



COMUNE DI MOLA DI BARI

Provincia di Bari

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N°: 234 Registro Delibere

Data: 15/10/2012

OGGETTO:

MISURE STRAORDINARIE ED URGENTI A SOSTEGNO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA PER IL MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE - APPROVAZIONE COSTO DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD E DETERMINAZIONE DEL COSTO BASE DI COSTRUZIONE PER GLI SPAZI A PARCHEGGIO PERTINENZIALE -MODIFICA INTEGRATIVA ALLA DELIBERAZIONE DI G.M. 209/2010.

L'anno **duemiladodici** il giorno **QUINDICI** del mese di **ottobre** alle ore **15,30** si è riunita la GIUNTA COMUNALE, nella sala delle adunanze di questo Comune, per trattare vari argomenti compreso quello di cui all'oggetto. Risulta che:

PARERI ex art. 49 D.Lgs. 267/2000

REGOLARITA' TECNICA

Parere: Favorevole

Il Responsabile del Servizio

F.to: Ing. Vito BERARDI

REGOLARITA' CONTABILE

Parere: Favorevole

Il Responsabile del Servizio

F.to: Anna VITULLI

Visto di conformità alle leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti, art. 97 Comma 2 D.Lgs. 267/2000

Il Segretario Comunale

F.to:

ATTESTAZIONE ex art. 151 comma 4 D.Lgs. 267/2000

SI ATTESTA la copertura finanziaria della spesa e il relativo impegno

Il Responsabile Servizio Ragioneria

F.to:

- 1) DIPERNA Stefano
- 2) DELRE Sebastiano
- 3) CARBONARA Vito
- 4) PALAZZO Michele
- 5) PAREO Nicola M.E.
- 6) PELLEGRINI Vito N.
- 7) VAVALLO Sabino

PRESENTI N°: 4

Sindaco

Assessore Vice Sind.

Assessore

Assessore

Assessore

Assessore

Assessore

Pres. Ass.

SI

SI

SI

SI

SI

SI

SI

ASSENTI N°: 3

Assiste il Segretario Generale D.ssa Maria Teresa CARBONARA

Il Sindaco Dott. Stefano DIPERNA, constatato legale il numero dei presenti, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta a deliberare sull'argomento sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

- **Richiamata** la propria deliberazione n. 209 del 25.10.2010 avente ad oggetto:” Misure straordinarie ed urgenti a sostegno dell’attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale – approvazione determinazione costo di monetizzazione delle aree a standard e determinazione del costo base di costruzione per gli spazi a parcheggio pertinenziale”;
- **Vista** al L. R. n° 14 del 30/07/2009 avente ad oggetto: “Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell’attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale” finalizzata al rilancio dell’economia mediante il sostegno all’attività edilizia e al miglioramento della qualità architettonica, energetica ed ambientale del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con le norme di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico della Regione nonché di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità degli edifici;
- **Letto** l’art. 6 comma 1 che evidenzia i limiti per la realizzazione degli interventi già definiti ai precedenti art. 3 e 4;
- **Letto** l’art. 6 comma 2 che evidenzia la possibilità per i Comuni, adottando apposita delibera di Consiglio, di escludere parti di territorio dall’applicazione della legge, oppure perimetrare, per subordinare a specifiche limitazioni o prescrizioni, gli interventi stessi;
- **Preso atto** che nessun provvedimento di C.C. risulta adottato nei tempi indicati dallo stesso art. 6;
- **Verificato** che per dare attuazione alla legge Regionale di che trattasi necessita soltanto:
 - 1) definire il costo per la monetizzazione dello standard qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte l’area stessa nell’ambito dell’intervento;
 - 2) versare al Comune una somma per la monetizzazione della superficie a parcheggio qualora sia dimostrata la impossibilità a reperirlo nell’ambito di intervento;
- **Considerato** che la stessa legge Regionale da indicazioni per la definizione di tali monetizzazioni, e precisamente:



- 1) *Monetizzazione aree a standard.* Il Comune può prevedere che per l'intervento, qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte dette aree, in alternativa alla cessione (totale o parziale), si provveda al pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensioni e compatibili per ubicazioni e destinazioni a quelle che dovrebbero essere cedute;
 - 2) *Monetizzazione parcheggi.* Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere all'obbligo della individuazione del parcheggio, l'intervento di ampliamento sarà consentito previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggio da reperire;
- **Vista** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 27/05/2008 approvativa della relazione esplicativa e della tabella di riferimento per i valori venali ai fini I.C.I. del costo delle aree, suddivise per zone omogenee come previsto dal P.R.G.;
 - **Preso atto** che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 30/08/1995 si è stabilito un valore di permuta per i suoli di proprietà comunale ma che è un riferimento generale ed applicabile sul territorio comunale;
 - **Letta** la relazione del Capo Settore Urbanistica (All.A);
 - **Vista** la tabella allegata alla relazione (All. B) che recepisce le considerazioni nella stessa relazione espresse;
 - **Preso altresì atto** che nel caso di zona omogenea "AGRICOLA" è possibile riferirsi ai valori medi pari ad € 8,00 al m²;
 - **Visto**, per quanto riguarda la determinazione del costo base di costruzione per gli spazi a parcheggio pertinenziale la D.G.R. n. 2081 del 03/11/2009 riferita al costo base di costruzione per gli edifici residenziali abbattuto al 60%;
 - **Visti** i pareri favorevoli espressi dai Responsabili del servizio tecnico e contabile, resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;



DELIBERA

Per quanto espresso in narrativa e qui integralmente richiamato:

- 1) **Modificare ed integrare** la tabella di monetizzazione delle aree a standard per le varie zone omogenee così come indicato nel P.R.G., con riferimento alla tabella I.C.I., riferita all'anno 2008, da aggiornare secondo l'indice ISTAT (variazione degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana) e considerando il valore di permuta di cui alla deliberazione di CC n° 54 del 30/08/1995 ed in caso di zona omogenea "AGRICOLA" riferirsi ai valori medi di mercato abitualmente praticati, pari ad € 8,00 al m² la superficie da prendere in considerazione ai fini del calcolo degli standard è quella prevista dal D.M. 1444/'68.
- 2) **Prendere atto** che sostanzialmente il costo di monetizzazione equivale per ogni zona, al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensioni e compatibili per destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute, considerando la loro funzione esclusiva di aree a standard e pertanto prive di funzione edificatorie.
- 3) **Confermare** quanto già oggetto della deliberazione di G.M. n. 209 del 25.10.2010 e non oggetto di alcuna modifica con la presente deliberazione.
- 4) **Monetizzare** la superficie a parcheggio facendo riferimento al costo di costruzione per edifici residenziali come determinato ai sensi della D.G.R. n. 2268 del 26/11/2008 e della D.G.R. n. 2081 del 03/11/2009 e pari al 60% del costo base di costruzione per gli edifici residenziali considerando anche l'incremento per la zona sismica 4 (5%), così come previsto dalla D.G.R. n. 2081 del 03/11/2009 art. 1 punto 3) e la variazione ISTAT di Giugno 2010 (1,8%). Ossia:
 - € /mq 690,70 x 60% = 414,42 €/mq da aggiornare anch'esso nei termini di legge.

La superficie da prendere in considerazione per il calcolo dell'area a parcheggio è quella prevista dalla Legge 122/89 (1mq/10mc);



- 5) **Oltre** gli oneri di cui ai punti 1) e 2), gli ampliamenti di cui alla L.R. 14 del 30/07/2009, sono soggetti al “Contributo di Costruzione” (U.P. + U.S. + C.C.) secondo le tabelle in vigore.

Con separata identica votazione, la presente delibera viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U.E.L. 267/2000.





Alle, A
delib. G.C. n. 234 del 15/10/2010
G. L.

COMUNE DI MOLA DI BARI

Provincia di Bari

SETTORE URBANISTICA, ASSETTO DEL TERRITORIO, ESPROPRI ED E.R.P.

OGGETTO: Misure straordinarie ed urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale. Approvazione determinazione costo di monetizzazione delle aree a standard e determinazione del costo base di costruzione per gli spazi a parcheggio pertinenziale. Modifica ed integrazione alla deliberazione di G.M. n° 209/2010.

