



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° 227 del 07/11/2022

**OGGETTO: RIDETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI DA CORRISPONDERE IN
LUOGO DELLA REALIZZAZIONE E CESSIONE DELLE DOTAZIONI
TERRITORIALI E DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI CONNESSI A
TRASFORMAZIONI EDILIZIO-URBANISTICHE IN SEGUITO
ALL'APPROVAZIONE DEL PUG**

L'anno 2022 il giorno 07 del mese di Novembre alle ore 09:00, nella apposita sala delle adunanze del Comune si è riunita la Giunta Comunale. Alla seduta risultano presenti i seguenti assessori, l'Assessore Agostini Jacopo partecipa in videoconferenza:

N°	Nome	Qualifica	Presente	Assente
<u>1</u>	GOZZOLI MATTEO	SINDACO	X	
<u>2</u>	FANTOZZI LORENA	VICE SINDACO	X	
<u>3</u>	AGOSTINI JACOPO	ASSESSORE	X	
<u>4</u>	GASPERINI MAURO	ASSESSORE	X	
<u>5</u>	MORARA GAIA	ASSESSORE		X
<u>6</u>	PEDULLI EMANUELA	ASSESSORE	X	

Assiste alla seduta il Segretario Dott. Ugo Castelli il quale provvede alla relazione del seguente verbale.

Constata la regolarità della seduta, il Presidente, Matteo Gozzoli, Sindaco, invita la Giunta Comunale a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

In merito all'argomento, in particolare

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con delibera di C.C. n. 45 del 13.10.2022 è stato approvato il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG);



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

- con delibera di C.C. n. 46 del 13.10.2022 è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale;

Visto che:

- con delibera di G.C. n. 67 del 19/09/2019 era avvenuto il recepimento della D.A.L. n.186/2019 in materia di "Disciplina del contributo di costruzione";
- con delibera di C.C. n. n. 45 del 13.10.2022 è stato adottato il nuovo Piano Urbanistico Generale;
- a seguito dell'approvazione del PUG, si è resa necessaria la revisione della precedente disciplina delle monetizzazioni relative alle aree da destinare a dotazioni territoriali, in coerenza agli obiettivi strategici del nuovo PUG;

Richiamati:

- l'art. 7.5 delle Norme di PUG, in cui si dà mandato alla Giunta Comunale di definire i criteri, i parametri e i valori delle aree da monetizzare;
- la Determina Dirigenziale n. 33 del 29/04/2020, relativa all'aggiornamento dei valori di monetizzazione relativi all'attrezzamento delle dotazioni territoriali, che prevede anche, previa la verifica dell'impossibilità di soluzioni alternative, la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali in Centro Storico;
- l'atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali approvato con DGR n.110 del 28.01.2021;

Premesso che:

- è stato affidato all'Ing. Roberto Maria Brioli l'incarico per la valutazione del valore medio delle aree del territorio comunale in base alla zona OMI in cui ricadono e in base alla funzione insediata/che vi si deve insediare, e che al presente atto viene allegata una relazione (allegato A) in cui viene indicato il procedimento adottato e i risultati delle valutazioni;
- il Settore 5 - Lavori Pubblici ha determinato il costo al mq per la realizzazione delle opere a parcheggio e a verde.
- il PUG approvato con D.C.C. 45 del 13.10.2022, all'art.7.6.2 delle Norme, per gli interventi edilizi diretti comportanti un incremento di superficie e/o di carico urbanistico individua, in relazione agli usi insediati/da insediare, le quantità di dotazioni territoriali da reperire, ripartendole in parcheggi pubblici P2, verde pubblico V, e altre dotazioni AD;
- le Norme del PUG all'art.7.5 disciplinano i casi di monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali, definendo per gli interventi edilizi diretti le soglie minime entro cui la monetizzazione è sempre ammessa, e rimandando ad apposita deliberazione di Giunta Comunale la definizione di criteri, parametri e valori delle aree da monetizzare, per i casi in cui le soglie minime vengono superate;

Ritenuto pertanto:



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

di provvedere alla revisione dell'attuale disciplina delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali, individuando valori e disciplina di applicazione delle monetizzazioni da corrispondere in luogo della realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali, secondo quanto di seguito specificato.

