



Comune di Gattico-Veruno

PROVINCIA DI NO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 14

OGGETTO:

APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD URBANISTICI COMUNALI

L'anno **duemilaventidue** addì **ventotto** del mese di **febbraio** alle ore ventuno e minuti zero nell'Auditorium in località Veruno, nel rispetto delle linee interpretative del Ministero dell'Interno del 27.10.2020 trasmesse dalla Prefettura di Novara prot. 75990 del 28.10.2020, convocato dal Sindaco con avvisi scritti recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione Ordinaria ed in seduta pubblica di Prima convocazione, il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. CASACCIO FEDERICO - Sindaco	Sì
2. CREVACORE GIUSEPPE - Vice Sindaco	Sì
3. MALGAROLI FEDERICA - Consigliere	No
4. LANDI GIUSEPPE ANTONIO MARIA - Consigliere	Sì
5. BACCHETTA PAOLO MARIA - Consigliere	Sì
6. PICINI JESSICA - Consigliere	Sì
7. TEMPORELLI GABRIELE - Consigliere	Sì
8. GATTONI CHIARA - Consigliere	Sì
9. MANNI MANUELA - Consigliere	Sì
10. BACCHETTA ALESSIA - Consigliere	Sì
11. MATTACHINI ALBERTO - Consigliere	Sì
12. DONETTI NICOLO' - Consigliere	Sì
13. RIVA VALENTINA - Consigliere	Sì
Totale Presenti:	12
Totale Assenti:	1

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Signor DOTT.SSA LORENZI DORELLA il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Signor CASACCIO FEDERICO nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su invito del Sindaco, il dott. Chiera, Responsabile area tecnica – settore urbanistica/edilizia privata, relaziona sul presente punto all’ordine del giorno.

DATO ATTO

- Che con Legge Regionale n. 26 del 21.12.2018 è stato istituito il nuovo Comune di Gattico-Veruno mediante fusione dei Comuni di Gattico e di Veruno;
- Che il nuovo Comune di Gattico-Veruno è istituito a far data dal 1 gennaio 2019 ed ai sensi dell’art. 4 della suddetta L.R. n. 26/2018 subentra nella titolarità di tutti i rapporti giuridici attivi e passivi dei Comuni originari;
- Che ai sensi dell’art. 7 della medesima L.R. 26/2018 “...*gli atti normativi, i piani, i regolamenti, gli strumenti urbanistici e i bilanci dei comuni oggetto della fusione, vigenti alla data del 31 dicembre 2018, restano in vigore con riferimento agli ambiti territoriali ed alla popolazione dei comuni che li hanno approvati, fino all’entrata in vigore dei corrispondenti atti del commissario o degli organi del comune di Gattico-Veruno...*”, pertanto allo stato attuale restano in vigore gli strumenti urbanistici generali degli estinti Comuni di Gattico e Veruno fino alla approvazione dello strumento urbanistico generale del nuovo Comune di Gattico-Veruno, i cui studi sono attualmente in corso, giusta Deliberazione della Giunta Comunale n. 183 del 29/11/2021 con la quale sono state adottate le “LINEE GUIDA PRELIMINARI ALLA PROGETTAZIONE URBANISTICA DEL NUOVO PRGC DI GATTICO-VERUNO” ;

CONSIDERATO

- Che in attuazione del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 “*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli 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 legge n. 765 del 1967](#)*”, sul territorio della Regione Piemonte la dotazione di aree a standard urbanistico è disciplinata a norma degli articoli 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i. che qui integralmente si richiamano

“...*omissis*...”

Art. 21

(Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale)

[1] Nel Piano Regolatore Generale deve essere assicurata 181+>, anche tramite il ricorso alla pianificazione esecutiva e alla perequazione urbanistica, <+181 una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all’entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei seguenti parametri:

1) Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali:

la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in 25 mq. e sino a 7 mq. per abitante può essere reperita in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del P.R.G. Tale dotazione è da intendersi, in linea di massima, così ripartita:

a) 5 mq. per abitante di aree per l’istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell’obbligo);

182=>b) 5 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici 183-><-183); <=182

c) 12,50 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;

d) 2,50 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici.

