



**N.28 data 22-04-2013**

**Comune di GABICCE MARE**  
**Prov. di Pesaro e Urbino**  
\*\*\*\*\*

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO**

**Oggetto: Interventi correttivi integrativi a carattere straordinario e ordinario per la determinazione del valore della monetizzazione in sostituzione delle aree da cedere come standard urbanistici.**

\*\*\*\*\*

**Il giorno ventidue del mese di aprile alle ore 21:00 nella Sala Consiliare del Comune, si è riunito, appositamente convocato, il Consiglio in seduta Pubblica in Prima convocazione, sessione Ordinaria, con la presenza dei Sigg.:**

<b>CURTI CORRADO</b>	<b>P</b>	<b>PAOLINI ROBERTO</b>	<b>P</b>
<b>ALESSANDRI ROSINA</b>	<b>P</b>	<b>GAUDENZI MARA</b>	<b>P</b>
<b>TAGLIABRACCI AROLD</b>	<b>P</b>	<b>SCOLA MILENA</b>	<b>P</b>
<b>ANNIBALINI VITTORIO</b>	<b>P</b>	<b>MUCCINI MASSIMO</b>	<b>A</b>
<b>ARDUINI ADRIANO</b>	<b>P</b>	<b>REGGIANI ROBERTO</b>	<b>A</b>
<b>LISOTTI CRISTIAN</b>	<b>P</b>	<b>PRATELLI MAURA</b>	<b>P</b>
<b>CAICO CARMELO</b>	<b>P</b>	<b>PATRUNO RICCARDA</b>	<b>P</b>
<b>DRUDA AGNESE</b>	<b>P</b>	<b>CUCCHIARINI GIUSEPPE</b>	<b>P</b>
<b>PASCUZZI DOMENICO</b>	<b>P</b>		

**(P = Presente; A= Assente)**

**Presenti N. 15**

Assume la presidenza il Sig.PASCUZZI DOMENICO, nella sua qualità di Presidente del Consiglio.

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE Dr. RICCI SANDRO, anche con funzioni di verbalizzante.

E' presente l'Assessore esterno Daniele Pierleoni.

**Constatato che gli intervenuti sono in numero legale, il Presidente DICHIARA**

**APERTA LA DISCUSSIONE ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.**

*VISTA la seguente proposta di deliberazione del Consiglio Comunale presentata dal Sindaco;*

**RICHIAMATI** i contenuti della:

- delibera C.C. n. 72 del 16/11/2006 e successive integrazioni, che ha determinato il valore della monetizzazione in sostituzione delle aree da reperire e cedere come standard urbanistici e delle relative opere di urbanizzazione;
- delibera C.C. n. 62 del 30/11/2009 e successive integrazioni, che ha dato attuazione ai contenuti della L.r. 22/2009 (*cd. Piano Casa*) relativi alle misure di riavvio della attività edilizia al fine di fronteggiare la crisi economica e difendere l'occupazione;

**RILEVATO** che:

- il calcolo del valore unitario degli standard è stato determinato (cfr. punto 2.2 - Allegato A Delibera C.C.72/2006) sulla base di tre parametri, in particolare, il valore nudo dell'area, il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione ed infine l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione;
- il valore delle aree a seguito di attente analisi comparative e di mercato risulta essere differente, così come evidenziano anche i dati indicati per le diverse micro-zone catastali (in cui è stato suddiviso il territorio comunale) ai fini della determinazione del valore delle aree fabbricabili;

**RILEVATO** ancora che:

- i casi ordinari di varianti al P.R.G. di zone da assoggettare a ristrutturazione urbanistica che comportano l'aumento di capacità edificatoria e pertanto il reperimento della relativa quota di standard, riguardano tessuti edilizi fortemente urbanizzati, generalmente ubicati in zone centrali di particolare pregio e valore turistico, rispetto alle quali il valore di monetizzazione dello standard appare congruente al valore reale della mancata cessione delle aree stesse;
- i casi "straordinari" con scadenza temporale (collegati al "*cd. Piano Casa*") riguardano invece interventi minori, di limitato valore economico, legati al miglioramento igienico e funzionale della propria abitazione e/o attività, rispetto ai quali il valore della monetizzazione risulta eccessivamente alto e pertanto incongruente in relazione alla finalità privata, quasi mai a carattere speculativo;

