

COMUNE DI LAVAGNA
Provincia di Genova

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 13/02/2014

N. 13

OGGETTO: CRITERI GENERALI PER LE MONETIZZAZIONI DEGLI STANDARD PREVISTI DALL'ART. 8 COMMA 2 DELLA LEGGE REGIONALE N. 49/09 E S.M.I. (PIANO CASA).

L'anno Duemilaquattordici, addì tredici del mese di Febbraio, alle ore 15:30 convocata nei modi e nei termini di legge, si è riunita nella solita sala delle adunanze la Giunta Comunale composta dai Signori:

	PRESENTE	ASSENTE
1. VACCAREZZA GIULIANO - Sindaco	X	
2. CAVERI MAURO - Vice Sindaco	X	
3. ARMANINO MAURO - Assessore	X	
4. BACCHELLA LAURA - Assessore	X	
5. DASSO LORENZO - Assessore	X	
6. STEFANI GUIDO - Assessore	X	
T O T A L E .	6	

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Concetta ORLANDO.

Il Sig. Giuliano Vaccarezza, nella Sua qualità di Sindaco, assunta la Presidenza, constatata la legalità dell'adunanza e dichiarata aperta la seduta, invita la Giunta a trattare le pratiche elencate nell'ordine del giorno.



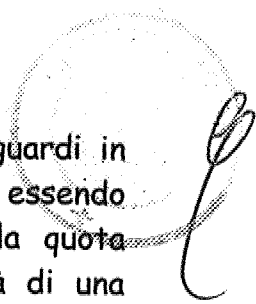
LA GIUNTA COMUNALE

Su relazione del Sindaco, **Giuliano Vaccarezza** ed in conformità della proposta di deliberazione allegata all'originale:

Visto e richiamato il D.M. 02.04.68 n.ro 1444, "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765"

Considerato:

- che gli interventi edilizi che comportano aumento del peso insediativo presuppongono un nuovo sistema infrastrutturale ed urbanizzativo e la loro partecipazione all'attuazione delle urbanizzazioni secondo la quantificazione stabilita dal DM 02/04/68 succitato;
- che la monetizzazione delle urbanizzazioni si rende opportuna qualora l'acquisizione delle aree non risulti oggettivamente possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro limitata estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali;
- che la convenzione urbanistica può prevedere, in alternativa totale o parziale alle cessioni, che i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguente per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di aree;
- che secondo le indicazioni fornite dalla Regione Liguria con circolare n. 59132/1047 del 17/05/1995 agli artt. 8 e 9 la monetizzazione è ammessa alle seguenti condizioni:
 - a) sia aggiuntiva e non sostitutiva delle somme dovute a titolo di contributo di costruzione da versarsi a norma della L.R. n. 25/95 all'atto del rilascio dei titoli edilizi;
 - b) l'amministrazione comunale specifichi in via preventiva la destinazione di impiego delle somme da conseguire per la realizzazione di pubblici servizi concretamente individuati e localizzati sulla base del SUG vigente o delle modifiche ad esso adottate nel contesto della procedura approvativa dell'intervento edilizio di che trattasi;

- 
- c) la scomputabilità del contributo di concessione edilizia riguardi in ogni caso solo la quota relativa agli oneri di urbanizzazione, essendo tassativamente esclusa qualsiasi ipotesi di scomputo della quota afferente al costo di costruzione, pena la configurabilità di una fattispecie di cripto-appalto di lavori pubblici in violazione della relativa normativa di settore;

Richiamata la sentenza del T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 01/08/2013, n. 2056, secondo cui *"Il potere del Comune di imporre la cessione di aree a standard o la monetizzazione sostitutiva di tale obbligo trovano fondamento, oggi, nel d.P.R. n. 380 del 2001 (in particolare nell'art. 12) e, prima, nella l. urbanistica n. 1150 del 1942 (artt. 28 e 31), oltre che nell'art. 22, l. rg. Lombardia n. 51 del 1975 e negli artt. 9 e 12 l. rg. Lombardia n. 60 del 1977."*