È altresì ammessa una dotazione diversa, comunque non inferiore a 18 mq. qualora il Piano Regolatore Generale determini una aggregazione di aree per servizi destinate ad attività poli-funzionali.

Nei Comuni nei quali la popolazione prevista dal P.R.G. non supera i 2.000 abitanti la dotazione globale di aree per attrezzature e servizi può essere ridotta a 18 mq.

La verifica dello standard urbanistico residenziale dei piani comunali è effettuata con riferimento alla capacità insediativa residenziale, così come definita nel precedente art. 20.

I Piani Regolatori Generali dei Comuni con capacità ricettiva turistica superiore alla popolazione residente sono tenuti ad adeguare alla somma della popolazione residente e di quella turistica media annua prevista i valori di cui alle lettere c) e d) del 1° comma, elevando la dotazione minima di cui alla lettera c) a mq. 20 per abitante-vano, mentre i valori di cui alle lettere a) e b) del 1° comma vanno riferiti esclusivamente alla popolazione residente.

Nei casi di Piani Regolatori Generali Intercomunali la dotazione minima di aree è pari alla sommatoria delle dotazioni minime spettante a ciascun Comune, in conformità a quanto previsto nei commi precedenti. Il Piano Intercomunale provvede alla distribuzione fra i Comuni di tali quantità e determina le eventuali aggregazioni delle aree per servizi.

2) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, di nuovo impianto di cui alle lettere a) e 184=>d) <=184 del 1° comma dell'art. 26, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; per i Comuni siti in territorio montano la dotazione è stabilita nella misura del 10%. Nei casi di cui alle lettere b) e c) del 1° comma dell'articolo 26, la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria 185+>detta dotazione può essere assolta anche tramite aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del PRG e nel rispetto delle caratteristiche aziendali <+185.

186=>3) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali 187+>, turistico-ricettivi <+187 e commerciali al dettaglio 188-><-188 : nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1) e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, terzo comma, lettere e) ed f), la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80 per cento della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g), la dotazione minima è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni. <=186

[2] 189=>190=>Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d.lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore a mq 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998, applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del primo comma e quelli previsti nel presente comma; nel caso di interventi nei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1), la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80 per cento degli standard

previsti dai citati indirizzi e criteri, fatte salve ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dai criteri stessi. I Comuni possono richiedere altre dotazioni di standard o di altre aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non disciplinate dal presente comma e che sono da intendersi aggiuntive a quelle previste dallo stesso. <=190

191=>3. Le aree da destinare ai servizi pubblici di cui al presente articolo, possono essere utilmente reperite in apposite strutture multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura, purché dette strutture siano direttamente e autonomamente accessibili dallo spazio pubblico; le aree destinate a parcheggio pubblico possono inoltre essere reperite nel sottosuolo, purché nelle aree sovrastanti, qualora piantumate o destinate a piantumazione, non siano pregiudicate le funzioni vegetative. <=191

[4] Ai fini degli standards, di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento 192+>permanente <+192 ad uso pubblico disciplinato con convenzione 193-><-193. <=189

194+>4 bis. **Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al comma 1 non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.** <+194

195+>4 ter. Ogni qualvolta l'intervento, riferito al patrimonio edilizio esistente, comporti ampliamenti, mutamenti di destinazioni d'uso o comunque aumento delle quantità stabilite dal PRG ai sensi dei commi 1 e 2, le superfici eventualmente da dismettere o reperire a norma dei commi medesimi devono essere calcolate nella misura differenziale determinata dall'ampliamento, mutamento o aumento su indicati. <+195 < 180

Art. 22.

(Standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale)

[1] Nei Piani Regolatori intercomunali e comunali, con popolazione complessiva prevista superiore a 196=>20.000 <=196 abitanti, deve essere assicurata una dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche di interesse generale in misura complessiva non inferiore ai 17,5 mq. per abitante del territorio interessato dal Piano, di norma così distribuita:

- 1,5 mq. per abitante, per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, con esclusione delle sedi universitarie;
- 1 mq. per abitante, per le attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;
- 15 mq. per abitante, per i parchi pubblici urbani e comprensoriali.

197-><-197

[2] 198+>Nei casi di P.R.G.I. per la distribuzione nei diversi Comuni della dotazione aggiuntiva di aree si applicano le disposizioni di cui al 1° comma dell'art. 21.