**ATTESO** che:

- la norma generale inerente l'applicazione della L.r. 22/2009 è stata emanata con l'obiettivo di contrastare la crisi economica in atto, nonché difendere l'occupazione, non soltanto mediante il sostegno dell'attività edilizia diretta all'ampliamento delle volumetrie, ma anche attraverso il miglioramento della qualità degli edifici sotto il profilo della sicurezza sismica e dell'efficienza energetica;
- l'Amministrazione Comunale negli specifici provvedimenti di competenza si auspicava il pieno raggiungimento di tali finalità;
- nel periodo di applicazione della suddetta norma "*cd. Piano Casa*", sono scaturite da parte di cittadini e tecnici operanti nel settore edilizio numerose richieste, confermate nel corso di alcuni incontri e dibattiti pubblici, tese in generale alla revisione/diminuzione dei costi relativi alle pratiche edilizie, in particolar modo relativamente agli oneri di urbanizzazione e monetizzazione degli standard, e/o dei parcheggi pubblici e privati, che spesso determinano complessivamente una incidenza percentuale troppo gravosa rispetto al quadro economico dell'intervento edilizio, tale da compromettere l'operatività dell'operazione e la possibilità concreta di attuazione, fino arrivare all'annullamento delle procedure amministrative in corso, ovvero di rinuncia al momento del rilascio del permesso di costruire in corso e/o già rilasciato;
- la volontà della Amministrazione Comunale è di trovare soluzioni adeguate, di carattere

ordinario e/o straordinari, rispetto al prolungarsi della crisi economica e della recessione, che continua ad influire negativamente su tutti i settori produttivi ed in particolare sui progetti di costruzione e di recupero dei fabbricati e di conseguenza sull'indotto di artigiani ed imprese locali, con gravi ripercussioni alla riqualificazione strutturale e dell'immagine della città in generale e turistica in particolare;

- la validità del "cd. Piano Casa" è legata alla sua scadenza temporale, il cui termine ultimo alla data attuale è fissato al 31/12/2013;

**CONSTATATO** che nel periodo intercorrente dalla data di determinazione della monetizzazione degli standard (2006) ad oggi, periodo nel quale è compreso anche il "cd. Piano Casa" sono stati presentati interventi edilizi comportanti la determinazione e relativa corresponsione di monetizzazione degli standard esclusivamente per interventi a carattere residenziale perlopiù ubicati in zone centrali del territorio comunale ad eccezione di alcuni, peraltro limitati, interventi;

**CONSIDERATO** opportuno in relazione agli indici negativi e di svalutazione del mercato immobiliare degli ultimi anni (2008-2013) individuare forme incentivanti, in particolare per la possibilità di applicazione del "cd. Piano Casa", attraverso la rimodulazione in riduzione del valore di monetizzazione degli standard mediante le seguenti azioni:

- parametrizzare attraverso opportuni coefficienti correttivi la monetizzazione degli standard in base alla specifica localizzazione dell'intervento urbanistico e/o edilizio;
- adottare inoltre (in aggiunta ai precedenti) criteri di premialità per tutti gli interventi che tendono a qualificare, vitalizzare, migliorare il tessuto edilizio esistente, attraverso l'apertura e creazione di nuovi "pubblici esercizi" al fine di dare il massimo risalto della vocazione turistica della città, nonché maggiore qualità dei servizi al tessuto insediativo e sociale;
- modulare incentivi a carattere forfetario per tutti gli interventi edilizi comportanti corresponsione di monetizzazione dello standard;
- individuare un arco temporale sufficientemente significativo rispetto ai tempi necessari per la definizione delle pratiche edilizie e delle procedure urbanistiche per valutare gli effetti e le criticità del presente provvedimento rispetto agli obiettivi prefissati, al fine di potere eventualmente adeguarlo con ulteriori specifici correttivi e/o opportune integrazioni;

