



**Comune di Castelfranco Emilia**  
**Provincia di Modena**  
**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**VERBALE NR. 173 DEL 03/10/2017**

**OGGETTO: CONVERSIONE DELLE DOTAZIONI PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA IN ONERI MONETARI EQUIVALENTI - REVISIONE DEI CRITERI DI DETERMINAZIONE DELL'ONERE MONETARIO EQUIVALENTE .**

L'anno duemiladiciassette addì tre Ottobre alle ore 15:30 nella RESIDENZA Comunale si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

		Pres/Ass	votazione	Votazione Imm eseg.
1	Reggianini Stefano	Presente	Favorevole	Favorevole
2	Cocchi Bonora Maurizia	Presente	Favorevole	Favorevole
3	Vigarani Massimiliano	Presente	Favorevole	Favorevole
4	Gargano Giovanni	Presente	Favorevole	Favorevole
5	Bertoncelli Denis	Presente	Favorevole	Favorevole
6	Pastore Leonardo	Presente	Favorevole	Favorevole
7	Caselgrandi Nadia	Presente	Favorevole	Favorevole
8	Graziosi Valentina	Presente	Favorevole	Favorevole

PRESENTI N.: 8

ASSENTI N.: 0

Assiste il Vice Segretario Generale - Dott.ssa Paola Azzoni

Constatata la legalità dell'adunanza, il Sindaco, sig. Stefano Reggianini, pone in trattazione il suindicato oggetto.

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto digitalmente

IL SINDACO  
STEFANO REGGIANINI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
DOTT.SSA PAOLA AZZONI



**OGGETTO: CONVERSIONE DELLE DOTAZIONI PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA IN ONERI MONETARI EQUIVALENTI - REVISIONE DEI CRITERI DI DETERMINAZIONE DELL'ONERE MONETARIO EQUIVALENTE .**

**LA GIUNTA COMUNALE**

VISTI:

- il R.U.E., approvato con deliberazione di C.C. n. 75 dell'8.4.2009;
- la prima modifica al R.U.E., approvata con deliberazione di C.C. n. 119 del 15.6.2011;
- la seconda modifica al R.U.E., approvata con deliberazione di C.C. n. 95 del 12.7.2013;
- la terza modifica al R.U.E., approvata con deliberazione di C.C. n. 97 del 30.7.15;
- la seconda Variante al P.O.C. – secondo stralcio, approvato con deliberazione di C.C. n. 59 del 28.3.2014;

RICHIAMATI:

- il R.U.E. vigente e, in particolare, i co. 1 e 3 dell'**art. 5.5.18 'Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali'**:  
*<1 Fermo restando quanto previsto dall'art. A-26 della L.R. 20/2000 e le specifiche indicazioni contenute nella "schede d'ambito" allegata al PSC, il Comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione territoriale prevista nell'ambito degli interventi edilizi diretti, nel rispetto dei seguenti principi e criteri:*
  - a. la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;*
  - b. devono essere evidenziati i casi in cui la mancata realizzazione delle dotazioni territoriali costituirebbe, per l'ambito interessato, un peggioramento delle condizioni di vivibilità;*
  - c. diversificazione dei parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;*
  - d. i parametri economici unitari per la monetizzazione delle dotazioni sono deliberati annualmente dalla Giunta Comunale, tenendo conto dei reali costi delle aree e dei prezzo di realizzazione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. della provincia di Modena.**3 E' possibile applicare la monetizzazione delle dotazioni P e U quando gli interventi interessino ambiti storici AS, ambiti urbanizzati di tipo AC, APC e ambiti del Territorio rurale e comportino:*
  - *un'area da cedere come P1/P2 di dimensione inferiore o uguale a quella corrispondente a tre posti auto, comprensivi di spazio di manovra;*
  - *un'area da cedere come U inferiore a mq 50.>;*
- la Relazione illustrativa della seconda Variante al P.O.C. – secondo stralcio e, in particolare, i valori parametrici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:
  - *Nuova strada € 120,0/mq*
  - *Adeguamento strada esistente € 60,0/ml*
  - *Parcheggio pubblico a raso € 80,0/mq*
  - *Piazza pedonale pubblica € 100,0/mq*
  - *Pista ciclabile € 50,0/mq*
  - *Percorso pedonale € 40,0/mq*
  - *Parco pubblico € 30,0/mq*
  - *Area per impianti sportivi € 50,0/mq*
  - *Sistemazione area a verde pubblico € 25,0/mq*
  - *Sistemazione fasce verdi di mitigazione € 15,0/mq;*

VALUTATO congruo assumere i valori parametrici sopra indicati quale costo di realizzazione medio delle opere di urbanizzazione in sede di conversione delle dotazioni in oneri monetari equivalenti;



