



COMUNE
DI CERVIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 2 del 14 gennaio 2025

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELLA DISCIPLINA DI
MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A DOTAZIONE
TERRITORIALE E PARCHEGGI PERTINENZIALI CONNESSE A
TRASFORMAZIONI EDILIZIO-URBANISTICHE**

Il giorno **14 gennaio 2025** alle ore **15:20** a Cervia, presso la Residenza Municipale, nella apposita sala delle adunanze.

Convocata a cura del Sindaco si è riunita la Giunta Comunale. Accertata la legalità dell'adunanza il Presidente dichiara aperta la seduta

Alla trattazione dell'oggetto sopra indicato risultano presenti i Signori:

N.	Componente	Funzione	Presenza
1	MISSIROLI MATTIA	Sindaco	PRES
2	GRANDU GIOVANNI	Vice Sindaco	PRES
3	ARMUZZI GABRIELE	Assessore	ASS
4	BRUNELLI MICHELA	Assessore	PRES
5	BOSCHETTI MIRKO	Assessore	PRES
6	BOSI FEDERICA	Assessore	PRES

Presiede la Giunta il Sig. Sindaco Mattia Missiroli , presente in sede.

Partecipa il Segretario Generale dott.ssa Margherita Morelli, presente in sede.

Sul punto relaziona Assessore BRUNELLI MICHELA .

Vista la proposta di deliberazione corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000;

VISTO il DECRETO del Ministero dell'Interno del 24 dicembre 2024 che dispone il differimento al 28 febbraio 2025 del termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2025-2027 degli enti locali e, conseguentemente, autorizza l'esercizio provvisorio fino a tale data;

CONSIDERATO che il Consiglio Comunale non ha ancora approvato il bilancio di previsione 2025-2027, il cui schema è stato deliberato dalla Giunta Comunale con atto n. 276 del 23/12/2024, e che pertanto il Comune di Cervia si trova attualmente in regime di esercizio provvisorio ai sensi dell'art. 163 del D.Lgs. 267/2000 e del principio contabile 4/2 allegato al D.lgs. 118/2011;

VISTO il punto 8 dell'allegato 4/2 al D.lgs. 118/2011 e in particolare il capoverso che recita: "Nel corso dell'esercizio provvisorio, non è consentito il ricorso all'indebitamento e gli enti possono impegnare mensilmente, per ciascun programma, unitamente alla quota dei dodicesimi non utilizzata nei mesi precedenti, spese correnti non superiori ad un dodicesimo delle somme previste nel secondo esercizio dell'ultimo bilancio di previsione deliberato, ridotte delle somme già impegnate negli esercizi precedenti e dell'importo accantonato al fondo pluriennale (la voce "di cui fondo pluriennale vincolato"), con esclusione delle spese tassativamente regolate dalla legge, non suscettibili di pagamento frazionato in dodicesimi e le spese a carattere continuativo necessarie per garantire il mantenimento del livello qualitativo e quantitativo dei servizi esistenti, impegnate a seguito della scadenza dei relativi contratti";

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 in data 22.11.2018 è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (REC), conforme al Regolamento Edilizio Tipo;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 in data 28.11.2018 è stato approvato il nuovo strumento di pianificazione comunale Piano Urbanistico Generale (PUG);
- a seguito dell'approvazione del PUG, con delibera di G.C. n. 66 del 02.04.2019, si era resa necessaria la revisione della precedente disciplina delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali, vista l'entrata in vigore della DAL ER 186/2018, individuando i valori e la disciplina di applicazione delle monetizzazioni, da aggiornare periodicamente in base alle modifiche del costo della vita fissate dall'ISTAT;
- con delibere di G.C. n. 67 del 24.03.2020, n. 265 del 24.11.2020 n. 157 del 29.06.2021, n. 56 del 01.03.2022, n. 10 del 31.01.2023, n. 13 del 23/01/2024, si è provveduto ad effettuare l'aggiornamento periodico della disciplina e dei valori delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali;