RELAZIONE

Con deliberazione di G.M. n° 209 del 25/10/2010 si è data attuazione alla L.R. n° 14 del 30/07/2009 finalizzata al rilancio dell'economia mediante il sostegno all'attività edilizia e al miglioramento della qualità architettonica, energetica ed ambientale del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con le norme di tutela del patrimonio ambientale, culturale e paesaggistico della Regione nonché di difesa del suolo, prevenzione del rischio sismico e accessibilità degli edifici;

In particolare si è trattato di:

- 1) Definire il costo per la monetizzazione dello standard qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte l'area stessa nell'ambito dell'intervento;
- 2) Versare al Comune una somma per la monetizzazione della superficie a parcheggio qualora sia dimostrata la impossibilità a reperirlo nell'ambito di intervento.

La stessa legge Regionale dava indicazione per la definizione di tali monetizzazioni, e precisamente:

- 1) **Monetizzazione aree a standard.** Il Comune può prevedere che per l'intervento, qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte dette aree, in alternativa alla cessione (totale o parziale), si provveda al pagamento di una somma commisurata al costo acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e compatibili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute;
- 2) **Monetizzazione parcheggi.** Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere all'obbligo della individuazione del parcheggio, l'intervento di ampliamento sarà consentito previo

versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggio da reperire.

I risultati applicativi di tale legge sono stati abbastanza limitati. Vi è da dire che la sua applicazione è stata inibita dalla necessità per gli interventi a realizzarsi di rispettare altezze massime e distanze dai confini. Chi opera nel centro urbano edificato, comprende subito la difficoltà di rispettare tali parametri edilizi.

Altro aspetto sollevato dagli operatori e dagli eventuali fruitori, è stato il costo per la monetizzazione dello standard, nel caso vi è impossibilità a reperire in tutto o in parte nell'area o ambito di intervento.

Va detto che la Delibera di G.M. n° 209 del 25/10/2010 prevedeva in alternativa alla cessione, il pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle da cedere con espresso riferimento alla Deliberazione di C.C. n° 13 del 27/05/2008, approvativa della relazione esplicativa e della tabella di riferimento per i valori venali I.C.I. del costo della aree suddivise per zone omogenee come previsto dal P.R.G. vigente.

Tale interpretazione era giustificata peraltro dall'aumento del valore effettivo per l'immobile che fruiva dell'ampliamento.

Va comunque considerato che se confrontato al costo di monetizzazione di Comuni limitrofi quello definito per il nostro comune è risultato abbastanza alto.

Tanto è bastato per attivare operatori del settore e non, per criticare tale interpretazione e su richiesta dell'Amministrazione il sottoscritto ha avviato la riflessione che ha portato a valori di costo più bassi e quindi incentivanti per cittadini ed operatori del settore.

Considerato che la Legge Regionale n°14/'09 mira al sostegno dell'attività edilizia e preso atto che il costo elevato della monetizzazione dello standard disincentiva la sua applicazione, fermo restando quanto già operato, possiamo fare ulteriori considerazioni e porre in essere un sensibile abbattimento per quanto si dirà di seguito.

Ritornando al dettato normativo "l'interessato in alternativa alla cessione (totale o parziale), provvede al pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute. Gli interventi derivanti dalla monetizzazione degli standard devono essere vincolati all'acquisizione da parte del comune di aree destinate alle attrezzature ed opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, servizi e servizi pubblici.

Avendo necessità di rendere realmente incentivante per i cittadini l'applicazione della suddetta normativa, l'Amministrazione potrà promuovere degli abbattimenti qualora lo ritenga opportuno alla luce delle considerazioni che seguono e richiamando anche la deliberazione di C.C. n° 54 del 30/08/1995 che definisce il valore di permuta di suoli di proprietà comunale, che può essere un riferimento generale per quanto segue.

Sostanzialmente, "la monetizzazione deve essere commisurata al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quello che dovrebbero essere cedute".

Va considerato che, nel rispetto del dettato normativo, l'area da monetizzazione deve essere comunque uno standard, pertanto ad essa può essere sottratta la potenzialità edificatoria, per dirla diversamente va considerata l'incidenza del suolo rispetto all'effettivo valore dell'area stessa che esprime anche la sua potenzialità edificatoria.

Considerato che con delibera n° 54 del 30/08/1995 si è stabilito un valore di permuta pari al 35% della volumetria, è possibile identificare tale dato come incidenza complessiva del suolo sul volume totale esprimibile, ossia il valore del suolo a cui è stata sottratta la potenzialità edificatoria è pari al 35% del suo valore effettivo.