Visto e richiamato l'atto dirigenziale prot. n. 27445 dell'11/10/2013, che quantifica gli importi per la monetizzazione degli standard urbanistici;

Richiamata la Legge Regionale 3 Novembre 2009, n. 49 e le sue modifiche e integrazioni inerente: *"misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e la riqualificazione del patrimonio urbanistico edilizio"* (Piano Caso) che consente aumenti volumetrici agli edifici esistenti;

Rilevato che la suddetta legge prevede in caso di opere di urbanizzazione necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici, la stipula di una convenzione, accessiva al provvedimento edilizio, nella forma del permesso edilizio convenzionato disciplinato dall'articolo 49 della legge regionale della Liguria n. 16/1997.

Ritenuto opportuno interpretare le norme sopra richiamate, non solo secondo il criterio letterale, ma anche secondo l'interpretazione teleologica, sistematica e costituzionalmente orientata, con riferimento al caso in cui le opere di urbanizzazione previste per il soddisfacimento degli standard siano sostituite dalla monetizzazione delle stesse.

Considerato pertanto che il comma 2 dell'articolo 8 della legge regionale citata, nel prevedere che *"Le demolizioni e ricostruzioni di cui agli articoli 6 e 7, nonché gli interventi di ampliamento di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), relativi a edifici rurali di valore testimoniale parzialmente diruti, sono assentiti mediante rilascio di permesso di costruire subordinato a convenzione con il Comune contenente gli impegni del soggetto attuatore inerenti le opere di urbanizzazione necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici e le modalità, i tempi e le garanzie di loro attuazione"* vada interpretato teleologicamente nel combinato di-



sposto con l'articolo 49 secondo comma, della legge regionale Liguria 16/1997 che disciplina il permesso di costruire convenzionato. Sebbene il dato letterale della norma preveda la forma del permesso edilizio convenzionato, tuttavia questo è collegato espressamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione necessarie per il soddisfacimento degli standard. La convenzione, accessiva al provvedimento edilizio, infatti è necessaria qualora debbano essere disciplinati degli obblighi di fare posti a carico del richiedente, come avviene nel caso tipico delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione. La convenzione pertanto, consente di garantire il Comune circa l'esecuzione degli obblighi a carico del soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione. In tal senso l'articolo 49 della legge regionale della Liguria n. 36/97 prevede che preliminarmente alla convenzione sia sottoscritto da parte del richiedente il permesso di costruire, un atto unilaterale d'obbligo con i seguenti contenuti:

2. Nelle zone e nei casi in cui l'intervento sia assoggettato ad obbligo di concessione edilizia convenzionata, il progetto deve essere corredato di un atto unilaterale d'obbligo che preveda:

a) l'esecuzione diretta:

1) delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza che si rendano necessarie;

2) di alcune opere di urbanizzazione secondaria di fruizione collettiva a disposizione del bacino di utenza interessato dall'intervento, da reperirsi eventualmente anche al di fuori di tale bacino;

b) la cessione delle opere, di cui ai nn. 1) e 2) della lettera a), o il loro vincolo ad uso pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della vigente legislazione in materia;

c) le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.

3. In caso di interventi ricadenti in territori di presidio ambientale, il contenuto dell'atto unilaterale d'obbligo resta disciplinato dall'articolo 36.

I contenuti sopra descritti, costituendo degli oneri reali, e prevedendo quindi la realizzazione diretta o indiretta di opere di urbanizzazione e la loro successiva cessione, impongono anche la trascrizione della successiva convenzione, che deve anche essere preventivamente approvata dalla Giunta Comunale, come previsto dal successivo comma 4 del medesimo articolo:

4. La convenzione è approvata con deliberazione della Giunta comunale, la quale, nei casi previsti dal comma 1, lettera b), assume valore di approvazione della lottizzazione ed è comunque trascritta, a cura del soggetto attuatore, nei registri immobiliari tenuti presso la competente Conservatoria.

