



COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE

PROVINCIA DI MACERATA

C.A.P. 62012 – Codice Fiscale e Partita IVA n. 00262470438

DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 451 Del 19-11-19

Oggetto: PRECISAZIONI IN ORDINE AD UNA PIU' CHIARA INTERPRETAZIONE DEL CONCETTO DI REPERIBILITA DEGLI STANDARD PUBBLICI NELL'AMBITO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO "BORGO MARINARO" ATTO DI INDIRIZZO.

L'anno duemiladiciannove il giorno diciannove del mese di novembre alle ore 18:45, presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno unito all'avviso di convocazione.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

CIARAPICA FABRIZIO	SINDACO	P
TROIANI FAUSTO	VICE SINDACO	P
COGNIGNI GIUSEPPE	ASSESSORE	P
CAPPONI BARBARA	ASSESSORE	P
GABELLIERI MAIKA	ASSESSORE	P
CARASSAI ERMANNO	ASSESSORE	A
BORRONI PIERPAOLO	ASSESSORE	P
BELLETTI ROBERTA	ASSESSORE	P

ne risultano presenti n. 7 e assenti n. 1.

Assume la presidenza CIARAPICA FABRIZIO in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Generale Morosi Sergio

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Soggetta a controllo	N	Comunicazione Prefettura	N
Immediatamente eseguibile	S	Soggetta a ratifica	N

PARERE: Ai sensi dell'art. 49 1[^] comma del D.Lgs n. 267/2000, si esprime parere in ordine alla regolarita' contabile

Il presente atto non necessita del parere di regolarità contabile, in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente. Non necessita il rilascio dell'attestazione di copertura finanziaria, in quanto non comporta spesa.

Data: 12-11-2019

Il Responsabile dei servizi Finanziari
Morosi Sergio

 Firmato

PARERE: Ai sensi dell'art. 49 1[^] comma del D.Lgs n. 267/2000, si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarita' tecnica

Data: 14-11-2019

Il Responsabile del servizio
STRAPPATO PAOLO

 Firmato

Richiamato il seguente documento istruttorio redatto dal Settore VI - Servizio Pianificazione attuativa:

"" ""

PREMESSO CHE:

- il Comune di Civitanova Marche è dotato di un Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.) denominato "BORGO MARINARO" approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 24 luglio 2003;

- il suddetto Piano è stato recepito all'art.4.4.3.1 delle NTA del Piano Regolatore di Civitanova Marche, approvato con atto della Giunta Provinciale n. 268 del 03.08.1998, come P.N. 3.1 denominato "Borgo Marinaro" U.M.I. 3.1.1. "Borgo Marinaro" – piano di iniziativa pubblica - prevedendo come criteri di intervento quelli già indicati dal Piano Particolareggiato demandando, al medesimo Piano, le indicazioni riguardo la nuova edificazione, la ristrutturazione e trasformazione degli edifici che sono estranei per morfologia e materiali all'impianto marinaro;

EVIDENZIATO CHE:

- le Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Particolareggiato, come nelle premesse approvato, al Titolo 2 "*linguaggio del piano – termini specifici*" disciplina gli elementi tecnici da rispettarsi nella realizzazione dei singoli interventi, la individuazione delle Unità Minima di Intervento (UMI), delle Unità Edilizie (UE) nonché la tipologia delle opere di urbanizzazione mentre al successivo Titolo 3 "*attuazione del piano*" individua gli strumenti di attuazione degli interventi previsti, le convenzioni nonché i criteri di reperimento degli standards;

- in particolare l'art.3.1 delle N.T.A. "*strumenti di attuazione*" prevede che il Piano si attui attraverso interventi edilizi differenti e precisamente;

a) nelle Unità Minime di Intervento (UMI) con individuazione prevista dalle Tavv. 5-28 del Piano ed attuazione subordinata all'intervento unitario per tutte le aree e gli edifici compresi nel perimetro della U.M.I. nonché alla stipula di una convenzione con il Comune di Civitanova Marche nel rispetto di quanto previsto dal Piano Particolareggiato;

b) nelle Unità Edilizie (UE) non appartenenti alle UMI l'attuazione avviene tramite intervento diretto non soggetto a vincoli particolari;

- il piano, relativamente alle UMI di cui al precedente punto a), ha previsto interventi sugli immobili, ad uso privato, oltre alla localizzazione e realizzazione di piccoli spazi pubblici quali parcheggi, percorsi pedonali, verde da attrezzare e cedere al comune quale scomputo degli oneri concessori dovuti per la realizzazione degli interventi edilizi previsti nella UMI di riferimento con attuazione secondo quanto previsto dagli artt. 3.2. e 3.3. delle N.T.A.;

