a ritroso implementando i medesimi dei franchi di abbattimento operati ai fini dell'incertezza.

Detta operazione non terrebbe comunque in debito conto l'attuale andamento del mercato delle aree edificabili. Infatti detto mercato attualmente è in forte flessione tanto che le imposte gravanti sulle aree non giustificano più la loro destinazione urbanistica dal punto di vista commerciale. Ciò ha determinato l'insorgenza di molteplici richieste da parte dei cittadini proprietari per declassificare urbanisticamente dette aree da edificabili a inedificabili.

Da ciò si desume che la suesposta situazione di mercato, in relazione anche all'andamento delle attuali intermediazioni immobiliari, abbia eroso le percentuali di abbattimento summenzionate e l'aggiornamento ISTAT, quest'ultimo almeno nella misura

dell'ultimo periodo vacante.

Con la rappresentazione cartografica delle sei zone si e' posto un fondamentale chiarimento sulla determinazione univoca dei luoghi di appartenenza , mediando anche la situazione del capoluogo con l'individuazione delle aree periferiche e centrali.

Dette zone sono state così individuate:

**ZONE 1 \_ Capoluogo (Centro storico e primo edificato di espansione);**

**ZONE 2 \_ periferia (seconda espansione dell'edificato);**

**ZONE 3 \_ San Sabino, San Biagio, Aspigo, Osimo Stazione, Abbadia**

**ZONE 4 \_ Campocavallo Padiglione;**

**ZONE 5 \_ Passatempo, Casenuove, San Paterniano, Villa, Santo stefano, Montoro**

**ZONE 6 \_ aree agricole**

Nella tabella che segue vengono riportati i valori venali orientativi delle aree edificabili:

**TABELLA DEI VALORI VENALI ORIENTATIVI DELLE AREE EDIFICABILI**

	<b>P.R.G. previgente</b>	<b>P.R.G. vigente</b>	<b>ZONA 1</b> Capoluogo	<b>ZONA 2</b> Periferia	<b>ZONA 3</b> San Sabino San Biagio Aspigo Osimo Stazione Abbadia	<b>ZONA 4</b> Campocavallo Padiglione	<b>ZONA 5</b> Passatempo Casenuove San Paterniano Villa Santo Stefano Montoro
<b>A</b>	A	A1 A2 A3	0	0	0	0	0
<b>B</b>		B1-1	0	0	0	0	0
	B1	B1-2	168	163	116	90	60
	B2-B3	B2-1 B2-2	130	125	93	67	53
	B4-B5	B2-3 B2-4	110	106	78	60	37
		B3-1	70	67	52	37	22
<b>C</b>	C1*		110	106	100	84	53
	C2-C3*	C1-1 C1-2*	100	95	90	67	45
	C4-C5*	C2-1 C2-2*	92	88	82	60	41
	C1-C2-C3	C1-1 C1-2	62	60	48	41	30
	C4-C5	C2-1 C2-2	54	52	45	37	26
			C3-1	0	35	0	0
<b>D</b>	D1C-D2C	D1-1 D1-2	92	90	82	60	41
	D5	D1-3	118	116	105	78	52
		D1-3E D1-4	0	0	0	0	0
	D1-D2-D3-D4*	D2-1 D2-2*	84	82	75	56	37
	D1-D2-D3-D4	D2-1 D2-2	47	45	37	30	22
<b>F</b>	aree a servizi con indici	F1-1 F1-2 F1-4 F1-5 F1-7 F2-2 F3-2	32	30	22	18	15
	Aree a servizi senza indici	F1-3 F1-6 F1-8 F2-1 F2-3 F3-1	17	15	11	9	7
		V.Privato	Le aree a verde privato vengono stimate con i valori delle aree: F1(3/6/8) , F2(1/3) e F3-1.				
		ATS	Le aree ATS vengono stimate con il valore ridotto del 50% di quello corrispondente all'area di espansione di riferimento.				