199+>2 bis. Il PTCP e il PTCM possono fissare criteri per la localizzazione delle dotazioni aggiuntive di attrezzature pubbliche d'interesse generale, anche prescindendo dai limiti amministrativi dei singoli comuni. A tal fine per garantire l'ottimizzazione della distribuzione degli standard di cui al comma 1 a livello sovrallocale, i comuni possono promuovere accordi territoriali ai sensi dell'articolo 19 ter, che prevedano una diversa distribuzione delle quantità necessarie in relazione agli abitanti previsti per ciascun comune, fermo restando il rispetto della dotazione complessiva afferente alla somma degli abitanti previsti. <+199

- che il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), attraverso le proprie Norme di Attuazione o con rimando a specifico Regolamento, determina i casi nei quali la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione o asservimento delle aree per standard urbanistici ed i casi in cui è possibile la loro monetizzazione ai sensi del succitato art. 21 comma 4 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. laddove “...*non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi...*”;
- che la finalità della norma è quella di consentire qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere tali quantità minime, che l'Amministrazione Comunale possa autorizzare gli interventi, prevedendo le misure alternative affinché siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature;
- che tale situazione si presenta frequentemente, soprattutto negli interventi sul patrimonio edilizio esistente ubicati nelle aree sature/edificate, a causa dell'alta densità edificatoria, dove non è sempre possibile individuare aree libere da destinare a standard;
- che in diversi casi si è evidenziata l'inopportunità e la non convenienza per l'Amministrazione Comunale di acquisire tali aree per la loro esigua dimensione, laddove non risponde a specifici requisiti di funzionalità e di economicità alla 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;

PRESO ATTO che in ragione della fusione dei Comuni di Gattico e Veruno e delle diverse realtà territoriali costituenti ad oggi l'intero territorio del nuovo Comune di Gattico-Veruno, il competente servizio urbanistica-edilizia privata ha segnalato l'opportunità di procedere alla approvazione di un regolamento unico, atto a disciplinare tali fattispecie con le relative analisi urbanistiche ed estimative effettuate sulle previsioni degli attuali strumenti urbanistici generali e già adeguate al nuovo assetto conformativo che verrà dato dal redigendo nuovo PRGC;

RITENUTO pertanto di dover procedere ad una più dettagliata disciplina della procedura di acquisizione delle aree da destinare ad uso pubblico stabilendo i requisiti e le caratteristiche alle quali devono rispondere le aree effettivamente da acquisire o da assoggettare all'uso pubblico e i casi in cui invece si rende opportuno monetizzarle per perseguire obiettivi che mirano al contenimento dei costi di manutenzione e ad una giusta collocazione per un effettivo uso delle stesse;

PRECISATO che la monetizzazione degli standard è una facoltà che l'Amministrazione si riserva esclusivamente nei casi sopra indicati, che non deve comunque determinare una riduzione delle superfici a standard, ma solo una loro realizzazione differita attraverso una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano, utilizzando le risorse economiche nel frattempo accantonate;

ATTESO che la monetizzazione dell'area da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione della stessa, deve essere pari al costo dell'area stessa, cioè al costo che il Comune deve affrontare per l'acquisto di aree di pari superficie;

RILEVATO che i proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati per la realizzazione di parcheggi pubblici ed aree a verde pubblico a scala urbana e/o territoriale, ritenute di importanza strategica per l'Amministrazione;

RITENUTO quindi necessario individuare una serie di parametri che pur non rendendo automatica ma solo alternativa la possibilità di monetizzazione degli standard, fissi le regole alle quali i proponenti e l'Amministrazione dovranno attenersi per garantire una corretta e coerente procedura;

RICHIAMATA a tal proposito la relazione redatta dall'ufficio tecnico che è parte integrante della presente deliberazione, che stabilisce le procedure e le regole a cui attenersi per attivare la monetizzazione, i relativi parametri di costo da applicare per il corrispettivo e tutti gli altri elementi di carattere tecnico per la definizione della procedura;

RISERVATA comunque la facoltà dell'Amministrazione di proporre od accettare la monetizzazione anche parziale degli standard urbanistici qualora la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e una economica manutenzione;

