



# COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì - Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel.0547/79111 fax 0547/83820

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 356 DEL 27/12/2018

---

Oggetto: **RECUPERO A FINI ABITATIVI DI SOTTOTETTI ESISTENTI - DETERMINAZIONE DEL VALORE DA CORRISPONDERE IN LUOGO DELLA CESSIONE DELLE AREE A VERDE PUBBLICO.**

---

L'anno **2018** il giorno **VENTISETTE** del mese di **DICEMBRE** alle ore **8:30**, nella apposita sala delle adunanze del Comune si è riunita la Giunta Comunale. Alla seduta risultano presenti i seguenti Assessori:

GOZZOLI MATTEO	Presidente
GASPERINI MAURO	Assessore
MONTALTI VALENTINA	Assessore
TAPPI STEFANO	Assessore
PEDULLI EMANUELA	Assessore

Assiste alla seduta IL SEGRETARIO GENERALE dott. GAVAGNI TROMBETTA IRIS il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Constatata la regolarità della seduta, il Presidente, GOZZOLI MATTEO, SINDACO, invita la Giunta Comunale a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

-----  
In merito all'argomento, in particolare

### LA GIUNTA COMUNALE

#### Premesso che:

la L.R. n. 11 del 06.04 1998, modificata con L.R. n. 5 del 30.05.2014, promuove il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti negli edifici collocati all'interno del territorio urbanizzato o urbanizzabile, come perimetrati dal Piano Strutturale (PSC), destinati a residenza per almeno il 25% della superficie utile, iscritti al catasto alla data del 31.12.2013;

l'art. 3, punti 1 e 2, L.R. 11/98 prevede che gli interventi di recupero sottotetti siano soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e comportino la corresponsione del contributo di

costruzione, da quantificare in base alle tariffe per la ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico;

l'art. 3, punto 3, L.R. 11/98 consente, in luogo della cessione delle aree da adibire a parcheggi pubblici e verde pubblico, la monetizzazione delle stesse, nei casi previsti all'articolo A-26 dell'Allegato alla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio);

l'art. 3, punto 4, L.R. 11/98 prevede che gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, con o senza creazione di nuove unità immobiliari, siano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, fatta salva la possibilità di eseguire l'intervento previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici, negli ambiti del territorio comunale individuati dal Consiglio comunale con apposita deliberazione, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pertinenziali per mancata disponibilità di spazi idonei;

#### **Visti:**

l'art. 19 bis "Standard verde pubblico per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti" delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Regolatore Generale (PRG), inserito con l'ultima variante, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 45 del 06.08.2018, prevede quanto segue: *"Il verde pubblico di standards correlato all'intervento è monetizzabile ed è da determinarsi ai sensi dell'art. 60. Rispetto a tali valori la Giunta Comunale, al fine di incentivare il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, potrà definire una riduzione compresa tra il 60% e il 70% dell'ammontare complessivo"*;

le deliberazioni della Giunta comunale n. 88/2001 e n. 162/2001, con cui si determina la quota di monetizzazione dello standard di parcheggio pubblico nelle zone di completamento, ai sensi dell'art. 19 delle NTA di PRG;

la deliberazione della Giunta comunale n. 55 del 27.02.2012, con cui si determinano tra le altre cose i costi, sia per la monetizzazione dei parcheggi privati pertinenziali, sia per la monetizzazione del verde pubblico, da aggiornarsi annualmente mediante determinazione dirigenziale;

la determinazione dirigenziale n. 505 del 25.06.2018 contenente gli ultimi aggiornamenti riferiti agli importi di monetizzazione parcheggi pubblici, verde pubblico e parcheggi pertinenziali;

#### **Considerato che:**

il Settore n. 4, ai fini del calcolo per la monetizzazione del verde pubblico, finalizzato agli interventi di recupero sottotetti a fini abitativi, ha utilizzato il seguente metodo di calcolo, già applicato agli interventi di nuova trasformazione:

- a) spazi a verde per ogni abitante = mq 16
- b) numero di abitanti convenzionali = Volume Utile del sottotetto / mc 45
- c) mq di verde necessario = numero abitanti convenzionali x mq 16
- d) costo monetizzazione = mq verde x aliquota al mq (ultima tabella det. dir. 505/2018);