\* Zone di espansione già lottizzate

Ai fini della monetizzazione degli standard verde e parcheggio, la suddivisione in "ZONE" è pertanto descrivibile come segue, dove

i valori riportati mirano a definire una incidenza teorica dei costi di acquisizione delle aree oggetto di vincolo espropriativo in una delimitata fascia territoriale. Di fatto si è proceduto ad una rivalutazione dei valori tabellari precedenti sulla base delle variazioni dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rilevata dall'ISTAT:

#### **TABELLA DEI VALORI COMPENSATIVI AREE A STANDARDS**

	LOCALITA'	VALORI 1998		conversione €		Variazione percentuale indice.istat	VALORI 2012
<b>ZONA 1</b>	Capoluogo	60.000	£/mq	30,99	€/mq	34,3%	41,63 €/mq
<b>ZONA 2</b>	Periferia	-	£/mq	-	€/mq	-	38,00 €/mq
<b>ZONA 3</b>	San Sabino	45.000	£/mq	23,24	€/mq	34,3%	31,22 €/mq
	San Biagio	50.000	£/mq	25,82	€/mq	34,3%	34,68 €/mq
	Aspio	50.000	£/mq	25,82	€/mq	34,3%	34,68 €/mq
	Osimo Stazione	50.000	£/mq	25,82	€/mq	34,3%	34,68 €/mq
	Abbadia	50.000	£/mq	25,82	€/mq	34,3%	34,68 €/mq
<b>ZONA 4</b>	Campocavallo	45.000	£/mq	23,24	€/mq	34,3%	31,22 €/mq
	Padiglione	45.000	£/mq	23,24	€/mq	34,3%	31,22 €/mq
<b>ZONA 5</b>	Passatempo	35.000	£/mq	18,08	€/mq	34,3%	24,28 €/mq
	Casenuove	35.000	£/mq	18,08	€/mq	34,3%	24,28 €/mq
	San Paterniano	35.000	£/mq	18,08	€/mq	34,3%	24,28 €/mq
	Villa	-	£/mq	-	€/mq	-	24,28 €/mq
	Santo Stefano	35.000	£/mq	18,08	€/mq	34,3%	24,28 €/mq
	Montoro	-	£/mq	-	€/mq	34,3%	24,28 €/mq
<b>ZONA 6</b>	Aree agricole				€/mq		19,00 €/mq

Qualora l'area interessata dall'intervento edilizio ricada su più zone la valutazione del corrispettivo di monetizzazione sarà effettuata sulla base della media ponderale dei valori indicati per ciascuna zona rapportati all'entità percentuale delle aree in proprietà insistenti nelle varie zone.

Considerato che al fine del raggiungimento del miglior risultato e degli obiettivi di ogni singolo intervento, si stabiliscono le seguenti condizioni per la monetizzazione delle aree a standards da applicarsi in maniera rigida e vincolante, da valutare comunque caso per caso e previo assenso del Consiglio Comunale:

- la conformazione ovvero la irregolarità del perimetro dell'area o la sua frammentazione;
- la localizzazione non adeguata, qualora l'area a standard è interclusa in aree private o non è adiacente o adeguatamente accessibile da aree pubbliche;
- la presenza di servitù, impianti (elettrorodotti ecc.), o di caratteristiche idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzo;
- la presenza di un'adeguata dotazione di servizi all'intorno;
- la non vantaggiosa gestione in termini di funzionalità e manutenzione in relazione ai costi e ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
- la difficile accessibilità o scarsa fruibilità stante la loro localizzazione, orografia e forma;
- qualora la completa cessione dell'area a standard dovuta renda impossibile una corretta impostazione planovolumetrica e quindi l'intervento mal si inserisca nel contesto circostante;
- interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
- qualora l'intervento edilizio sia localizzato in lotti compromessi, privi di aree scoperte raggiungibili da autovetture, ovvero allorché tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista edilizio urbanistico. Detta casistica è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;

Rilevato che è possibile stabilire ulteriori criteri per la finalizzazione dei proventi provenienti dalla monetizzazione delle aree a standard, sulla base delle disposizioni previste dalla L.R. n.22/2009 e ss.mm.ii. e in ordine alle priorità di Pubblico interesse stabilite dall'Amministrazione Comunale, è importante infatti, che tali fondi, siano considerati a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per:

- l'acquisizione, la progettazione, la realizzazione e l'allestimento di attrezzature e servizi pubblici;
- realizzazione o riqualificazione di opere di urbanizzazione;
- realizzazione diretta da parte dei privati proponenti di opere pubbliche, anche extra comparto, previste con il medesimo piano, ma poste in prossimità dell'area d'intervento, oppure quando rivestono rilevanza strategica;

- acquisizione di aree specificatamente individuate dal P.R.G. vigente da destinare ad uso o opere pubbliche;
- acquisizione di immobili con contestuale attuazione delle opere necessarie a espletare il servizio attribuito agli stessi.

Non possono comunque in ogni caso essere monetizzati gli standards per medie e grandi strutture di vendita nonché per le strutture ricettive.