Considerato che nel caso in cui venga assentita la monetizzazione degli standard, il privato non deve realizzare alcuna opera di urbanizzazione, ma viene stabilita una prestazione monetaria sostitutiva delle opere di urbanizzazione costituenti standard e che gli oneri formali dettati per il permesso di costruire convenzionato finiscono per costituire un inutile aggravamento procedurale in contrasto con i principi di cui all'articolo 2 della legge n. 241/1990, oltre a costituire un onere

economico per il richiedente, contrario ai recenti principi in materia di attività amministrativa e alle necessità di snellimento burocratico, più volte evidenziate dal legislatore nazionale.

Richiamate in proposito le recenti norme statali in materia di snellimento del procedimento amministrativo, di incentivazione alla creazione degli sportelli unici dell'edilizia e delle attività produttive,

rilevato altresì che la giurisprudenza costituzionale ha ritenuto la materia del procedimento amministrativo di competenza statale e ha indicato gli spazi di legislazione regionale nell'ampliare le garanzie del cittadino e non nel restringerle. Considerato che, alla luce di quanto sopra nel caso in cui venga assentita, in via eccezionale, la monetizzazione quale prestazione sostitutiva della realizzazione di opere di urbanizzazione, appare eccessivo aggravare il procedimento amministrativo con una convenzione e un preliminare atto unilaterale d'obbligo, anche tenuto conto del fatto che i contenuti del suddetto preliminare e della convenzione non potrebbero essere quelli previsti dall'articolo 49 della l.r. n. 16/97, riferiti esclusivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alle relative garanzie di realizzazione.

Ritenuto opportuno indicare alcuni criteri generali quale orientamento per i responsabili di procedimento e il dirigente, nell'accoglimento o meno delle richieste di monetizzazione delle opere di urbanizzazione richieste per il soddisfacimento degli standard.

Dato atto che il Comune di Lavagna è dotato di Strumento Urbanistico Generale, adottato con delibera di C.C. n.ro 14 del 15.02.1994, successivamente approvato con delibera di C.C. n.ro 83 del 26.11.1998, soggetto a revisione ai sensi dell'art.1 L.R. 7/74 e smi;

Rilevato che tale strumento è caratterizzato da numerose previsioni puntuali (progetti norma - interventi soggetti a schede puntuali), inerenti ambiti particolari e meritevoli di trasformazione, per la maggior parte inattuati;

Preso atto della limitatissima realizzazione di tali interventi, in correlazione al notevole lasso di tempo trascorso dalla approvazione dello Strumento Urbanistico Generale, da cui è possibile dedurre una valutazione di impraticabilità di tali previsioni; □(valutazione dovuta a causa del notevolissimo lasso di tempo trascorso dalla sua previsione); infatti delle 63 previsioni puntuali (tra progetti norma e schede puntuali), ne risultano attuate senza variante contestuale solo 4.

Considerato che il territorio comunale del Comune di Lavagna è caratterizzato da intrinseci e cospicui caratteri di bellezze sia panoramica sia derivante da



caratteristici nuclei architettonici, costituendo nell'insieme un quadro naturale di grande importanza nonché un complesso avente valore estetico tradizionale;



Rilevato che il territorio comunale risulta quasi totalmente sottoposto a vincolo paesaggistico e di cui alle disposizioni derivanti dal D. Lgs. 42/04, "codice dei beni culturali e del paesaggio" ;

Considerato pertanto che ogni alterazione del territorio deve essere attentamente ponderata al fine di non compromettere le peculiarità connaturate e proprie della città, e che pertanto in particolari ambiti e condizioni, potrebbe aprioristicamente essere maggiormente rispondente all'interesse pubblico, monetizzare gli standard, al fine di contenere il nuovo intervento edilizio derivante dalla legittima applicazione delle disposizioni contenute nella L.R.49/09 e smi - Piano Casa;

Rilevato che nei vari nuclei periferici cittadini siti in ambito di presidio ambientale - sistema agricolo e in ambito A (NA) - Nucleo abitato di S. Giulia localizzati e contenuti interventi in applicazione della normativa del Piano Casa comporterebbero la realizzazione di quantità minimali per standard di talché risulta preferibile nell'interesse pubblico in ragione della limitata estensione la monetizzazione di tali adempimenti;