VISTA la Determinazione del Responsabile del Settore Pianificazione Economico-Territoriale n. 80 del 1.3.2011 avente ad oggetto 'Monetizzazione aree di urbanizzazione secondaria - determinazione valore anno 2011', tuttora vigente;

CONSIDERATO che la Determinazione sopracitata determina l'onere monetario equivalente di conversione degli standard di aree per l'urbanizzazione secondaria in relazione al mero costo delle opere di urbanizzazione non realizzate, prescindendo dal valore delle aree non cedute all'Amministrazione comunale;

RITENUTO opportuno e necessario, pertanto, procedere ad una revisione dei criteri di determinazione dell'onere monetario equivalente al fine di quantificare anche il maggior valore delle aree private derivante dalla mancata cessione delle aree da destinarsi ad urbanizzazione secondaria;

VISTA la deliberazione n. 98 del 20/5/2014 con la quale la giunta comunale individuava i valori di riferimento per le aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2014;

VALUTATO inoltre opportuno assumere i criteri di determinazione dell'onere monetario equivalente per mq. di aree per l'urbanizzazione secondaria anche quale riferimento al fine di determinare l'importo delle opere da eseguirsi a carico dei soggetti attuatori privati finalizzate ad attrezzare / riqualificare aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale, qualora non siano in condizione di reperire le dotazioni per attrezzature e spazi collettivi internamente agli ambiti d'intervento privati;

VISTI i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. n. 267/2000;

in seguito alla votazione il cui esito è riportato sul frontespizio del presente atto;

## D E L I B E R A

1) di procedere alla revisione dei criteri di determinazione dell'onere monetario equivalente per mq. di aree per l'urbanizzazione secondaria – da corrispondere al Comune in caso di monetizzazione da versare su apposito capitolo di bilancio – con la seguente modalità:

**onere monetario equivalente = (A) + (B)**

dove:

(A) quota corrispondente al costo di realizzazione medio;

(B) quota aggiuntiva in relazione al maggior valore delle aree private derivante dalla mancata cessione delle aree da destinarsi ad urbanizzazione secondaria;

2) di assumere quali valori parametrici per il costo di realizzazione medio delle opere di urbanizzazione in sede di conversione delle dotazioni in oneri monetari equivalenti quelli adottati nella Relazione illustrativa della seconda Variante al P.O.C. – secondo stralcio;

3) di assumere quali valori parametrici per la determinazione del maggior valore delle aree private derivante dalla mancata cessione delle aree da destinarsi ad urbanizzazione secondaria il 25% dei valori di riferimento per le aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU);

4) di approvare la Relazione redatta dal Settore tecnico e sviluppo del territorio – Servizio edilizia privata, P.U.A., urbanizzazioni e ambiente prot. 42682/28.9.17 - alla quale si rimanda per l'illustrazione del metodo di calcolo dell'onere monetario equivalente per mq. di aree per l'urbanizzazione e che si allega al presente atto sotto la lettera A);

5) di stabilire che il nuovo onere verrà applicato, a decorrere dalla data di esecutività della presente deliberazione:

- alle istanze presentate di conversione delle dotazioni per l'urbanizzazione secondaria in oneri monetari equivalenti;



- al fine di determinare l'importo delle opere da eseguirsi a carico dei soggetti attuatori privati finalizzate ad attrezzare / riqualificare aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale, qualora non siano in condizione di reperire le dotazioni per attrezzature e spazi collettivi internamente agli ambiti d'intervento privati;

Dopodichè, stante l'urgenza di procedere alla revisione dei criteri di determinazione dell'onere monetario equivalente;

### **LA GIUNTA COMUNALE**

in seguito alla votazione il cui esito è riportato nel frontespizio del presente atto

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione urgente e immediatamente eseguibile ai sensi art.134 comma 4 del D.Lgs n. 267/2000

**Servizio proponente**

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO E  
SVILUPPO DEL TERRITORIO  
Istruttore**

**EDILIZIA PRIVATA,PIANI  
URBANISTICI ATTUATIVI E  
URBANIZZAZIONE  
Arch. Marino Bruno**

Tibò Alessandra





Prot. n. 42682/2017

**Oggetto: CONVERSIONE DELLE DOTAZIONI PER L'URBANIZZAZIONE IN ONERI MONETARI EQUIVALENTI – REVISIONE DEI CRITERI DI DETERMINAZIONE DELL'ONERE MONETARIO EQUIVALENTE – Relazione illustrativa.**

Il Capo 5.5 del Titolo 5 del **Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente** disciplina le attrezzature a spazi collettivi; in particolare, l'art. 5.5.18, di seguito richiamato, stabilisce i casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali in luogo della cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi:

**Art. 5.5.18 Cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi – Casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali**