Rilevato che è opportuno riferire il momento temporale nel quale la monetizzazione si consolida e la data dell'effettivo pagamento della stessa, all'atto della stipulazione della convenzione urbanistica attuativa la quale, data la sua natura contrattuale, attribuisce natura vincolante alle obbligazioni in essa contenute. Per analogia tale riferimento è da estendersi anche alla fattispecie del Permesso di costruire convenzionato con aggravio di standard reperito tramite monetizzazione.

Considerato che:

- la possibilità di prescindere dalla realizzazione e cessione di aree per standard, dovrà essere espressa dal Consiglio Comunale;
- Le aree monetizzate non concorrono ad aumentare la capacità edificatoria del lotto o comparto di intervento;
- Negli atti deliberativi, nelle singole convenzioni o nei provvedimenti amministrativi equivalenti, dovrà essere indicata la destinazione dei proventi della monetizzazione delle aree a standard ed il loro utilizzo in conformità a quanto suesposto;
- Il momento temporale nel quale il valore di monetizzazione si consolida, nonché la data dell'effettiva corresponsione della stessa va riferito all'atto della stipulazione della convenzione attuativa la quale, data la sua natura contrattuale, attribuisce natura vincolante alle obbligazioni in essa contenute;
- Per analogia, tale riferimento temporale va esteso anche alla fattispecie del permesso di costruire convenzionato con aggravio di standard reperito tramite monetizzazione;

Dato atto che i valori determinati nel presente atto deliberativo verranno aggiornati annualmente con la variazione ISTAT salva la necessità della rideterminazione dei valori stessi dovuta ad una apprezzabile variazione dei mercati immobiliari.

**Vista** la competenza del C.C. a deliberare i sensi dell'art. 42 (lett. b) del D.L. n° 267/00;

**Visto** in Regolamento edilizio Comunale approvato con atto C.C. n.32 del 23/04/2008 e ss.mm.ii.;

**Viste** le N.T.A. del P.R.G. approvate definitivamente con atto C.C. n°32 del 23/04/2008;

**Visto** altresì la Legge Regionale n° 22/2009;

**Visto** il D.P.R. n.327/2001 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità e ss.mm.ii.;

**Vista** la delibera G.C. n. 109 del 28/03/98 "Monetizzazione aree per spazi pubblici ed attività collettive per attuazione P.R.G. tramite Piani di Lottizzazione Convenzionati";

**Vista** la deliberazione G.C. 190/2007 "Determinazione dei nuovi valori minimi di riferimento ai fini dell'imposta Comunale sugli immobili per le aree edificabili";

**Visto** il D.L. 6/12/2011 n.201 convertito con modifica nella L. 22/12/2011 n.214 come modificato con D.L. 16/2012 convertito in L. n.44 del 26/04/2012;

**Visti** gli artt. 52 e 59 del D.Lgs. 446/1997;

**Visto** il parere tecnico favorevole espresso dal Dirigente del Dipartimento del Territorio Ing. Ermanno Frontaloni;

**Visto** il parere tecnico favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario Alfio Camillucci;

**Visto** che in data 21.05.2012 la III<sup>a</sup> Commissione Consiliare "Ambiente e Territorio" ha espresso il proprio parere come da Verbale in atti.

**Udita** la discussione sviluppatasi sull'argomento, come da trascrizione integrale della registrazione della seduta, che alla presente non si allega ai sensi art.35 del Regolamento del Consiglio Comunale;

**Ritenuto** di dover procedere all'approvazione della Definizione ambiti d'intervento e parametrizzazione aree da monetizzare o da apprezzare ai fini dell'imposta comunale in via sperimentale;

A VOTI UNANIMI RESI A NORMA DI LEGGE

**DELIBERA**

- 1) di condividere la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di approvare l'elaborato grafico denominato "**Allegato A**" - anch'esso, in corpo separato, parte integrale e sostanziale del presente deliberato - nel quale viene evidenziata la divisione delle sei zone che individuano la determinazione univoca dei luoghi di appartenenza, mediando anche la situazione del capoluogo con l'individuazione delle aree periferiche e centrali;
- 3) di approvare a titolo sperimentale la seguente tabella dove vengono riportati i valori venali orientativi delle aree edificabili:

**TABELLA DEI VALORI VENALI ORIENTATIVI DELLE AREE EDIFICABILI**

	<b>P.R.G. previgente</b>	<b>P.R.G. vigente</b>	<b>ZONA 1</b> Capoluogo	<b>ZONA 2</b> Periferia	<b>ZONA 3</b> San Sabino San Biagio Aspio Osimo Stazione Abbadia	<b>ZONA 4</b> Campocavallo Padiglione	<b>ZONA 5</b> Passatempo Casenuove San Paterniano Villa Santo Stefano Montoro
<b>A</b>	A	A1 A2 A3	0	0	0	0	0
<b>B</b>		B1-1	0	0	0	0	0
	B1	B1-2	168	163	116	90	60
	B2-B3	B2-1 B2-2	130	125	93	67	53
	B4-B5	B2-3 B2-4	110	106	78	60	37
		B3-1	70	67	52	37	22
<b>C</b>	C1*		110	106	100	84	53
	C2-C3*	C1-1 C1-2*	100	95	90	67	45
	C4-C5*	C2-1 C2-2*	92	88	82	60	41
	C1-C2-C3	C1-1 C1-2	62	60	48	41	30
	C4-C5	C2-1 C2-2	54	52	45	37	26
		C3-1	0	35	0	0	20
<b>D</b>	D1C-D2C	D1-1 D1-2	92	90	82	60	41
	D5	D1-3	118	116	105	78	52
		D1-3E D1-4	0	0	0	0	0
	D1-D2-D3-D4*	D2-1 D2-2*	84	82	75	56	37
	D1-D2-D3-D4	D2-1 D2-2	47	45	37	30	22
<b>F</b>	aree a servizi con indici	F1-1 F1-2 F1-4 F1-5 F1-7 F2-2 F3-2	32	30	22	18	15
	Aree a servizi senza indici	F1-3 F1-6 F1-8 F2-1 F2-3 F3-1	17	15	11	9	7
		V.Privato	Le aree a verde privato vengono stimate con i valori delle aree: F1(3/6/8) , F2(1/3) e F3-1.				
		ATS	Le aree ATS vengono stimate con il valore ridotto del 50% di quello corrispondente all'area di espansione di riferimento.				
<b>* Zone di espansione già lottizzate</b>							

- 4) di approvare la segue tabella dove vengono riportati i valori per la monetizzazione delle aree a standards:

**TABELLA DEI VALORI COMPENSATIVI AREE A STANDARDS**

	<b>LOCALITA'</b>	<b>VALORI 1998</b>	<b>conversione €</b>		<b>Variazione percentuale indice.istat</b>	<b>VALORI 2012</b>
<b>ZONA 1</b>	Capoluogo	60.000	£/mq	30,99	€/mq	41,63 €/mq
					34,3%	

<b>ZONA 2</b>	Periferia	-	-	-	-	-	38,00 €/mq
<b>ZONA 3</b>	San Sabino	45.000	£/mq	23,24	€/mq	34,3%	31,22 €/mq
	San Biagio	50.000	£/mq	25,82	€/mq	34,3%	34,68 €/mq
	Aspio	50.000	£/mq	25,82	€/mq	34,3%	34,68 €/mq
	Osimo Stazione	50.000	£/mq	25,82	€/mq	34,3%	34,68 €/mq
	Abbadia	50.000	£/mq	25,82	€/mq	34,3%	34,68 €/mq
<b>ZONA 4</b>	Campocavallo	45.000	£/mq	23,24	€/mq	34,3%	31,22 €/mq
	Padiglione	45.000	£/mq	23,24	€/mq	34,3%	31,22 €/mq
<b>ZONA 5</b>	Passatempo	35.000	£/mq	18,08	€/mq	34,3%	24,28 €/mq
	Casenuove	35.000	£/mq	18,08	€/mq	34,3%	24,28 €/mq
	San Paterniano	35.000	£/mq	18,08	€/mq	34,3%	24,28 €/mq
	Villa	-	-	--	-	-	24,28 €/mq
	Santo Stefano	35.000	£/mq	18,08	€/mq	34,3%	24,28 €/mq
	Montoro	-	-	-	-	-	24,28 €/mq
<b>ZONA 6</b>	Aree agricole						19,00 €/mq