**VISTA** la relazione istruttoria del 05/03/2013 predisposta dal Responsabile del Procedimento, allegata alla presente proposta deliberativa sotto la lettera A, di cui fanno parte anche la relativa tabella denominata "Rapporto % dei valori medi delle aree edificabili in riferimento alla articolazione del territorio comunale in microzone catastali", nonché l'elaborato grafico con individuazione della zonizzazione delle aree per l'applicazione della suddetta tabella, attraverso l'indicazione di opportuni coefficienti correttivi in riduzione;

**RITENUTO** che tale iniziativa:

- possa dare alcune risposte concrete, per quanto limitate e puntuali, alle esigenze di contrastare la crisi economica attraverso azioni efficaci in termini di sviluppo dell'economia locale e garanzia dell'occupazione;
- determini nel complesso una valutazione più equa del valore della monetizzazione degli standard nel caso che le procedure urbanistiche lo richiedano e consentano, ivi compreso pertanto anche il "cd. Piano Casa";
- favorisca possibilità di presentazione di pratiche edilizie relative al "cd. Piano Casa" in quest'ultimo periodo di validità, anche al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e parallelamente il risparmio di territorio;

**DATO ATTO** che rimangono invariati e vigenti gli atti amministrativi precedenti, richiamati in premessa (*delibera C.C. n. 72 del 16/11/2006 e successive integrazioni - delibera C.C. n. 62 del*

30/11/2009 e successive integrazioni), rispetto ai quali la presente delibera ha valore esclusivamente integrativo;

**DATO ATTO** ancora che la presente delibera non ha valore retroattivo, né è applicabile per gli interventi relativi le strutture ricettive - alberghiere, disciplinati da apposito regolamento applicativo;

**DATO ATTO** che la delibera in esame è stata presentata alla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 16/04/2013;

**RITENUTA** la propria competenza a deliberare a norma dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D.Lgs. n.267/2000 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";

**ACQUISITI** i pareri tecnici del VI Settore/Urbanistica e del IV Settore/Finanziario, entrambi favorevoli per le proprie specifiche competenze;

#### PROPONE

**-di prendere atto** della relazione istruttoria del 05/03/2013 predisposta dal Responsabile del Procedimento, allegata alla presente proposta deliberativa sotto la lettera A, di cui fanno parte anche la relativa tabella denominata "*Rapporto % dei valori medi delle aree edificabili in riferimento alla articolazione del territorio comunale in microzone catastali*", nonché l'elaborato grafico con individuazione della zonizzazione delle aree per l'applicazione della suddetta tabella, attraverso l'indicazione di opportuni coefficienti correttivi in riduzione;

**-di approvare** la seguente disposizione inerente gli interventi correttivi integrativi per la determinazione del valore di monetizzazione degli standard urbanistici calcolato ai sensi della delibera C.C. n. 72/2006 e s.m.i. e della delibera C.C. n. 62/2009 (L.r. 22/2009 – *cd. Piano Casa*) e s.m.i.:

**per la determinazione della somma da corrispondere nel caso di monetizzazione degli standard, vengono applicati sul valore complessivo i seguenti coefficienti correttivi, con possibilità di sommarli (a+b+c)<sup>1</sup>:**

**a) per tutti gli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione con destinazione terziaria, limitatamente ai soli esercizi pubblici (a titolo esemplificativo bar, ristoranti, negozi) viene applicato un coefficiente correttivo in riduzione, a carattere forfetario, pari a 0.60;**

**b) per tutti gli interventi di ampliamento e/o nuova edificazione viene applicato un coefficiente correttivo in riduzione, secondo la tabella sotto indicata in riferimento alla ubicazione territoriale dell'intervento di cui all'allegato elaborato grafico:**

microzona <b>A,B,C,D</b>	: coeff. 1,0 (colore giallo)
microzona <b>E</b>	: coeff. 0,7 (colore arancione)
microzona <b>E1</b>	: coeff. 0,6 (colore rosso)
microzona <b>F,G</b>	: coeff. 0,8 (colore verde)
microzona <b>H</b>	: coeff. 0,6 (colore azzurro)
microzona <b>H1</b>	: coeff. 0,5 (colore viola)