RITENUTO di confermare l'impostazione definita nell'ambito delle precedenti delibere:

- la disciplina delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali fonda il proprio funzionamento su una suddivisione in 6 microzone;
- il valore per la monetizzazione è costituito dal valore dell'area, definito con riferimento al valore medio delle aree edificabili urbanizzate, così come valutate ai fini I.M.U., per le microzone;
- relativamente alla monetizzazione delle dotazioni territoriali da applicare agli interventi sugli edifici sparsi ricadenti in zona agricola E, si utilizza un valore pari a quello adottato per il forese;
- definizione degli ambiti nei quali è prescritta la monetizzazione (centro storico, rurale,...)

- sono previste possibilità di monetizzare le dotazioni territoriali, in luogo della loro realizzazione/cessione, nell'ambito di interventi finalizzati alla riqualificazione delle strutture ricettive, all'insediamento di funzioni commerciali connesse agli assi commerciali nel capoluogo e delle funzioni di interesse pubblico;
- monetizzazione della superficie generata dal bonus volumetrico del 5% di cui all'art. 5, comma 3, della DGR 1548/2020, al fine di agevolare l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente;

DATO ATTO CHE:

- ai sensi dell'art. 11.1.1 delle norme di PUG gli interventi edilizi sono soggetti alla realizzazione e cessione di dotazioni territoriali;
- ai sensi dell'art. 11.7, comma 6, delle norme di PUG le dotazioni minime di P2, V e Ad sono esplicitate nelle tabelle 11.14.2 e le quantità destinate all'una o all'altra funzione potranno variare in funzione degli obiettivi di qualità urbana definiti per il contesto nel quale l'intervento è localizzato;
- ai sensi dell'art. 11.9, comma 1, delle norme di PUG sono definite le soglie di monetizzazione minime, al di sopra delle quali la Giunta Comunale può definire i criteri, i parametri e i valori delle aree da monetizzare;

CONSIDERATO CHE:

- dalla data di approvazione del PUG sono trascorsi ormai oltre 5 anni, nei quali risultano effettuati numerosi interventi di iniziativa privata di riuso e rigenerazione urbana con previsione di cessione di dotazioni territoriali tali da costituire un campione rappresentativo della tipologia di interventi intesi come dimensionamento degli oggetti edilizi ottenuti post trasformazione e conseguentemente dei carichi urbanistici in questione;
- dall'analisi di tali interventi si rileva che talvolta le aree in cessione risultano essere di dimensioni tali per cui non sempre è particolarmente significativo l'incremento della qualità della quota di città pubblica in cessione;
- è opportuno effettuare una riflessione, in piena assonanza con la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale (SQUEA), sulla disciplina delle monetizzazioni (importi, funzioni, soglie minime,...), al fine di garantire che le aree in cessione nell'ambito delle istanze edilizie con incremento di carico urbanistico, possano consentire una sempre più efficace qualità della città pubblica e una migliore gestione delle stesse da parte della pubblica amministrazione;
- risulta di estrema importanza, in coerenza con la SQUEA, promuovere interventi di potenziamento della rete ecologica nel territorio urbanizzato, favorendo la riqualificazione delle infrastrutture per la viabilità dotandole di fasce di ambientazione e di spazi per la mobilità lenta, al fine di migliorare la qualità ambientale, incrementando la componente verde anche attraverso la realizzazione di spazi aperti di condivisione fruibili in via prioritaria per gli utenti a piedi o in bicicletta;
- è necessario procedere all'aggiornamento in base agli indici ISTAT dei valori delle aree per la monetizzazione di cui alla delibera precedente;

RITENUTO di mettere in atto azioni finalizzate al perseguimento di una "messa a punto" del sistema delle monetizzazioni al fine di fornire opportuno riscontro alle esigenze sopra evidenziate, come esplicitato nella parte deliberativa;