- 5) di approvare le seguenti condizioni per la monetizzazione delle aree a standards da applicarsi in maniera rigida e vincolante, da valutare comunque caso per caso e previo assenso del Consiglio Comunale :
- la conformazione ovvero la irregolarità del perimetro dell'area o la sua frammentazione;
  - la localizzazione non adeguata, qualora l'area a standard è interclusa in aree private o non è adiacente o adeguatamente accessibile da aree pubbliche;
  - la presenza di servitù, impianti (elettrorodotti ecc.), o di caratteristiche idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzo;
  - la presenza di un'adeguata dotazione di servizi all'intorno;
  - la non vantaggiosa gestione in termini di funzionalità e manutenzione in relazione ai costi e ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
  - la difficile accessibilità o scarsa fruibilità stante la loro localizzazione, orografia e forma;
  - qualora la completa cessione dell'area a standard dovuta renda impossibile una corretta impostazione planovolumetrica e quindi l'intervento mal si inserisca nel contesto circostante;
  - interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
  - qualora l'intervento edilizio sia localizzato in lotti compromessi, privi di aree scoperte raggiungibili da autovetture, ovvero allorquando tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista edilizio urbanistico. Detta casistica è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
- 5) di approvare i criteri per la finalizzazione dei proventi provenienti dalla monetizzazione delle aree a standards, sulla base delle disposizioni previste dalla L.R. n.22/2009 e ss.mm.ii. ed in ordine alle priorità di Pubblico interesse stabilite dall'Amministrazione Comunale, tali fondi, devono essere considerati a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per:
- l'acquisizione, la progettazione, la realizzazione e l'allestimento di attrezzature e servizi pubblici;
  - realizzazione o riqualificazione di opere di urbanizzazione;
  - realizzazione diretta da parte dei privati proponenti di opere pubbliche, anche extra comparto, previste con il medesimo piano, ma poste in prossimità dell'area d'intervento, oppure quando rivestono rilevanza strategica;
  - acquisizione di aree specificatamente individuate dal P.R.G. vigente da destinare ad uso o opere pubbliche;
  - acquisizione di immobili con contestuale attuazione delle opere necessarie a espletare il servizio attribuito agli stessi.
- 7) di stabilire che non possono comunque in ogni caso essere monetizzati gli standards per medie e grandi strutture di vendita nonché per le strutture ricettive;
- 3) di stabilire che, la possibilità di prescindere dalla realizzazione e cessione di aree per standard, dovrà essere espressa dal Consiglio Comunale;
- 9) di stabilire che le aree da monetizzate non concorrono ad aumentare la capacità edificatoria del lotto o comparto di intervento;
- 10) di stabilire che negli atti deliberativi, nelle singole convenzioni o nei provvedimenti amministrativi equivalenti, dovrà essere indicata la destinazione dei proventi della monetizzazione delle aree a standard ed il loro utilizzo in conformità a quanto espresso nel presente atto deliberativo;
- 11) di stabilire, inoltre, che il momento temporale nel quale il valore di monetizzazione si consolida, nonché la data dell'effettiva corresponsione della stessa va riferito all'atto della stipulazione della convenzione attuativa la quale, data la sua natura



contrattuale, attribuisce natura vincolante alle obbligazioni in essa contenute e per analogia, tale riferimento temporale va esteso anche alla fattispecie del permesso di costruire;

- 12) di stabilire, altresì, che i valori determinati nel presente atto deliberativo verranno aggiornati annualmente con la variazione ISTAT , da parte del Dipartimento delle finanze, ivi compresa la rideterminazione dei valori stessi dovuta ad una apprezzabile variazione dei mercati immobiliari o dei valori venali puntuali oggetto di contenzioso con il contribuente;
- 13) di modificare con il presente deliberativo le precedenti deliberazioni: G.C. n. 109 del 28/03/98 "Monetizzazione aree per spazi pubblici ed attività collettive per attuazione P.R.G. tramite Piani di Lottizzazione Convenzionati" e l'atto G.C. 190/2007 "Determinazione dei nuovi valori minimi di riferimento ai fini dell'imposta Comunale sugli immobili per le aree edificabili" e successive modifiche ed integrazioni;
- 14) di dare atto che i valori venali orientativi delle aree edificabili aggiornati con il presente deliberato avranno efficacia a decorrere dal 01/01/2012;
- 15) di dare mandato all'Ufficio segreteria di pubblicizzare sul sito ufficiale del Comune di Osimo il presente deliberato.

\*\*\*\*

Il Presidente del Consiglio Comunale pone quindi a votazione la proposta di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

Pertanto,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Udita la proposta

A VOTI UNANIMI RESI A NORMA DI LEGGE

### **DELIBERA**

- 16) di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile si sensi art.134 T.U.E.L. n.267/2000

--- \* \* \* ---

sb

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
f.to Dott. ALBANO LUIGI

**IL PRESIDENTE**  
f.to GALLINA MIRCO

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica dal sottoscritto Segretario Generale che, giusta relazione del Messo Comunale, copia della presente deliberazione e' stata pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio Comunale

il \_\_\_\_\_ e vi rimarrà per 15 giorni  
consecutivi ai sensi e per gli effetti  
dell'art.124 del D. Lgs. n. 267 del 18  
agosto 2000.

Dal Municipio, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
f.to Dott. ALBANO LUIGI

---

Copia conforme all'originale , in carta libera, per uso amministrativo.  
Dal Municipio, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Dott. ALBANO LUIGI

---