RILEVATO CHE:

- l'art. 3.3 delle N.T.A. allegate al Piano Particolareggiato in argomento "- Criteri generali relativi agli standards" prevede che "*Le dotazioni standards richieste per gli interventi, che non siano reperibili all'interno delle aree oggetto, di intervento possono essere monetizzate, i proventi dovranno essere utilizzati per acquisire aree, o qualificare aree a standards collocate in ambiti limitrofi e già previste a questo scopo dal piano regolatore*";

-quanto indicato nel richiamato articolo delle NTA non risulta esaustivo ai fini di dare una completa definizione del concetto di reperibilità della dotazione di standards ed a tal proposito, relativamente alle U.M.I. già attivate e convenzionate, si è reso necessario intervenire con specifici atti della Giunta Comunale;

RITENUTO opportuno, al fine di dare una corretta ed univoca interpretazione a quanto previsto dall'art. 3.3. delle NTA del Piano Particolareggiato denominato "Borgo Marinaro" approvato con

delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 24 luglio 2003, fornire in ordine ad una più chiara interpretazione del concetto di reperibilità di standard richiesti per gli interventi nell'ambito delle UMI del P.P.C.S. alcune precisazioni;

a) la reperibilità degli standards previsti, all'interno delle aree oggetto di intervento (U.M.I.) è da riferirsi oltre che al concetto di individuazione fisica degli stessi anche in quello più esteso, di reperibilità dovuta alla non opportunità di avere tale disponibilità, ove prevista dal Piano Particolareggiato, per particolari ubicazioni in zone soggette a limitazioni di traffico veicolare ed in vie di difficile accessibilità con limitazione nella fruizione o addirittura di impossibilità di accesso;

b) in presenza di situazione in cui gli spazi pubblici rientrano all'interno di proprietà private con particolare riferimento ai passaggi e camminamenti al piano terra di abitazioni che di fatto determina difficoltà nella gestione rientrando gli stessi in situazioni di condominio tra pubblico e privato di difficile gestione;

c) presenza di spazi che per dimensioni di fatto non definiscono un utilizzo significativo per la città quali spazi verdi di modeste dimensioni e/o spazi per parcheggi limitati a due/tre posti auto;

CONSIDERATO, INOLTRE, CHE:

- il mancato reperimento e la relativa cessione di aree a destinazione pubblica nell'ambito dell'attivazione delle U.M.I., come già previsto nel richiamato art. 3.3. delle N.T.A. del Piano Particolareggiato, possono essere oggetto di monetizzazione con utilizzo dei proventi per acquisire e/o qualificare aree collocate in ambiti limitrofi e già previste a tale scopo dal P.R.G.;

PRESO ATTO CHE:

- le aree oggetto di monetizzazione costituiscono corti pertinenziali di edifici ai fini della determinazione dei valori da attribuire alle aree viene fatto riferimento alle incidenze dei valori di una corte privata rispetto al valore di mercato, al mq., di superficie vendibile dell'immobile di appartenenza che con riferimento alla zona centro di Civitanova Marche e come già più volte individuato per situazioni analoghe, viene, forfettariamente e presuntivamente individuata nel 10%;

- per avere una corretta ed oggettiva determinazione del valore di mercato degli alloggi si ritiene opportuno prendere come riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia delle Entrate, riferite al Comune di Civitanova Marche – Zona Centrale microzona catastale 001 e nello specifico alla destinazione prevalente dell'edificio previsto nella Unità Minima di Intervento ove è richiesta la monetizzazione delle aree;

- nello specifico i riferimenti di valore di mercato espressi in €/mq. ove applicare l'incidenza del 10% sono come di seguito:

a) Residenziale -abitazioni €/mq. 1.800,00 corrispondente ad un valore delle aree da monetizzare pari ad €. 180,00/mq.

b) Terziario -Uffici €/mq. 1.900,00 corrispondente ad un valore delle aree da monetizzare pari ad €. 190,00/mq;

c) Commerciale -Negozi €/mq 3.700,00 corrispondente ad un valore delle aree da monetizzare pari ad €. 370,00/mq.;

