COMUNE DI SALICE SALENTINO

C.A.P. 73015 **Provincia di Lecce** TEL. 0832 - 723311

Prot. Gen. 3719 / 686 lì 21 MAR. 2013

SETTORE V
ASSETTO DEL TERRITORIO – URBANISTICA – LAVORI PUBBLICI
EDILIZIA PUBBLICA – P.I.P. – ATTIVITA' ECONOMICHE – POLITICHE COMUNITARIE
CONSERVAZIONE PATRIMONIO – SERVIZI TECNICI MANUTENTIVI
AMBIENTE – EDILIZIA PRIVATA – AGRICOLTURA – PROTEZIONE CIVILE
SERVIZI CIMITERIALI – CANILE E RANDAGISMO
(Sportello Unico per l'Edilizia)
* * * * *

Trasmissione a mano

Al Sindaco
All'Assessore all'Urbanistica e LL.PP.
Al Responsabile S.U.A.P.
SEDE

OGGETTO: Richiesta di monetizzazione degli standard afferenti la variante allo strumento urbanistico generale con procedimento ai sensi dell'art. 5, D.P.R. 447/1998 e s.m.i. relativamente al *"Progetto per il cambio di destinazione d'uso, da case ed appartamenti per vacanza ad albergo con sopraelevazione, e per la realizzazione di una piscina all'aperto"* – P.E. 57/2011 – Prot. Gen. n. 5668 del 15.04.2011 – Richiedente: MEMMO Lina – Relazione.

Premesse

In data 15.04.2011, Prot. Gen. n. 5668, la ditta individuale "MEMMO Lina" – P.I. 00607590759 – nella persona del legale rappresentante Sig.ra MEMMO Lina, nata a Lecce il 17.02.1956 ed ivi residente alla Via G. Palmieri n. 11 – C.F. MMM LNI 56B57 E506E – ha presentato *"Domanda di variazione dello strumento urbanistico"*, ai sensi dell'ex art. 5, D.P.R. 447/1998 e s.m.i., oggi art. 8 del D.P.R. 160/2010, relativa al *"Progetto per il cambio di destinazione d'uso, da case ed appartamenti per vacanza ad albergo con sopraelevazione, e per la realizzazione di una piscina all'aperto"*.

Il progetto riguarda il fabbricato distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 4, part.lla 87, sub. 1 (P.T., A/3), sub. 2 (P.T., A/3), sub. 3 (P.T.), nonché insiste sull'area distinta in Catasto Terreni al Foglio 4 part.lla 87 di are 20.20 (particella interessata dal progetto) e al Foglio 4, part.lle 82, 86, 49 (particelle non interessate dal progetto ma già asservite allo stesso).

Il progetto è a firma dell'Ing. ARNESANO Arcangelo – C.F. RNS RNG 67D10 H708U – iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n. 2046, con studio tecnico in Salice Salentino (LE) alla Via Umberto I, n. 34/A.

Con determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi in data 18.12.2012, Verbale n. 2, ai sensi dell'art. 5, c. 2, del D.P.R. 447/1998 e s.m.i., il progetto è stato approvato con prescrizioni, costituendo adozione di variante allo strumento urbanistico generale da sottoporre all'approvazione definitiva del Consiglio Comunale.

In data 11.03.2013 con Prot. Gen. n. 3228 la ditta individuale "MEMMO Lina" ha presentato ***"Istanza di monetizzazione"*** delle aree destinate agli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968 e s.m.i. invece della cessione delle stesse al patrimonio comunale.

Considerazioni generali

La monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici non è una procedura automatica ma è una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare al caso di specie verificando, volta per volta stante l'assenza di uno specifico regolamento in materia, l'esistenza di motivi di contrasto con l'interesse pubblico o motivi di opportunità e/o convenienza.

In diversi casi, infatti, si palesa l'inopportunità e la non convenienza per l'Amministrazione Comunale di acquisire tali aree che, o per la loro dimensione esigua o per la loro ubicazione eccessivamente distanti dal centro abitato, non risponde a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione e che, nella maggioranza dei casi, comporta per l'Amministrazione dei costi che si riversano sulla collettività non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini.

La monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici avviene a fronte della mancata cessione gratuita da parte della ditta interessata, che ne faccia esplicita richiesta, delle aree in questione al patrimonio comunale previa realizzazione su dette aree, a propria cura e spese, delle opere di urbanizzazione vere e proprie.