*1 Fermo restando quanto previsto dall'art. A-26 della L.R. 20/2000 e le specifiche indicazioni contenute nella "schede d'ambito" allegate al PSC, il Comune può concedere, a chi ne faccia richiesta, la monetizzazione di tutta o parte della dotazione territoriale prevista nell'ambito degli interventi edilizi diretti, nel rispetto dei seguenti principi e criteri:*

- a. la realizzazione delle dotazioni territoriali costituisce elemento fondamentale per la fattibilità dell'intervento edilizio; pertanto la monetizzazione delle dotazioni riveste comunque carattere di straordinarietà;*
- b. devono essere evidenziati i casi in cui la mancata realizzazione delle dotazioni territoriali costituirebbe, per l'ambito interessato, un peggioramento delle condizioni di vivibilità;*
- c. diversificazione dei parametri economici della monetizzazione per aree situate nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale;*
- d. i parametri economici unitari per la monetizzazione delle dotazioni sono deliberati annualmente dalla Giunta Comunale, tenendo conto dei reali costi delle aree e dei prezzo di realizzazione delle opere definiti dalla C.C.I.A.A. della provincia di Modena.*

*2 Per la determinazione dell'onere equivalente di monetizzazione delle aree, si rimanda alle disposizioni di cui all'Allegato A al presente RUE.*

*3 E' possibile applicare la monetizzazione delle dotazioni P e U quando gli interventi interessino ambiti storici AS, ambiti urbanizzati di tipo AC, APC e ambiti del Territorio rurale e comportino:*

- un'area da cedere come P1/P2 di dimensione inferiore o uguale a quella corrispondente a tre posti auto, comprensivi di spazio di manovra;*
- un'area da cedere come U inferiore a mq 50.*

*4 In particolare nel Sistema Insediativo Storico, per tutti i tipi di intervento previsti potrà essere concessa, su motivata richiesta, la monetizzazione totale della quota di parcheggio di uso pubblico (P1/P2) da reperirsi in conseguenza di cambiamenti di destinazioni d'uso e/o interventi di recupero che determino aumento di carico urbanistico. La richiesta di monetizzazione potrà essere inoltrata solo nei casi in cui sia evidente l'impossibilità di reperire posti auto e parcheggi all'interno delle aree di pertinenza del fabbricato. Sono esclusi dalla monetizzazione gli interventi di nuova costruzione (anche conseguente a demolizione), per i quali occorre reperire per intero la dotazione obbligatoria.*

*5 Potranno essere ammessi i seguenti ulteriori casi di monetizzazione delle dotazioni territoriali relative ai parcheggi pubblici (P1/P2) minime prescritte:*

- interventi che riguardino immobili sottoposti a vincolo conservativo localizzati nel territorio urbanizzato, ad esclusione di quelli destinati a pubblici esercizi;*
- interventi che riguardino immobili non contigui alla viabilità pubblica (lotti interclusi);*
- interventi che riguardino immobili da realizzare su lotti le cui dimensioni ne rendano impossibile la realizzazione dei parcheggi sul fronte strada;*
- interventi che riguardino immobili per i quali è consentita la complementarietà d'uso, relativamente alla dotazione obbligatoria non realizzata;*
- inidoneità delle aree da cedere, a causa di preesistenze architettoniche o ambientali (morfologie urbane omogenee o tipiche, alberature significative o quant'altro sarà giudicato rilevante da conservare) o per ragioni di ubicazione o di accesso in base a motivato parere del Responsabile dello SUE.*

*6 Al di sopra delle soglie minime sopra indicate ed al di fuori dei casi elencati, nel caso di interventi diretti la monetizzazione è soggetta ai seguenti criteri:*

- *la monetizzazione non va applicata, salvo valutazioni particolari, in caso di insediamento, anche per cambio d'uso, di nuove attività terziarie;*
- *per quanto riguarda le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli casi previsti dalla D.C.R. n° 1253/1999 e s.m.i. .*

*7 In alternativa alla monetizzazione, può essere valutata e consentita dal Responsabile dello SUE la realizzazione e cessione di aree destinate alle dotazioni territoriali minime prescritte in spazi urbanisticamente idonei limitrofi a quello di intervento, anche se non adiacenti, tenendo conto del raggio di influenza e di accessibilità pedonale, previa costituzione di vincolo di servitù a favore della pubblica amministrazione, da sottoscrivere e trascrivere a cura del proprietario privato interessato.*

La Relazione illustrativa della seconda Variante al P.O.C. – secondo stralcio, approvato con deliberazione di C.C. n. 59 del 28/03/2014, definisce i valori parametrici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione:

- *Nuova strada € 120,0/mq*
- *Adeguamento strada esistente € 60,0/ml*
- *Parcheggio pubblico a raso € 80,0/mq*
- *Piazza pedonale pubblica € 100,0/mq*
- *Pista ciclabile € 50,0/mq*
- *Percorso pedonale € 40,0/mq*
- *Parco pubblico € 30,0/mq*
- *Area per impianti sportivi € 50,0/mq*
- *Sistemazione area a verde pubblico € 25,0/mq*
- *Sistemazione fasce verdi di mitigazione € 15,0/mq.*

Si ritiene congruo assumere i valori parametrici sopra indicati quale costo di realizzazione medio delle opere di urbanizzazione in sede di conversione delle dotazioni in oneri monetari equivalenti.