Considerato altresì che alcune progettazioni agli atti dell'Ufficio Edilizia Privata hanno quasi completato l'iter procedurale connesso all'applicazione della disciplina del Piano Casa in parola ottenendo, ove previsto, l'assenso della locale commissione per il paesaggio e della soppressa commissione edilizia creando pertanto delle aspettative legittime nei richiedenti in merito all'esito del procedimento;

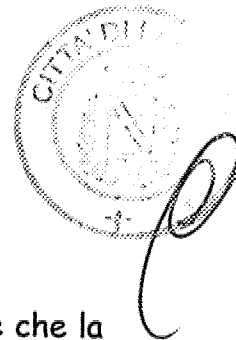
Dato atto, relativamente alla proposta di deliberazione in argomento, dei pareri, ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.ii., seguenti ed agli atti:

- parere favorevole del Dirigente del Settore Servizi alle Imprese ed al Territorio Ing. Renato Cogorno in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa in data 11/02/2014;
- parere favorevole del Dirigente del Settore Servizi Finanziari di Staff e Tributi Dott.ssa Enrica Olivieri in ordine alla regolarità contabile in data 13/02/2014;

Rilevato che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dal Responsabile del Procedimento geom. Pietro Vabai;

Visto l'art. 48 del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267 e successive modifiche e integrazioni;

All'unanimità dei voti, palesemente espressi



DELIBERA

- Di prendere atto che la dotazione di standard costituisce la regola e che la loro monetizzazione costituisce l'eccezione
- Di stabilire di seguito alcuni criteri generali in cui è possibile consentire la monetizzazione, per gli interventi previsti dalla legge regionale della Liguria 49/2009, secondo una preliminare valutazione a priori del pubblico interesse, ferma restando la valutazione caso per caso del responsabile di procedimento e del dirigente.

CRITERI GENERALI IN CUI E' POSSIBILE CONSENTIRE LE MONETIZZAZIONI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE PER IL SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARD:

in caso di interventi edilizi in applicazione degli artt. 6 c.1, 2, 3, e 7 c.1 Legge Regionale n.ro 49/09 e smi, inerenti rispettivamente: "demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione residenziale e a residenze collettive" e "demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale"

è possibile la monetizzazione degli standard dovuti, nei seguenti casi, in cui è possibile fare una valutazione a priori circa:

- a) l'oggettiva impossibilità di acquisizione delle aree
- b) l'inopportunità di acquisizione delle stesse in relazione a:
 1. limitata estensione e loro particolare conformazione e localizzazione
 2. in relazione ai programmi comunali

ed ovvero:

- In caso di interventi da realizzarsi su fabbricati e/o aree già soggetti, a previsioni puntuali che non siano state attuate, (progetti norma - interventi soggetti a schede puntuali), di cui agli allegati n.ri 1 e 2 alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., per le motivazioni indicate in premessa, fatta salva la diversa valutazione qualora gli spazi disponibili siano congrui e funzionali al pubblico interesse;
- In caso di interventi da realizzarsi in ambito di presidio ambientale - sistema agricolo e in ambito A (NA) - Nucleo abitato di S. Giulia laddove le aree da dismettere sarebbero di limitata estensione e sarebbero localizzate in zone particolari del territorio come la collina di S. Giulia e in

generale la zona collinare esterna all'abitato principale. in cui è preferibile monetizzare e utilizzare le somme per opere di urbanizzazione di effettivo interesse pubblico;



- In caso di interventi, anche al di fuori dei suddetti ambiti, che abbiano già ottenuto precedenti assensi dalla commissione edilizia;

Nell'ambito di tali previsioni è demandato al responsabile del procedimento e al Dirigente del Settore Servizi alle Imprese e al Territorio nell'ambito delle rispettive competenze, di stabilire sulla base degli indirizzi succitati, l'opportunità di realizzazione degli standard urbanistici dovuti ovvero di monetizzare gli stessi, in applicazione delle norme vigenti;