VALORI DI RIFERIMENTO PER LA MONETIZZAZIONE

Si stabilisce che per gli interventi edilizi diretti soggetti a Permesso di costruire o Scia, gli importi da corrispondere per la monetizzazione delle dotazioni territoriali sono costituiti dal prodotto del valore al mq dell'area - definito con riferimento al valore medio delle aree edificabili urbanizzate per le diverse zone del territorio comunale - con la superficie dell'area stessa. Le monetizzazioni comportano la corresponsione del valore delle aree ma non quello del costo dell'attrezzamento, che si ritiene assolto con il pagamento degli oneri di urbanizzazione, in linea con quanto indicato all'art. 6.5.2 dell'Allegato A alla DAL 186/2018.

Come meglio descritto nell'Allegato A alla presente delibera, per individuare i valori delle aree da monetizzare occorre in via preliminare determinare in quale delle seguenti cinque zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) in cui è diviso il territorio comunale sia localizzato l'intervento edilizio:

- **B1** - Centrale;
- **D1** - Periferica, che corrisponde all'area costiera di Ponente fra Zadina e viale Cavour e all'area del quartiere Madonnina;
- **D2** - Periferica, che corrisponde alla zona costiera centrale fra viale Cavour e viale Zara;
- **D3** - Periferica, che corrisponde alla zona costiera di Levante fra Viale Zara e viale delle nazioni, Valverde e Villamarina;
- **E1** - Suburbana, che corrisponde alle zone suburbane e rurali: Cannucceto, Borella, Villalta, Bagnarola, Borgocampone, Sala e territorio rurale.

Di seguito si riporta la tabella, la cui genesi è spiegata nella relazione di cui all'allegato A, che riassume i valori medi delle aree stimati per le diverse zone OMI riferiti alla funzione abitativa. Tale tabella è impostata sui valori OMI riferiti al I semestre del 2022, e sarà aggiornata periodicamente.

Valori medi delle aree (€/mq) per zone OMI

FUNZIONE ABITATIVA - valori OMI 1 semestre 2022							
ZONA OMI	Val OMI min	Val OMI max	coef	Val med nuovo €/m ²	Somma costi trasf. e utile €/m ²	Allineamento cronologico per tre anni al 6% $1/(1+6\%)^3$	Val incidenza area medio di zona €/m ²
B1	2950	3700	1,3	4322,5	2800	0,84	1.278
D1	2300	3000	1	2650	2000	0,84	546
D2	3600	4500	1	4050	2600	0,84	1.217



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

D3	2400	2800	1,3	3380	2400	0,84	823
E1	1750	2100	1	1925	1750	0,84	147

Note: per le zone d D1, D2 ed E1 è presente sull'OMI lo stato "ottimo"

Le zone OMI vengono poi ulteriormente ripartite in tre sottozone denominate A, B, C - ad eccezione della zona E1, ripartita unicamente in due sottozone A e B - cui sono applicati dei coefficienti di riduzione in base alla localizzazione nel territorio. Le suddivisioni delle zone sono riportate nella cartografia di cui all'allegato B.

Valori delle aree (€/mq) a seguito dell'applicazione dei coefficienti correttivi delle sottozone - FUNZIONE ABITATIVA

ZONE OMI	Valore aree edificabili (€/mq di fabbricato)	Coefficiente per sottozona A	Valore sottozona A (€/mq di terreno)	Valore sottozona B (€/mq di terreno) -20% di A	Valore sottozona C (€/mq di terreno) -40% di A
B1	1.278,00	0,22	281	225	169
D1	546,00	0,30	164	131	98
D2	1.217,00	0,25	304	243	183
D3	823,00	0,25	206	165	123
E1	147,00	0,30	44	35	

Il valore parametrico delle aree viene infine declinato per le diverse categorie funzionali di intervento, applicando un ulteriore coefficiente correttivo derivante dalle analisi dei valori OMI relativi alle varie destinazioni d'uso. Le categorie funzionali che si prendono in considerazione corrispondono alle 4 definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (abitativa, commerciale, produttiva, terziaria) a cui viene aggiunta quella turistico-ricettiva.