Si precisa che per quanto attiene alle aree da destinarsi a **verde pubblico attrezzato** è da assumersi quale valore di riferimento è **€ 30,0 / mq** (parco pubblico).

Si rileva inoltre che i criteri vigenti di determinazione dell'onere monetario equivalente di conversione delle dotazioni per l'urbanizzazione secondaria assumono a riferimento il mero costo delle opere di urbanizzazione non realizzate, prescindendo dal valore delle aree non cedute all'Amministrazione comunale.

Analogamente al criterio adottato in sede di pianificazione operativa (POC n. 2 – Il stralcio – approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014), il valore immobiliare delle aree può essere determinato applicando i valori unitari di riferimento per le aree fabbricabili individuati ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU), assunti dall'Amministrazione comunale a seguito di un'analisi dei valori di mercato. Attualmente i valori di riferimento vigenti sono quelli deliberati dalla Giunta Comunale con atto n. 98 del 20/05/2014; la metodologia seguita per la loro determinazione, nonché la definizione dei valori, sono illustrate nella relazione allegata a detta delibera.

Considerando che i valori di riferimento per le aree fabbricabili sono espressi in € per mq. di Superficie Complessiva (SC), si propone il seguente metodo di calcolo per la determinazione del maggior valore delle aree private derivante dalla mancata cessione delle aree da destinarsi ad urbanizzazione secondaria:

$$\begin{aligned} \text{maggior valore} &= (\text{mq. dotazioni non cedute} \times \text{Uf/UT}) \times 25\% \text{ valore IMU} \\ &= \text{SC} \times 25\% \text{ valore IMU} \end{aligned}$$

dove Uf/UT = indice di utilizzazione fondiaria (Uf) / territoriale (UT) dell'area per la quale si richiede la monetizzazione in luogo della realizzazione e successiva cessione degli standard di urbanizzazione secondaria.

Tale metodo è applicabile a tutte le aree le quali gli strumenti urbanistici comunali vigenti attribuiscono una potenzialità edificatoria; per quanto attiene invece alle aree sprovviste di una propria capacità edificatoria (centro storico e territorio rurale) si propone di definire degli indici fittizi, in analogia con quelli attribuiti dagli strumenti urbanistici comunali ad aree comparabili.

- Aree del centro storico

Data l'alta densità dei tessuti storici, ai fini della valorizzazione dell'area, si propone di assumere un indice fittizio pari a quello degli ambiti consolidati di tipo AC.a (Uf = 0,65 mq./mq.).

- Aree del territorio rurale

Data la bassa densità delle edificazioni in territorio rurale, ai fini della valorizzazione dell'area, si propone di assumere un indice fittizio pari alla metà di quello degli ambiti consolidati di tipo AC.c e/o AC.d ( $U_f = 0,52 \text{ mq./mq.}$ ), uniche tipologie di ambiti individuate dal PSC nelle "aree sparse", come definite dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n° 59 del 28/03/2014.

Considerando quindi complessivamente la quota corrispondente al costo di realizzazione medio e la quota aggiuntiva in relazione al maggior valore delle aree private, derivante dalla mancata cessione delle aree da destinarsi ad urbanizzazione secondaria, si propone il seguente metodo di calcolo dell'onere monetario equivalente per mq. di area:

$$\text{onere monetario equivalente} = (A) + (B)$$

dove:

(A) quota corrispondente al costo di realizzazione medio

$$(A) = (\text{costo medio / mq.}) \times \text{mq. dotazioni non cedute}$$

(B) quota aggiuntiva in relazione al maggior valore delle aree private derivante dalla mancata cessione delle aree da destinarsi ad urbanizzazione secondaria

$$(B) = (25\% \text{ valore IMU} \times U_f / U_T) \times \text{mq. dotazioni non cedute}$$

Castelfranco Emilia, lì 28/09/2017

Il Responsabile del Servizio  
**Dott.ssa Arch. Valeria VENTURA**

---

Documento elaborato in formato PDF/A, firmato digitalmente ed  
inviato a mezzo PEC ai sensi delle normative vigenti in materia.