VALUTATO che il presente atto stabilisce che:

- la cessazione delle riduzioni degli importi relativi alle dotazioni territoriali, precedentemente introdotte con gli atti richiamati in premessa, comporta un aumento dell'importo delle monetizzazioni, che sarà tempestivamente inserito nel bilancio di competenza, a seguito della presentazione delle istanze edilizie da cui conseguono le richieste di monetizzazione;

- l'innalzamento della soglia di monetizzazione e la monetizzazione delle dotazioni scaturenti dai balconi comporta un incremento delle monetizzazioni, in luogo delle cessioni, che sarà tempestivamente inserito nel bilancio di competenza, a seguito della presentazione delle istanze edilizie da cui conseguono le richieste di monetizzazione nell'ambito degli interventi diretti con incrementi di carico urbanistico;
- le entrate monetarie di fatto compensano la mancata acquisizione al patrimonio comunale delle aree relative agli interventi diretti con incrementi di carico urbanistico;

VISTI:

- la L.R. 24/2017 "*Disciplina generale sulla tutela e uso del territorio*";
- il D.P.R. 380/2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*";
- la L.R. 15/2013 "*Semplificazione della disciplina edilizia*";
- la DAL 186/2018 recante la disciplina del contributo di costruzione ai sensi del Titolo III della LR 30 luglio 2013, n. 15 in attuazione degli artt. 16 e 19 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*";
- il D. Lgs. 267/2000 "*Testo Unico degli enti Locali*";

VISTI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Con voti favorevoli, unanimi e palesi

D E L I B E R A

per i motivi espressi in narrativa ritenuti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento,

- in relazione alla monetizzazione degli spazi destinati alle dotazioni territoriali:

a) di aggiornare in base agli indici ISTAT l'importo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali negli interventi diretti, soggetti a Permesso di Costruire o a Titolo Auto dichiarato, con riferimento al valore dell'area, come riportato nella tabella sottostante:

Microzona in cui ricade l'intervento	Valore dell'area
Microzona 1: Milano Marittima	828 €/mq
Microzona 2: Cervia	560 €/mq
Microzona 3a: Zona a nord di Viale De Amicis	430 €/mq
Microzona 3b: Zona compresa tra Viale De Amicis e Via Lazio	223 €/mq
Microzona 3c: Zona a sud di Via Lazio	204 €/mq
Microzona 4: Malva nord, Malva sud e zona terme	217 €/mq
Microzona 5: Forese ed edifici sparsi nel rurale	92 €/mq
Microzona 6: Zona produttiva di Montaletto	92 €/mq

b) di stabilire quanto segue, relativamente agli interventi diretti, soggetti a Permesso di Costruire o a Titolo Auto dichiarato, in riferimento alle funzioni di cui all'art. 8.3 del Norme di PUG:

- relativamente agli spazi destinati alle dotazioni territoriali (P2+V+AD), ferme restando le disposizioni dell'art. 11.14.2 delle norme di PUG, nei seguenti casi:

- per gli immobili a prevalente funzione **b1, b2, b3, b9**;