Tali considerazioni portano alla tabella che segue:

ZONA	DESCRIZIONE DELLA TIPIZZAZIONE	VALORE AI FINI I.C.I. €/M ³	IMPORTI APPLICABILI €/M ²
B1	Totalmente Edificata	€ 140,00	€ 245,00
B2	Totalmente Edificata (ristrutturabile)	€ 140,00	€ 245,00
B3	Parzialmente Edificata (da completare)	€ 140,00	€ 245,00
B4	Parzialmente Edificata - Extra Urbana	€ 120,00	€ 12,60
C1	Intensiva (tipi edilizi plurifamiliari)	€ 95,00	€ 66,50
C2	Semintensiva A	€ 80,00	€ 42,00
C3	Semintensiva B	€ 80,00	€ 35,00
C4	Estensiva A	€ 40,00	€ 4,90
C5	Estensiva B	€ 40,00	€ 10,50
C6	Estensiva C	€ 40,00	€ 1,40
E	Rurale	€ 8,00	€ 8,00

IL CAPO SETTORE URBANISTICA
 ASSETTO DEL TERRITORIO, E.R.P. ED ESPROPRI
 Dott. Ing. Vito BERARDI





delib. G. e. n. 236 del 15/10/2011 *All B*

COMUNE DI MOLA DI BARI

Provincia di Bari

SETTORE URBANISTICA - ASSETTO DEL TERRITORIO - E.R.P. - ESPROPRI

TABELLA DEGLI IMPORTI APPLICABILI PER LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARDS NEL
COMUNE DI MOLA DI BARI

ZONA	DESCRIZIONE DELLA TIPIZZAZIONE	VALORE AI FINI I.C.I. €/M ³	IMPORTI APPLICABILI €/M ²
B1	Totalmente Edificata	€ 140,00	€ 245,00
B2	Totalmente Edificata (ristrutturabile)	€ 140,00	€ 245,00
B3	Parzialmente Edificata (da completare)	€ 140,00	€ 245,00
B4	Parzialmente Edificata - Extra Urbana	€ 120,00	€ 12,60
C1	Intensiva (tipi edilizi plurifamiliari)	€ 95,00	€ 66,50
C2	Semintensiva A	€ 80,00	€ 42,00
C3	Semintensiva B	€ 80,00	€ 35,00
C4	Estensiva A	€ 40,00	€ 4,90
C5	Estensiva B	€ 40,00	€ 10,50
C6	Estensiva C	€ 40,00	€ 1,40
E	Rurale	€ 8,00	€ 8,00



CAPO SETTORE URBANISTICA
ASSETTO DEL TERRITORIO, E.R.P. ED ESPROPRI
Dott. Ing. Vito BERARDI

Il presente verbale viene così sottoscritto:

Il Sindaco
f.to Stefano DIPERNA

Il Segretario Generale
f.to D.ssa Maria Teresa CARBONARA

Attestato di Pubblicazione

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio Informativo di questo Comune sul sito istituzionale www.comune.moladibari.ba.it per 15 giorni consecutivi a partire dal 19 OTT. 2012 (art. 124, comma 1 del d.lgs 18 agosto 2000, n. 267 e art. 32 comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69).

Mola di Bari, li 19 OTT. 2012

Il Segretario Generale
f.to Dott.ssa Maria Teresa CARBONARA

E' copia conforme all'originale, ad uso amministrativo, composto da n. 2 fogli ed allegati n. 2

Mola di Bari, li 19 OTT. 2012

Il Segretario Generale
- D.ssa Maria Teresa CARBONARA -

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

- che la presente deliberazione
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile il giorno 15/10/2012 (art.134 - c.4 - D.lgs 267/2000),
- è divenuta esecutiva il giorno _____ perché decorsi 10 giorni dalla pubblicazione. (art. 134 - c.3, D.lgs 267/2000).

Mola di Bari, li 19 OTT. 2012

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott.ssa Maria Teresa CARBONARA

E' copia conforme all'originale, ad uso amministrativo, composto da n. 2 fogli ed allegati n. 2

Mola di Bari, li 19 OTT. 2012

Il Segretario Generale
- D.ssa Maria Teresa CARBONARA