- la richiesta di monetizzazione, delle aree, dovrà essere inoltrata unitamente alla richiesta del permesso di costruire riferito all'intervento edilizio privato da realizzare e dovrà essere corredata da un impegno al mantenimento della pertinenzialità, delle stesse, all'immobile di riferimento nel rispetto delle previsioni del progetto di suolo di cui al Piano Particolareggiato e relativamente agli eventuali immobili esistenti gli interventi possibili saranno quelli previsti all'art. 7.2. delle N.T.A. del medesimo P.P.;

- l'importo relativo alla monetizzazione dovrà essere versato prima del rilascio del Permesso di costruire unitamente, dovranno essere versati, gli oneri concessori relativi all'intervento precisando

che in tal caso l'intervento stesso non sarà più soggetto alla stipula della convenzione prevista dall'art.3.2. delle NTA allegate al Piano Particolareggiato;

DARE, ALTRESI', ATTO che la monetizzazione potrà essere estesa anche ai casi in cui sono state stipulate le convenzioni con aree ancora non trasferite al Comune per tali casi dovrà essere stipulata una modifica all'attuale convenzione con contestuale versamento degli importi relativi alla monetizzazione delle aree, inoltre, nel caso in cui è avvenuto lo scomputo, dovrà essere effettuato anche il pagamento degli oneri concessori non versati all'atto del rilascio del permesso di costruire;

EVIDENZIATA, INOLTRE, l'opportunità di concentrare in ambiti limitrofi, su aree già previste a questo scopo dal P.R.G., le dotazioni standard richieste per il Borgo Marinaro in quanto risultano di facile accessibilità e migliore utilizzo sgravando, anche se in parte, il Centro Città dal traffico veicolare;

VISTE E RICHIAMATE:

- il contenuto delle N.T.A. del Piano Particolareggiato denominato "Borgo Marinaro"
- il D.Lgs. 267/2000 e ss.mm;

Pareri

Per quanto sopra si propone alla Giunta Comunale quanto segue:

- 1) di richiamare la narrativa quale parte integrale e sostanziale del presente atto;
- 2) al fine di dare una corretta ed univoca interpretazione a quanto previsto dall'art. 3.3. delle NTA del Piano Particolareggiato denominato "Borgo Marinaro" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 24 luglio 2003, fornire in ordine ad una più chiara interpretazione del concetto di reperibilità di standard richiesti per gli interventi nell'ambito delle UMI del P.P.C.S. alcune precisazioni:
 - a) la reperibilità degli standard previsti, all'interno delle aree oggetto di intervento (U.M.I.) è da riferirsi oltre che al concetto di individuazione fisica degli stessi anche in quello più esteso, di reperibilità dovuta alla non opportunità di avere tale disponibilità, ove prevista dal Piano Particolareggiato, con riferimento a particolari ubicazioni in zone soggette a limitazioni di traffico veicolare ed in vie di difficile accessibilità con limitazione nella fruizione o addirittura di impossibilità di accesso;
 - b) in presenza di situazione in cui gli spazi pubblici rientrano all'interno di proprietà private con particolare riferimento ai passaggi e camminamenti al piano terra di abitazioni che di fatto determina difficoltà nella gestione rientrando gli stessi in situazioni di condominio tra pubblico e privato di difficile gestione;
 - c) presenza di spazi che per dimensioni di fatto non definiscono un utilizzo significativo per la città quali spazi verdi di modeste dimensioni e/o spazi per parcheggi limitati a due/tre posti auto;
- 3) dare atto che il mancato reperimento e la relativa cessione di aree a destinazione pubblica nell'ambito dell'attivazione delle U.M.I., come già previsto sia dal richiamato art. 3.3. delle N.T.A. del Piano Particolareggiato che dalle precisazioni di cui al precedente punto 2, possono essere oggetto di monetizzazione;
- 4) precisare che essendo le aree oggetto di monetizzazione corti pertinenziali di edifici ai fini della determinazione dei valori da attribuire alle aree viene fatto riferimento alle incidenze dei valori di una corte privata rispetto al valore di mercato, al mq., di superficie vendibile dell'immobile di appartenenza che con riferimento alla zona centro di Civitanova Marche e

come già più volte individuato per situazioni analoghe, viene, forfettariamente e presuntivamente individuata nel 10%;