**Richiamate** le finalità del recupero abitativo dei sottotetti esistenti con particolare riferimento alla razionale utilizzazione degli immobili esistenti ed alla contestuale riduzione del consumo di suolo, come fortemente promosse ed incentivate da questa Amministrazione comunale;

**Ritenuto**, in ottemperanza alla disposizione di cui all'art. 19 bis delle NTA del PRG ed in conformità al metodo di calcolo sopra citato, di voler applicare una riduzione pari al 70% (settanta/cento) in ordine agli importi previsti con determinazione dirigenziale n. 505 del 25.06.2018 (e futuri aggiornamenti), con esclusivo riferimento al capitolo “monetizzazione del verde pubblico”, ultima tabella, denominata “valori espressi in euro/mq”;

**Dato atto** che tale riduzione attesta gli importi del verde da corrispondere, mediante monetizzazione, come di seguito riportati (le zonizzazioni sotto citate fanno riferimento alla planimetria Allegata alla Delibera di Giunta Comunale n. 55/2012):

*macroaree*

storica	<b>zona A</b> = euro/mq 54,201	<b>zona B</b> = euro/mq 40,407	<b>zona C</b> euro/mq 26,616
costiera	<b>zona A</b> = euro/mq 49,809	<b>zona B</b> = euro/mq 37,272	<b>zona C</b> euro/mq 24,738
urbana	<b>zona A</b> = euro/mq 23,169	<b>zona B</b> = euro/mq 19,410	<b>zona C</b> =====
forese	<b>zona A</b> = euro/mq 19,334	<b>zona B</b> = euro/mq 17,214	<b>zona C</b> =====

**Visti** i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi, per la parte di competenza, dai dirigenti dei settori interessati ai sensi dell'art.49, comma 1 del D.Lgs.267/2000,

**con** votazione unanime favorevole degli Assessori presenti e votanti

### **DELIBERA**

**di** approvare l'applicazione del metodo di calcolo approntato dal Settore n. 4 ai fini del calcolo per la monetizzazione del verde pubblico, finalizzato agli interventi di recupero sottotetti a fini abitativi come di seguito indicato:

- spazi a verde per ogni abitante = mq 16
- numero di abitanti convenzionali = Volume Utile del sottotetto / mc 45
- mq di verde necessario = numero abitanti convenzionali x mq 16
- costo monetizzazione = mq verde x importo al mq (ultima tabella Det. Dir. 505/2018).

**di** approvare l'applicazione di una riduzione pari al 70% (settanta/cento) sugli importi al metro quadrato contenuti nell'ultima tabella, denominata “valori espressi in Euro/mq”, del capitolo “monetizzazione del verde pubblico”, di cui alla determinazione dirigenziale n. 505 del 25.06.2018, in riferimento alla quantificazione della monetizzazione del verde pubblico esclusivamente per gli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti (L.R. 11/1998 e L.R. 5/2014).

**di** stabilire che, conseguentemente all'applicazione della riduzione pari al 70% sopra citata, gli importi al metro quadrato da versarsi, a far data dall'esecutività della presente deliberazione, saranno i seguenti (le zonizzazioni sotto citate fanno riferimento alla planimetria Allegata alla Delibera di Giunta Comunale n. 55/2012):

*macroaree*

storica	<b>zona A</b> = euro/mq 54,201	<b>zona B</b> = euro/mq 40,407	<b>zona C</b> euro/mq 26,616
costiera	<b>zona A</b> = euro/mq 49,809	<b>zona B</b> = euro/mq 37,272	<b>zona C</b> euro/mq 24,738
urbana	<b>zona A</b> = euro/mq 23,169	<b>zona B</b> = euro/mq 19,410	<b>zona C</b> =====
forese	<b>zona A</b> = euro/mq 19,334	<b>zona B</b> = euro/mq 17,214	<b>zona C</b> =====

**inoltre**, in relazione all'urgenza di dare rapida applicazione al nuovo metodo di calcolo

**DELIBERA**

**di** dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 – comma IV – del D. Lgs. 267/2000.

====

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO  
GOZZOLI MATTEO

IL SEGRETARIO GENERALE  
GAVAGNI TROMBETTA IRIS

---