E' da precisare, altresì, che la monetizzazione degli standard non deve comunque determinare una riduzione delle superfici a standard ma solo una loro realizzazione differita nel tempo consequenziale ad una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano, utilizzando le risorse economiche nel frattempo accantonate. E' per questo che i proventi derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisto dei terreni da destinare a parcheggi e verde a scala urbana e/o territoriale ritenuti di importanza strategica per l'Amministrazione, inserendoli di volta in volta nel programma delle opere pubbliche. Va da se che a tal fine sarà necessario istituire un apposito capitolo di entrata per accantonare le somme introitate e uno di uscita per finanziare le opere pubbliche relative a parcheggi e verde.

L'istituto della monetizzazione, quindi, dovrebbe consentire all'Ente di meglio localizzare le aree a standard in una condizione specifica di sostanziale equilibrio di bilancio.

Il valore della monetizzazione, per quanto anzi detto, dovrà essere pari al costo dell'area stessa sommato al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria corrispondenti a verde e parcheggi.

Considerazioni particolari

Nel caso di specie le aree destinate a standard urbanistici, prospicienti l'intervento proposto, sono ubicate in località "Metrano", distanti dal centro abitato, in posizione tale da non rispondere a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione e che comporta per l'Amministrazione dei costi che si riversano sulla collettività non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini.

E' corretto affermare, quindi, che il Comune di salice Salentino divenendo proprietario delle aree cedute e delle urbanizzazioni sulle stesse realizzate si troverebbe a dover sopportare oneri manutentivi che graverebbero su tutta la collettività senza che la stessa collettività ne possa trarre un effettivo e diretto uso ovvero pieno ed immediato come si avrebbe, invece, se le aree fossero ubicate all'interno del centro abitato.

Determinazione del valore della monetizzazione

Il valore della monetizzazione è commisurato al valore medio dell'indennità di esproprio dei terreni aumentato dei costi medi di realizzazione delle opere necessarie per la trasformazione dei terreni espropriati in standard ovvero opere di urbanizzazione.

Il valore medio dell'indennità di esproprio dei terreni da reperire e destinare a standard a seguito di pianificazione comunale in tal senso, considerato che lo standard è relativo a verde e parcheggi quindi che le aree da espropriare a tal fine sono da ritenersi non edificabili consequenzialmente vanno valutate con il principio del Valore Agricole Medio, è pari al V.A.M. della coltura prevalente nella zona ovvero "vigneto intelaiato" – desunta dalla tavola tematica del P.T.C.P. – che, in base alla tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Lecce redatta dalla Commissione Provinciale presso l'Ufficio del Territorio di Lecce per l'anno 2010 e per la I Regione Agraria cui il territorio comunale di Salice Salentino appartiene, è pari ad €/mq 2,49.

Quindi, considerato che la superficie da destinare a standard è complessivamente pari a mq 570,00 – determinata dal progettista affinché sia maggiore del 10% della superficie territoriale, ai sensi dell'art. 5, c. 1, punto 1), del D.M. 1444/1968 e s.m.i. – il valore della relativa monetizzazione degli espropri è pari a €/mq 2,49 x mq 570,00 = € 1.419,30.

Il costo totale di realizzazione delle opere necessarie per la trasformazione dei terreni espropriati in standard ovvero opere di urbanizzazione (verde e parcheggi) è stato determinato dal tecnico progettista della società proponente a seguito di progettazione e quantificato in € 7.314,57.

In conclusione, il valore totale della monetizzazione è pari ad € 1.419,30 + € 7.314,57 = € 8.733.87 oltre IVA al 10%, agevolata ai sensi del n. 127-*quinquies* e del n. 127-*septies* della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972 trattandosi di opere di urbanizzazione primaria come chiarito dalla Risoluzione n. 41/E del 20.03.2006 dell'Agenzia delle Entrate, quindi complessivamente è pari ad € 8.733,87 + 873,39 = **€ 9.607,26.**

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Il Responsabile dei Procedimenti
Sportello Unico per l'Edilizia
Arch. Diego Perrone

Il Responsabile del V Settore
Responsabile Sportello Unico per l'Edilizia
Arch. Alessandra Napoletano