**c) al fine di incentivare gli investimenti e l'attività edilizia, in aggiunta ai coeff. a), b) sopra indicati, viene applicato per tutti gli interventi un coefficiente correttivo in riduzione, a carattere forfetario, pari a 0.90;**

**-di stabilire** che i coefficienti correttivi in riduzione di cui sopra si applicano a partire dall'entrata

<sup>1</sup> modalità di calcolo:  
mq. di standard \* valore unitario di standard \* coeff.a. \* coeff.b \* coeff.c

in vigore del presente atto deliberativo, anche per i provvedimenti in corso non ancora rilasciati;

**-di individuare** in 24 (ventiquattro) mesi un periodo necessario per valutare gli effetti derivanti dal presente provvedimento rispetto agli obiettivi prefissati, al fine di potere eventualmente adeguarlo con ulteriori specifici correttivi e/o opportune integrazioni;

**-di dare atto** che rimangono invariati e vigenti gli atti amministrativi precedenti, richiamati in premessa (*delibera C.C. n. 72 del 16/11/2006 e successive integrazioni - delibera C.C. n. 62 del 30/11/2009 e successive integrazioni*), rispetto ai quali la presente delibera ha valore esclusivamente integrativo;

**-di dare atto** ancora che la presente delibera non è applicabile per gli interventi relativi le strutture ricettive – alberghiere (anche qualora derivanti dagli incrementi volumetrici consentiti dalla applicazione del “*cd. Piano Casa*”), disciplinati da apposito regolamento applicativo;

**-di stabilire** che il Responsabile del Procedimento è l’Arch. Michele Bonini in qualità di Responsabile del VI Settore Urbanistica e Edilizia Privata;

**-di dichiarare**, la presente deliberazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell’art.134 comma 4) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, considerate le esigenze di contrastare la crisi economica attraverso azioni efficaci in termini di garantire occupazione e sviluppo dell’economia locale.

\*\*\*\*\*

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTI i seguenti pareri, richiesti ed espressi sulla suindicata proposta di deliberazione, ai sensi dell’art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267:

- a) Responsabile Servizio interessato BONINI MICHELE  
in data 11-04-2013, Favorevole
- b) Responsabile di Ragioneria MAGNANI NAZARIO,  
in data 16-04-2013 , Favorevole;

SENTITA la relazione del Sindaco e gli interventi dei consiglieri Patruno Riccarda, Scola Milena, Cucchiarini Giuseppe riportati nell’allegata trascrizione del dibattito;

CON VOTI n. 10 Favorevoli, n. 5 contrari (Scola Milena, Pratelli Maura del Gruppo Rinnova Gabicce, Patruno Riccarda del Gruppo Stragabicce, del Consigliere Cucchiarini Giuseppe e del Consigliere Gaudenzi Mara) , n. - astenuti, espressi per alzata di mano e legalmente verificati;

## D E L I B E R A

DI APPROVARE la suindicata proposta di deliberazione.

[x] Per consentire l’immediata eseguibilità della presente, IL CONSIGLIO, a seguito di separata votazione CON VOTI n. 10 Favorevoli, n. 5 contrari (Scola Milena, Pratelli Maura del Gruppo Rinnova Gabicce, Patruno Riccarda del Gruppo Stragabicce, del Consigliere Cucchiarini Giuseppe e del Consigliere Gaudenzi Mara) , n. - astenuti, espressi per alzata di mano e legalmente verificati;

## D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267

Del che si è redatto il presente verbale, così sottoscritto:  
IL PRESIDENTE

F.to PASCUZZI DOMENICO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Dr. RICCI SANDRO

---

SI ATTESTA che la presente deliberazione, viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio del Comune ove rimarrà affisso per quindici giorni consecutivi.

La presente deliberazione divverà esecutiva il \_\_\_\_\_ trascorsi dieci giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134 c. 3, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, e viene trasmessa in data odierna per le procedure attuative, ai seguenti servizi: \_\_\_\_\_

| S | La presente deliberazione è immediatamente eseguibile

Gabicce Mare,

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dr. RICCI SANDRO

---

E' copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Gabicce Mare li,

IL FUNZIONARIO INCARICATO

---