- 5) recepire, ai fini di una corretta ed oggettiva determinazione del valore di mercato degli alloggi di riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia delle Entrate, riferite al Comune di Civitanova Marche – Zona Centrale microzona catastale 001 e nello specifico alla destinazione prevalente dell'edificio previsto nella Unità Minima di Intervento ove è richiesta la monetizzazione delle aree e nello specifico i riferimenti di valore di mercato espressi in €/mq. ove applicare l'incidenza del 10% sono come di seguito:
 - a) Residenziale -abitazioni €/mq. 1.800,00 corrispondente ad un valore delle aree da monetizzare pari ad €. 180,00/mq.
 - b) Terziario -Uffici €/mq. 1.900,00 corrispondente ad un valore delle aree da monetizzare pari ad €. 190,00/mq;
 - c) Commerciale –Negozi €/mq 3.700,00 corrispondente ad un valore delle aree da monetizzare pari ad €. 370,00/mq.;
- 6) precisare che la richiesta di monetizzazione, delle aree, dovrà essere inoltrata unitamente alla richiesta del permesso di costruire riferito all'intervento edilizio privato da realizzare e dovrà essere corredata da un impegno al mantenimento della pertinenzialità, delle stesse, all'immobile di riferimento nel rispetto delle previsioni del progetto di suolo di cui al Piano Particolareggiato e relativamente agli eventuali immobili esistenti gli interventi possibili saranno quelli previsti all'art. 7.2. delle N.T.A. del medesimo P.P.;
- 7) dare atto che l'importo relativo alla monetizzazione dovrà essere versato prima del rilascio del Permesso di costruire unitamente, dovranno essere versati, gli oneri concessori relativi all'intervento precisando che in tal caso l'intervento stesso non sarà più soggetto alla stipula della convenzione prevista dall'art.3.2. delle NTA allegate al Piano Particolareggiato;
- 8) la monetizzazione potrà essere estesa anche ai casi in cui sono state stipulate le convenzioni con aree ancora non trasferite al Comune per tali casi dovrà essere stipulata una modifica all'attuale convenzione con contestuale versamento degli importi relativi alla monetizzazione delle aree, inoltre, nel caso in cui è avvenuto lo scomputo, dovrà essere effettuato anche il pagamento degli oneri concessori non versati all'atto del rilascio del permesso di costruire;
- 9) utilizzare i proventi derivanti dalla monetizzazione all'acquisizione di aree e/o qualificare aree a standards collocate sia nell'ambito del Borgo Marinaro o in ambiti limitrofi e già previste a tale scopo dal P.R.G. nel rispetto di quanto previsto dall'art.3.3. delle N.T.A. del Piano Particolareggiato;
- 10) autorizzare il Dirigente del settore VI Pianificazione Territoriale edilizia e SUAP alla sottoscrizione degli eventuali atti di modifica delle convenzioni già stipulate dando atto che compete allo stesso l'attuazione del presente provvedimento;
- 11) dare al presente provvedimento la immediata eseguibilità.

LA GIUNTA

Esaminato il documento istruttorio e ritenuto di condividerne le motivazioni;

VISTO il parere favorevole del Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica, ex art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

ACCERTATO che il Responsabile del Servizio Finanziario ha dichiarato che sulla proposta non necessita né il parere di regolarità contabile né l'attestazione di copertura finanziaria in quanto non comporta spesa;

RITENUTO per l'urgenza dover dare immediata esecuzione alla presente deliberazione;