DATO ATTO

- che ai fini delle indagini urbanistiche ed estimative per la formazione del nuovo **REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD URBANISTICI COMUNALI** è stato conferito incarico allo Studio GT Plan di Cameri (NO) Arch. Urb. Federico Tenconi, il quale ha provveduto ad eseguire le analisi di dettaglio ed a presentare la proposta di regolamento che si allega alla presente deliberazione sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale;
- che la suddetta proposta veniva trasmessa con nota prot. 12972 del 09/12/2021 ai Capigruppo consiliari;

VISTA ED ESAMINATA la suddetta proposta di regolamento e ritenuta la stessa meritevole di approvazione, in quanto rispondente alle finalità di pubblico interesse di disporre di una disciplina di immediata applicazione e conformità agli atti di governo del territorio vigenti;

PRESO ATTO che per quanto concerne la determinazione dei valori di monetizzazione sono stati utilizzati come riferimento i prezzi medi di mercato come deliberati ai fini IMU, differenziati per ogni area normativa prevista dal PRGC e per ogni localizzazione territoriale, cui sono stati aggiunti i costi medi di stima per l'effettiva realizzazione dei lavori di realizzazione aree a parcheggio pubblico o a verde pubblico;

VISTO l'art. 17 della legge n. 765/1967;

VISTO l'art. 4 del D.M. 1444/1968;

VISTO l'art. 42, 2° comma, lettera "b", D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

UDITI i seguenti interventi:

- il consigliere Mattachini chiede di chiarire con quali criteri vengano decise le aree in cui è consentita la monetizzazione;

- il dott. Chiera precisa che nel Piano Regolatore di Gattico le aree sono individuate mentre in quello di Veruno la previsione è generica; pertanto l'art. 2 di questo regolamento prevede che, in analogia alle previsioni già contenute nel PRGC di Gattico, su tutto il territorio di Gattico-Veruno, per addivenire alla monetizzazione, debba essere dimostrata almeno una delle condizioni previste appunto nell'art. 7 comma 5 dell'NTA di Gattico;
- il consigliere Mattachini chiede un ulteriore chiarimento relativo alla situazione in caso di nuovo Piano Regolatore dell'intero territorio comunale;
- il dott. Chiera risponde che con il nuovo PRGC le previsioni di questo regolamento potranno essere confermate o modificate, mentre saranno adeguati i parametri dei corrispettivi delle monetizzazioni;

ACQUISITO sulla proposta di deliberazione il parere del responsabile area tecnica – settore urbanistica/edilizia privata ai sensi dell'art. 49 D. Lgs n. 267/2000 e smi;

Con voti unanimi e favorevoli resi per alzata di mano, su n. 12 (dodici) consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

- 1) di dare atto che la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) di approvare il **REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD URBANISTICI COMUNALI** che si allega alla presente deliberazione sotto la lettera "A";
- 3) di dare mandato al responsabile del servizio urbanistica-edilizia privata per l'adozione dei provvedimenti attuativi e conseguenti l'approvazione del presente regolamento nell'ambito delle istanze edilizie ed urbanistiche presentate presso il competente servizio tecnico comunale.

Successivamente, con voti unanimi e favorevoli resi per alzata di mano, su n. 12 (dodici) consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 D. Lgs n. 267/2000 e smi.

Parere di regolarità tecnica:

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della proposta in oggetto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e smi.

Il Responsabile del Servizio
Settore Urbanistica – Edilizia Privata
F.to : dott. urb. Marco Chiera

Gattico-Veruno, lì 21/02/2022

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente
F.to : CASACCIO FEDERICO

Il Segretario Comunale
F.to : DOTT.SSA LORENZI DORELLA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N. _____ *Registro Pubblicazione*

La presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 17/03/2022 al 01/04/2022 , come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Gattico-Veruno, li _____

Il Segretario Comunale
F.to:DOTT.SSA LORENZI DORELLA

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

li, _____

Il Segretario Comunale
DOTT.SSA LORENZI DORELLA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data _____

perché decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3 D.Lgs 267/2000)

Gattico-Veruno li, _____

Il Segretario Comunale
DOTT.SSA LORENZI DORELLA