- per gli immobili a prevalente funzione **d3**, unicamente nei casi in cui sia rilevato un interesse pubblico da parte del Consiglio Comunale;
 - in caso di nuovo insediamento delle funzioni commerciali **c1, c2, e1, e2, e5**, in immobili aventi destinazione di altra natura (non commerciale), limitatamente agli assi commerciali da valorizzare nel capoluogo, come individuati nelle Tavole A1 di PUG;
 - per gli immobili a prevalente funzione **c3, c4**, nei tessuti produttivi;
- valgono le seguenti prescrizioni:
- qualora la superficie da cedere complessiva sia minore o uguale a 1500 mq, è prescritta, in alternativa:
 - la monetizzazione dell'intero importo;
 - l'attrezzamento e la cessione delle dotazioni territoriali richieste su aree di proprietà del soggetto attuatore;
 - l'attrezzamento di aree di proprietà comunale per un valore di opere pari all'importo complessivo della monetizzazione;
 - qualora la superficie da cedere complessiva sia maggiore a 1500 mq è prescritta, in alternativa:
 - l'attrezzamento e la cessione delle dotazioni territoriali richieste su aree di proprietà del soggetto attuatore;
 - l'attrezzamento di aree di proprietà comunale per un valore di opere pari all'importo complessivo della monetizzazione;
 - per gli immobili a prevalente funzione **b1, b2, b3, b9 e** per gli immobili a prevalente funzione **d3**, unicamente nei casi in cui sia rilevato un interesse pubblico da parte del Consiglio Comunale, l'importo da corrispondere per la monetizzazione sarà dato dal valore dell'area, differenziato per microzona, al quale si applica una riduzione del 80%, in ragione dell'interesse pubblico e in analogia a quanto stabilito per le strutture turistico-ricettive nella Del. di C.C. 59/2015;

- relativamente agli spazi destinati alle dotazioni territoriali (P2+V+AD), ferme restando le disposizioni dell'art. 11.14.2 delle norme di PUG, per tutte le **rimanenti categorie funzionali**, valgono le seguenti prescrizioni:

- è consentita la monetizzazione quando la superficie da cedere come (P2+AD) è inferiore o uguale a 100 mq;
- per la superficie da cedere come (P2+AD) scaturente dalla ST dei balconi è consentita la monetizzazione dell'importo;
- per la superficie da cedere come V è consentita la monetizzazione dell'importo;

c) relativamente agli spazi destinati alle dotazioni territoriali (P2+V+AD), è prescritta la monetizzazione:

- in centro storico;
- in territorio rurale e più precisamente negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, negli ambiti agricoli periurbani e nell'ambito delle Saline;
- nei lotti non immediatamente adiacenti alla proprietà pubblica, a condizione che venga mantenuto sul lotto $Sp \geq 50\%$ della SF;

d) è facoltà dell'Amministrazione, in caso di interventi in aree adiacenti a spazi di viabilità pubblica, oggetto di progetti pubblici approvati, nei quali è previsto il potenziamento della mobilità sostenibile in luogo della fruibilità veicolare nell'ambito di interventi di riqualificazione, ovvero in casi in cui il contesto lo rende opportuno, destinare in via

preferenziale la superficie da cedere a verde attrezzato da progettare e realizzare in coerenza con il progetto di opera pubblica ovvero prevedere altri utilizzi degli spazi;

e) per **tutte le categorie funzionali**, la superficie da cedere generata dal bonus volumetrico del 5% di cui all'art. 5, comma 3, della DGR 1548/2020 è sempre monetizzabile indipendentemente dalla soglia di monetizzazione;

- In relazione alla monetizzazione della superficie destinata ai parcheggi pertinenziali nell'ambito degli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della LR 11/1998:

a) di aggiornare gli importi della monetizzazione dei posti auto pertinenziali, definiti con riferimento ai valori utilizzati per la monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici, da utilizzare nell'ambito degli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi della LR 11/1998, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei, come riportato nella tabella sottostante:

Microzona in cui ricade l'intervento	Importo monetizzazione parcheggi pertinenziali LR11/98
Microzona 1: Milano Marittima	828 €/mq
Microzona 2: Cervia	560 €/mq
Microzona 3a: Zona a nord di Viale De Amicis	430 €/mq
Microzona 3b: Zona compresa tra Viale De Amicis e Via Lazio	223 €/mq
Microzona 3c: Zona a sud di Via Lazio	204 €/mq
Microzona 4: Malva nord, Malva sud e zona terme	217 €/mq
Microzona 5: Forese	92 €/mq
Microzona 6: Zona produttiva di Montaletto	92 €/mq