CON voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- 1) di richiamare la narrativa quale parte integrale e sostanziale del presente atto;
- 2) al fine di dare una corretta ed univoca interpretazione a quanto previsto dall'art. 3.3. delle NTA del Piano Particolareggiato denominato "Borgo Marinaro" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 24 luglio 2003, fornire in ordine ad una più chiara interpretazione del concetto di reperibilità di standard richiesti per gli interventi nell'ambito delle UMI del P.P.C.S. alcune precisazioni:
 - a) la reperibilità degli standards previsti, all'interno delle aree oggetto di intervento (U.M.I.) è da riferirsi oltre che al concetto di individuazione fisica degli stessi anche in quello più esteso, di reperibilità dovuta alla non opportunità di avere tale disponibilità, ove prevista dal Piano Particolareggiato, con riferimento a particolari ubicazioni in zone soggette a limitazioni di traffico veicolare ed in vie di difficile accessibilità con limitazione nella fruizione o addirittura di impossibilità di accesso;
 - b) in presenza di situazione in cui gli spazi pubblici rientrano all'interno di proprietà private con particolare riferimento ai passaggi e camminamenti al piano terra di abitazioni che di fatto determina difficoltà nella gestione rientrando gli stessi in situazioni di condominio tra pubblico e privato di difficile gestione;
 - c) presenza di spazi che per dimensioni di fatto non definiscono un utilizzo significativo per la città quali spazi verdi di modeste dimensioni e/o spazi per parcheggi limitati a due/tre posti auto;
- 3) di dare atto che il mancato reperimento e la relativa cessione di aree a destinazione pubblica nell'ambito dell'attivazione delle U.M.I., come già previsto sia dal richiamato art. 3.3. delle N.T.A. del Piano Particolareggiato che dalle precisazioni di cui al precedente punto 2, possono essere oggetto di monetizzazione;
- 4) di precisare che essendo le aree oggetto di monetizzazione corti pertinenziali di edifici ai fini della determinazione dei valori da attribuire alle aree viene fatto riferimento alle incidenze dei valori di una corte privata rispetto al valore di mercato, al mq., di superficie vendibile dell'immobile di appartenenza che con riferimento alla zona centro di Civitanova Marche e come già più volte individuato per situazioni analoghe, viene, forfettariamente e presuntivamente individuata nel 10%;
- 5) di recepire, ai fini di una corretta ed oggettiva determinazione del valore di mercato degli alloggi di riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari, dell'Agenzia delle Entrate, riferite al Comune di Civitanova Marche – Zona Centrale microzona catastale 001 e nello specifico alla destinazione prevalente dell'edificato previsto nella Unità Minima di Intervento ove è richiesta la monetizzazione delle aree e nello specifico i riferimenti di valore di mercato espressi in €/mq. ove applicare l'incidenza del 10% sono come di seguito:
 - a) Residenziale -abitazioni €/mq. 1.800,00 corrispondente ad un valore delle aree da monetizzare pari ad €. 180,00/mq.
 - b) Terziario -Uffici €/mq. 1.900,00 corrispondente ad un valore delle aree da monetizzare pari ad €. 190,00/mq;

c) Commerciale –Negozi €/mq 3.700,00 corrispondente ad un valore delle aree da monetizzare pari ad €. 370,00/mq.;

6) di precisare che la richiesta di monetizzazione, delle aree, dovrà essere inoltrata unitamente alla richiesta del permesso di costruire riferito all'intervento edilizio privato da realizzare e dovrà essere corredata da un impegno al mantenimento della pertinenzialità, delle stesse, all'immobile di riferimento nel rispetto delle previsioni del progetto di suolo di cui al Piano Particolareggiato e relativamente agli eventuali immobili esistenti gli interventi possibili saranno quelli previsti all'art. 7.2. delle N.T.A. del medesimo P.P.;

7) di dare atto che l'importo relativo alla monetizzazione dovrà essere versato prima del rilascio del Permesso di costruire unitamente, dovranno essere versati, gli oneri concessori relativi all'intervento precisando che in tal caso l'intervento stesso non sarà più soggetto alla stipula della convenzione prevista dall'art.3.2. delle NTA allegata al Piano Particolareggiato;

8) la monetizzazione potrà essere estesa anche ai casi in cui sono state stipulate le convenzioni con aree ancora non trasferite al Comune per tali casi dovrà essere stipulata una modifica all'attuale convenzione con contestuale versamento degli importi relativi alla monetizzazione delle aree, inoltre, nel caso in cui è avvenuto lo scomputo, dovrà essere effettuato anche il pagamento degli oneri concessori non versati all'atto del rilascio del permesso di costruire;

9) di utilizzare i proventi derivanti dalla monetizzazione all'acquisizione di aree e/o qualificare aree a standards collocate sia nell'ambito del Borgo Marinaro o in ambiti limitrofi e già previste a tale scopo dal P.R.G. nel rispetto di quanto previsto dall'art.3.3. delle N.T.A. del Piano Particolareggiato;

10) di autorizzare il Dirigente del settore VI Pianificazione Territoriale edilizia e SUAP alla sottoscrizione degli eventuali atti di modifica delle convenzioni già stipulate dando atto che compete allo stesso l'attuazione del presente provvedimento.

Inoltre, stante la necessità ed urgenza di mettere in atto i provvedimenti conseguenti, con autonoma ed unanime votazione per alzata di mano,

DELIBERA

di rendere il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.Lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Segretario Generale
Morosi Sergio

Il Presidente
CIARAPICA FABRIZIO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo Comune dal giorno 02-12-19 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art.124 del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Civitanova Marche, li 02-12-19

Segretario Generale
Morosi Sergio

CERTIFICATO ESECUTIVITA`

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 19-11-19 , ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Civitanova Marche, li 19-11-19

Segretario Generale
Morosi Sergio