Di dare atto, come da interpretazioni illustrate in premessa, che nel caso in cui vengano consentite le monetizzazioni delle opere di urbanizzazione previste per il soddisfacimento degli standard, per gli interventi richiamati nell'articolo 8 comma 2 della legge regionale della Liguria n. 49/2009, e cioè per "*Le demolizioni e ricostruzioni di cui agli articoli 6 e 7, nonché gli interventi di ampliamento di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), relativi a edifici rurali di valore testimoniale parzialmente diruti,*" non è necessario l'atto unilaterale d'obbligo e la convenzione disciplinati dall'articolo 49 della legge regionale n. 16/1997 in quanto non sono previste opere di urbanizzazione, ma solo obblighi di versamento di somme di denaro sostitutive delle opere medesime.

Di dare atto che qualora la richiesta di permesso di costruire contenga anche la richiesta di monetizzazione degli standard, la domanda dovrà contenere la quantificazione degli standard a pena di procedibilità della domanda stessa;

Di dare atto che il Comune può comunque imporre la monetizzazione qualora gli interventi ricadano nelle fattispecie previste nel presente atto e non sussista un concreto interesse pubblico all'ottenimento degli standard.

Di precisare che l'eventuale non accoglimento dell'istanza di monetizzazione, compresa nella richiesta di permesso di costruire, verrà anticipata dalla comunicazione dei motivi ostativi secondo le disposizioni di cui all'articolo 10 bis della legge n. 241/1990.

Di dare atto che l'accoglimento della domanda di monetizzazione, verrà inserita nel corpo del permesso di costruire con adeguata motivazione circa la rinuncia agli standard con riferimento ai criteri previsti nel presente atto e alla valutazione caso per caso.

Di dare atto che la monetizzazione degli standard può essere imposta dal Comune, qualora corrisponda maggiormente al pubblico interesse, in applicazione dei criteri previsti nel presente atto, anche a prescindere da una richiesta in tal senso da parte del privato.



Di dare atto che nell'istruttoria del permesso di costruire, dovranno essere verificate le condizioni a cui la circolare della Regione Liguria subordina la monetizzazione.

Di precisare pertanto che le somme previste a titolo di monetizzazione saranno destinate a pubblici servizi concretamente individuati e localizzati sulla base dello Strumento urbanistico vigente o di sue varianti, o nell'ambito del programma triennale dei lavori pubblici, secondo il criterio della vicinanza alla zona in cui è stata assentita la monetizzazione e di tale destinazione si farà menzione nel permesso di costruire.

Di dare atto che il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato al versamento delle somme dovute a titolo di monetizzazione, oltre alle altre somme dovute, fatta salva la rateizzazione, nel qual caso dovranno essere prestate idonee garanzie, secondo le norme vigenti.

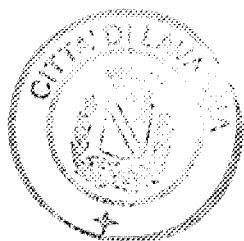
Di comunicare copia del presente provvedimento agli ordini professionali e di disporre la pubblicazione sul sito internet del Comune negli spazi dedicati ai regolamenti, in quanto delibera a contenuto regolamentare.

Di dare altresì atto che il Responsabile del Procedimento è il Geom. Pietro Vabai, il quale ha curato l'istruttoria ed è incaricato di ogni ulteriore atto in esecuzione alla presente deliberazione ai sensi dell'art. 6 della Legge 07.08.1990, n. 241 (nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

VP/fs

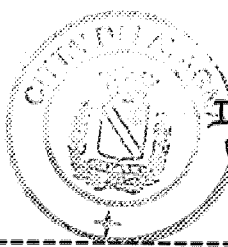
Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
(G. Vaccarezza)



Il Segretario Generale
(C. Orlando)

=====
Pubblicata in data 17 FEB. 2014 sul proprio sito informatico ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 69/2009.



Il Messaggio Comunale

=====
La presente deliberazione è stata pubblicata sul sito informatico di questo Comune nei termini suindicati ed è divenuta esecutiva il _____, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lvo 18/08/2000, n. 267.

Lavagna, _____

Il Segretario Generale
(C. Orlando)