- di approvare i seguenti allegati, quale parte integrante e sostanziale della presente delibera:

- Allegato A: Perimetrazione del territorio in microzone ai fini del calcolo dell'importo della monetizzazione delle dotazioni territoriali;
- Allegato B: Schema di Atto Unilaterale d'Obbligo tipo, che dovrà essere sottoscritto dal richiedente l'intervento, nel quale verranno fissati gli obblighi dei privati nei confronti dell'Amministrazione rispetto al reperimento e realizzazione delle dotazioni territoriali, tra i quali quello di consegnare al Comune apposita fidejussione a garanzia delle opere da cedere e realizzare, il cui importo sarà determinato sulla base del Quadro Economico, predisposto insieme al progetto delle opere stesse;

- di stabilire che quanto previsto ai punti precedenti debba essere applicato a:

titoli abilitativi presentati successivamente alla data di esecutività della presente deliberazione;

- titoli auto dichiarati e permessi di costruire presentati successivamente alla data di esecutività della presente deliberazione;
- titoli auto dichiarati già presentati ma non ancora efficaci alla data di esecutività della presente deliberazione;
- permessi di costruire già presentati ma non ancora rilasciati alla data di esecutività della presente deliberazione;

- di dare atto che a partire dalla data di esecutività del presente provvedimento, non troveranno più applicazione le riduzioni degli importi relativi alle monetizzazioni delle dotazioni territoriali, precedentemente stabilite (comprese quelle di cui Del. di C.C. 45/2020), ad eccezione di quanto stabilito dal presente atto;
- di confermare i contenuti di cui alla vigente Delibera di Consiglio Comunale in materia di rateizzazione;
- di dare mandato al Dirigente del Settore di competenza, di apportare, con apposita determina, le modifiche di dettaglio agli schemi di Atto Unilaterale d'Obbligo che si rendano eventualmente necessarie;
- di stabilire che le misure di cui al presente provvedimento, saranno valide fino al 30.09.2029, al fine di prevedere un adeguato periodo di ponderazione degli effetti prodotti, trascorso tale termine, e comunque qualora se ne ravvisasse la necessità, l'Amministrazione si riserva di valutare nuovamente le disposizioni;
- di stabilire che gli importi delle monetizzazioni sia relative alle dotazioni territoriali, sia relative ai parcheggi pertinenziali, sono da aggiornarsi ogni anno sulla base delle modifiche del costo della vita fissate dall'ISTAT, con Determina del Dirigente;
- di stabilire che il presente atto supera e sostituisce le precedenti delibere, con particolare riferimento alla Del. di G.C. n. 13 del 23/01/2024;
- di stabilire che:
 - la cessazione delle riduzioni degli importi relativi alle dotazioni territoriali, precedentemente introdotte con gli atti richiamati in premessa, comporta un aumento dell'importo delle monetizzazioni, che sarà tempestivamente inserito nel bilancio di competenza, a seguito della presentazione delle istanze edilizie da cui conseguono le richieste di monetizzazione;
 - l'innalzamento della soglia di monetizzazione e la monetizzazione delle dotazioni scaturenti dai balconi comporta un incremento delle monetizzazioni, in luogo delle cessioni, che sarà tempestivamente inserito nel bilancio di competenza, a seguito della presentazione delle istanze edilizie da cui conseguono le richieste di monetizzazione nell'ambito degli interventi diretti con incrementi di carico urbanistico;
 - le entrate monetarie di fatto compensano la mancata acquisizione al patrimonio comunale delle aree relative agli interventi diretti con incrementi di carico urbanistico;

Ed inoltre, con voti favorevoli, unanimi e palesi

D E L I B E R A

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, stante l'urgenza di rendere applicabile la disciplina delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

La presente delibera è firmata digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, come segue:

Il Sindaco
Mattia Missiroli

Il Segretario Generale
dott.ssa Margherita Morelli