



COMUNE DI MINTURNO

PROVINCIA DI LATINA

Copia degli atti del Commissario Straordinario

Delibera: **23**

Oggetto: Monetizzazione degli spazi da destinare a standard urbanistici e parcheggi pertinenziali per gli edifici esistenti.

del **23/05/2016**

Il Commissario Straordinario
F.to Dott. Bruno Strati

Il Segretario Generale
F.to D.ssa Massimina De Filippis

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, su conforme relazione del messo comunale, certifica che copia del presente verbale è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune dal **23 MAG, 2016**

Minturno, li **23 MAG, 2016**

Il Segretario Generale
F.TO D.ssa Massimina De Filippis

E' copia conforme all'originale.

Dalla Residenza Comunale, li **23 MAG, 2016**



COMUNE DI MINTURNO
IL RESPONSABILE
L'Ufficio Amministrativo
Giacomo Giunta

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(Con i poteri del Consiglio Comunale)

Vista la circolare del Ministero dell'Interno n. 17102 in data 7 giugno 1990;

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, hanno espresso parere:

- per quanto concerne la regolarità tecnica, il Responsabile del Servizio Arch. Antonio D'Angelo,

così espresso: "Favorevole per quanto di competenza."

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(Con i poteri del Consiglio Comunale previsti dall'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000 (TUEL) e ss.mm.ii.)

Premesso che il Comune di Minturno è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 5291 del 03/08/1984 pubblicata sul B.U.R. n. 34 del 10/12/1984;

Considerato che è necessario valorizzare e favorire il recupero del patrimonio edilizio ed urbano nell'ambito degli agglomerati edilizi particolarmente addensati;

Preso atto che è necessario dare maggiore rilevanza alle destinazioni d'uso abitative, commerciali, artigianali e terziarie limitatamente al patrimonio esistente;

Rilevato che è necessario adeguare gli immobili esistenti alle esigenze del mercato immobiliare e dell'offerta turistica finalizzata alla valorizzazione dei nuclei storici artistici;

Considerato che si rende necessario evitare la cristallizzazione delle destinazioni d'uso esistenti tali da non consentire un adeguato adattamento alle esigenze imposte dalla vita moderna;

Dato Atto che:

- si rende necessario diversificare l'offerta turistica cercando di trattenere forme di aggregazione urbana nei centri storici ed urbani esistenti al fine di evitare l'immigrazione economica verso le periferie;
- il susseguirsi della normativa di riferimento in termini di standard urbanistici ed edilizi intervenuta successivamente all'entrata in vigore della legge 765/1967 con l'emanazione di appositi decreti ministeriali e leggi con particolare riferimento ai parcheggi, ha paralizzato l'attività edilizia esistente cristallizzando le destinazioni d'uso obsolete e non più adatte alle esigenze economiche e turistiche del tessuto urbano

Considerato che:

- la Regione Lazio, al fine di incentivare la ripresa economica attraverso il rilancio dell'attività edilizia, ha provveduto a regolamentare con proprie leggi regionali n. 21/2009 (piano casa) e n. 13/2009 (recupero sottotetti esistenti) il rilancio del comparto edile per far fronte alla crisi economica in atto, consentendo in particolare, gli interventi di adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente;
- che il legislatore regionale nel prevedere l'attuazione delle disposizioni regionali sopra richiamate ha previsto anche l'adeguamento degli standard urbanistici-edilizi, ovvero la propria monetizzazione, qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare alla soddisfazione di tale obbligo con particolari riferimenti ai parcheggi pubblici e privati;

Ritenuto, pertanto, necessario prevedere l'istituto della monetizzazione delle aree destinate a parcheggio esclusivamente nelle zone ad elevata densità edilizia con particolare riferimento esclusivamente alle zone "A" e "B" così come perimetrate dallo strumento urbanistico generale attualmente vigente;

STABILITO che la suddetta monetizzazione si applica esclusivamente per gli immobili le cui destinazioni d'uso originarie sono comprese nelle seguenti categorie catastali:

- Gruppo A
- Gruppo C
- Gruppo D2 (immobili a destinazioni speciali) - Alberghi, pensioni e Residences

Considerato che, attraverso lo strumento della monetizzazione delle aree per i parcheggi si determina un differimento nel tempo della loro realizzazione in aree da destinare a parcheggi pubblici, sostitutivi ed integrativi anche dei parcheggi privati, impegnando le risorse economiche nel contempo accantonate, sulla base di un'adeguata pianificazione e progettazione finalizzata a valorizzare l'insediamento urbano esistente;

Stabilito che i proventi incassati con la monetizzazione delle aree sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio;

Ritenuto che è necessario stabilire un criterio generale per la monetizzazione degli standard previsti per i parcheggi secondo i seguenti parametri, regolarmente validati dall'ufficio espropri-patrimonio:

- determinare il valore espropriativo dell'area ai sensi del D.P.R. 327/2001 corrispondente al valore venale del bene al momento della realizzazione dell'intervento comparandolo con il valore aggiornato delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili; dal risultato comparativo dei due valori dovrà essere considerato quello di maggior valore;
- determinare il costo di costruzione dell'opera secondo il vigente prezzario regionale comprensivo di marciapiede, fognatura bianca, impianto di pubblica illuminazione ecc.;
- costo delle spese tecniche necessarie per il frazionamento dell'area e della trascrizione nei registri immobiliari e relativa voltura catastale secondo le vigenti tariffe professionali;

Vista la Legge n. 1150/1942 e s.m.i.;

Viste le Leggi Regionali n. 13/2009 e n. 21/2009;

Vista la legge 122/89;

Visto il parere del Responsabile del Servizio Urbanistica, Arch. Antonio D'Angelo, così espresso: "Favorevole per quanto di competenza."

DELIBERA

le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente delibera;

DI PREVEDERE l'adeguamento degli standard urbanistici-edilizi relativamente ai parcheggi pubblici e privati ovvero la relativa monetizzazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di spazi idonei da destinare ai parcheggi;

DI APPROVARE l'istituto della monetizzazione delle aree destinate a parcheggio soltanto nelle zone ad elevata densità edilizia con particolare riferimento esclusivamente alle zone "A" e "B", così come perimetrate dallo strumento urbanistico generale attualmente vigente;

DI STABILIRE che la suddetta monetizzazione si applica esclusivamente per gli immobili, le cui destinazioni d'uso originarie sono comprese nelle seguenti categorie catastali:

- Gruppo A;
- Gruppo C;
- Gruppo D2 (immobili a destinazioni speciali) - Alberghi, pensioni e Residences;

DI STABILIRE un criterio generale per la monetizzazione degli standard previsti per i parcheggi secondo i seguenti parametri regolarmente validati dall'ufficio espropri-patrimonio:

- determinare il valore espropriativo dell'area ai sensi del D.P.R. 327/2001 corrispondente al valore venale del bene al momento della realizzazione dell'intervento comparandolo con il valore aggiornato delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili; dal risultato comparativo dei due valori dovrà essere considerato quello di maggior valore;
- determinare il costo di costruzione dell'opera secondo il vigente prezzario regionale comprensivo di marciapiede, fognatura bianca, impianto di pubblica illuminazione;
- determinare il costo delle spese tecniche necessarie per il frazionamento dell'area e della trascrizione nei registri immobiliari e relativa voltura catastale secondo le vigenti tariffe professionali;

DI CONSIDERARE i proventi incassati per la monetizzazione delle aree quali fondi a destinazione vincolata, da utilizzarsi esclusivamente per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio;

DI PRENDERE ATTO che, attraverso lo strumento della monetizzazione delle aree per i parcheggi, si determina un differimento nel tempo della loro realizzazione in aree da destinare a parcheggi pubblici, sostitutivi ed integrativi anche dei parcheggi privati, impegnando le risorse economiche nel contempo accantonate, sulla base di un'adeguata pianificazione e progettazione finalizzata a valorizzare l'insediamento urbano esistente;

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267.