



COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
 CONSIGLIERI ASSEGNATI AL COMUNE N. 40

Seduta
 del giorno **30.07.2007**

N. **39** ___ del Registro

Oggetto: art. 49 NTA del PUC – monetizzazione degli standard urbanistici – determinazione valori.

L'anno duemila **sette** ____, addì **trenta** ____ del mese di **luglio** ____ alle ore **9.45** ____
 in Salerno, nella consueta sala delle adunanze del Consiglio, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato
 previ avvisi in data ____ **23.07.2007** _____, notificati a norma di legge.

Sono presenti ed assenti i signori:

		P A				P A	
1)	DE LUCA	Vincenzo		22)	SORRENTINO	Luca	
2)	BARBIROTTI	Dario	*	23)	AVAGLIANO	Amedeo	
3)	BUONAIUTO	Alfonso		24)	TOMEIO	Francesco	
4)	COSCIA	Giovanni		25)	GALDI	Domenico	
5)	CARRANO	Anonio		26)	ANDRIA	Alfonso	
6)	LIGUORI	Corrado		27)	CICCONE	Romano	*
7)	GUARIGLIA	Antonio	*	28)	STASI	Pietro Damiano	
8)	LANDOLFI	Nicola		29)	CASCONE	Luca	
9)	AMOROSO	Pasquale		30)	VENTRE	Carmelo	
10)	BONADIES	Giannicola		31)	FERRARA	Alessandro	
11)	DE GENNARO	Mario		32)	FALCONE	Gaetana	
12)	SENATORE	Anna		33)	FEZZA	Vilma	
13)	AMODIO	Camillo		34)	MORRONE	Fausto	
14)	MILITE	Claudio		35)	PETILLO	Marco	
15)	FERRAIOLI	Raffaele		36)	RENIS	Giovanni	
16)	DELLA VALLE	Raffaele		37)	MAROTTA	Antonio	
17)	CRISCITO	Pasquale		38)	PIERRO	Antonio	
18)	SIANO	Alfonso		39)	ZITAROSA	Giuseppe	
19)	BASSO	Giovanni		40)	CELANO	Roberto	*
20)	CRISCUOLO	Gaetano		41)	DE FEO	Ortensio	
21)	VENTURA	Domenico					

Presenti ___ **37** ___

Assenti ___ **04** ___

Presiede il Presidente **LIGUORI**

Partecipano alla seduta il Segretario Generale **SALVATORE** e gli Assessori **AVOSSA, CALABRESE, CONFORTI, DE MAIO, FIORE, MARAIO, PICARONE, VALIANTE.**

Si attesta la copertura finanziaria della presente deliberazione sul seguente capitolo che presenta la necessaria disponibilità: _____

Il Ragioniere Capo

IL CONSIGLIO

Premesso che l'art. 49 delle NTA stabilisce:

- In tutti i casi in cui gli interventi edilizi diretti, sull'edificato esistente, determinino un incremento del carico urbanistico è fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle quantità previste dalla legge nonché di realizzare le opere di urbanizzazione.
- Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risulti possibile al privato di reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, la Giunta Municipale può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio diretto con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che il maggior carico urbanistico indotto non comporti, nella zona omogenea di riferimento, una riduzione di standard inferiore ai valori minimi fissati, per abitante, dalla normativa vigente.
- Il Consiglio Comunale definisce, all'atto dell'approvazione del Bilancio di previsione, i costi parametrici relativi alla monetizzazione degli standard di cui al punto precedente nonché programma l'acquisto delle aree a tale scopo destinate, e di cui il PUC ne individua un primo elenco.

Premesso, altresì, che il Direttore del Settore Urbanistica con rapporto n. 122051 del 20.07.2007 agli atti della presente delibera, nel merito ha rappresentato:

- che, gli immobili che possono essere acquisiti dal Comune per soddisfare gli standard indotti dall'incremento del carico urbanistico derivante dalla ristrutturazione dell'edificato esistente, generalmente ricadono nelle zone omogenee A e B e non sono compresi in Aree di Trasformazione;
- che, pertanto, per determinarne il valore va considerata la circostanza che questi immobili, non rientrano nel novero delle aree fabbricabili e che in sostanza trattasi di aree libere sia di proprietà demaniale sia di proprietà privata;
- che relativamente all'acquisizione di aree demaniali il valore di riferimento scaturisce dalla norma di cui alla legge finanziaria 2005 (LEGGE 30 dicembre 2004, n.311) ed in particolare dall'art. 434 che fissa in €. 38,00/mq il costo di trasferimento ai Comuni delle aree, già destinate ad attrezzature pubbliche;
- che detto costo, aggiornato all'attualità con i meccanismi fissati dalla surrichiamata norma, è rideterminato in €. 41,04/mq.;
- che per pervenire alla stima delle aree libere di proprietà privata va considerato che le stesse non sono edificabili ma nel loro sottosuolo è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali.
- che può assumersi per la loro valutazione la stessa metodologia seguita per le aree fabbricabili di cui alla relazione di stima, riguardante i valori venali delle aree comprese nei Comparti Edificatori del PUC, secondo i diversi ambiti di equivalenza cui appartengono gli stessi immobili, approvata con delibera di G.M. n° 240 del 23.02.2007;
- che applicando i criteri della surrichiamata perizia di stima e utilizzando i coefficienti fissati dal PUC per i vari ambiti di equivalenza si perviene ai seguenti costi di monetizzazione da applicarsi a seconda dell'ambito d'equivalenza nel quale ricade il fabbricato da ristrutturare:

Ambiti di Equivalenza nei quali ricadano i fabbricati da ristrutturare	Criteri generali assunti per la classificazione	Costo di monetizzazione €/mq standard
Consolidato A	Alto grado di centralità Urbanizzazione totale Alta densità di servizi Alto valore storico stratificato Buona accessibilità Sostanziale saturazione dell'uso del territorio Alto valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	0,7 x 300,00 €/mq) = 210,00 € / mq.

Consolidato B	Urbanizzazione totale Alta densità di servizi Alto valore storico stratificato Buona accessibilità Sostanziale saturazione dell'uso del territorio Medio-alto valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	$0,6 \times 300,00 \text{ €/mq}$ = 180,00 € / mq.
Semiconsolidato	Urbanizzazione parziale Discreta presenza di servizi Discreta accessibilità Discrete potenzialità di saturazione Possibilità di trasformazione d'uso Discreto valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	$(0,5 \times 300,00 \text{ €/mq})$ = 150,00 € / mq.
Periferia	Urbanizzazione precaria Presenza episodica di servizi Accessibilità incompleta Ampia possibilità di saturazione Ampia possibilità di trasformazione d'uso Basso valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	$0,3 \times 300,00 \text{ €/mq}$ = 90,00 € / mq.
Extraurbano e zone E	Prossimità alle aree urbanizzate Basso valore di esproprio Microzona censuaria di appartenenza	$0,15 \times 300,00 \text{ €/mq}$ = 45,00 € / mq.

Tanto premesso, visto il parere reso dalla competente Commissione all'Urbanistica nelle seduta del 26.07.2007;

Ritenuto di approvare la proposta dell'Ufficio e di cui al rapporto succitato;

Visto il parere tecnico reso sulle premesse del presente atto dal Direttore del Settore Urbanistica di cui all'art. 49 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs .N. 267/2000.

Il Presidente LIGUORI, pone in votazione la proposta di deliberazione, proclamando il seguente esito :

Con voti n° 35 favorevoli, n° 1 contrario (MORRONE), n° 1 astenuto (ANDRIA), espressi per alzata di mano dai n° 37 Consiglieri presenti,

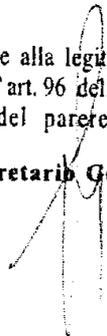
DELIBERA

- 1) Approvare le premesse che per l'effetto devono ritenersi qui integralmente trascritte.
- 2) Approvare i costi per la monetizzazione degli standard come riportati nella tabella di cui in premessa e di cui al rapporto n° 122051 del 20.07.2007 del Direttore del Settore Urbanistica che allegato all'originale del presente atto ne forma parte integrante e sostanziale.
- 3) .Confermare la programmazione di aree demaniali già prevista nel PUC.

- 4) Programmare inoltre l'acquisto di tutte le aree demaniali già destinate ad opere di urbanizzazione al fine anche di potenziarle nel loro sottosuolo parcheggi pubblici.
- 5) Mandare ai Settori Tecnici, ai settori Ragioneria e avvocatura, ciascuno per la parte di competenza, per i successivi provvedimenti.

Parere favorevole in ordine alla legittimità del presente atto, ai sensi dell'art. 96 dello Statuto Comunale, sulla base del parere tecnico espresso.

Il Segretario Generale



Settore Urbanistica

Visto per la regolarità tecnica secondo il parere espresso nella parte narrativa della presente deliberazione.

IL DIRETTORE DEL SETTORE



Il Presidente LIGUORI, propone di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione.

La proposta viene approvata con la stessa votazione di cui sopra.