COEFFICIENTE FUNZIONE ABITATIVA: 1

COEFFICIENTE FUNZIONE COMMERCIALE: 1

COEFFICIENTE FUNZIONE TERZIARIA: 1

COEFFICIENTE FUNZIONE PRODUTTIVA: 0,40

COEFFICIENTE FUNZIONE TURISTICO-RICETTIVA: 0,70

Si riportano le tabelle con la sintesi dei valori in Euro al mq delle aree in virtù della loro collocazione e della funzione di progetto.

FUNZIONE ABITATIVA, COMMERCIALE, TERZIARIA

VALORE AREA



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

ZONE OMI	Valore aree edificabili (€/mq di fabbricato)	Coefficiente per sottozona A	Valore sottozona A (€/mq di terreno)	Valore sottozona B (€/mq di terreno) -20% di A	Valore sottozona C (€/mq di terreno) -40% di A
B1	1.278	0,22	281	225	169
D1	546	0,30	164	131	98
D2	1.217	0,25	304	243	183
D3	823	0,25	206	165	123
E1	147	0,30	44	35	

FUNZIONE TURISTICO-RICETTIVA

VALORE AREA

ZONE OMI	Valore aree edificabili (€/mq di fabbricato)	Coefficiente per sottozona A	Valore sottozona A (€/mq di terreno)	Valore sottozona B (€/mq di terreno) -20% di A	Valore sottozona C (€/mq di terreno) -40% di A
B1	894,60	0,22	197	157	118
D1	382,20	0,30	115	92	69
D2	851,90	0,25	213	170	128
D3	576,00	0,25	144	115	86
E1	102,90	0,30	31	25	

FUNZIONE PRODUTTIVA

VALORE AREA

ZONE OMI	Valore aree edificabili (€/mq di fabbricato)	Coefficiente per sottozona A	Valore sottozona A (€/mq di terreno)	Valore sottozona B (€/mq di terreno) -20% di A	Valore sottozona C (€/mq di terreno) -40% di A
B1	511,20	0,22	112	90	67
D1	218,40	0,30	66	52	39



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

D2	486,80	0,25	122	97	73
D3	329,00	0,25	82	66	49
E1	58,80	0,30	18	14	

Per le zone B1 e D2, in ragione della perdurante straordinarietà del momento economico, e per incentivare gli interventi edilizi, si applica una riduzione al valore dell'area del 20%, riservandosi di modificare nel tempo l'applicazione di tale coefficiente.

MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA P1

Si stabilisce di monetizzare lo standard a parcheggio pubblico P1, in caso di interventi edilizi diretti soggetti a titolo abilitativo autodichiarato o a permesso di costruire, quando l'**area da cedere come P1 ha una dimensione \leq a 12,50 mq.**

Al di sopra di tale soglia, si stabilisce inoltre di monetizzare:

- Nella **Città storica**, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pubblici;
- In **Territorio rurale**.

E' data inoltre la facoltà di monetizzare:

- Negli interventi su edifici a prevalente funzione **b1-b2-b3** quando l'area da cedere come **P1** ha una dimensione \leq **100** mq.

MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA P2

La monetizzazione dello standard a parcheggio pubblico P2 in caso di interventi edilizi diretti soggetti a titolo abilitativo autodichiarato o a permesso di costruire è prevista, ai sensi dell'art.7.5 delle Norme, quando l'**area da cedere come P2 ha una dimensione \leq a 50 mq.**

Al di sopra di tale soglia, si stabilisce inoltre di monetizzare:

- Nella **Città storica**, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare i parcheggi pubblici;
- In **Territorio rurale**.

E' data inoltre la facoltà di monetizzare:

- Negli interventi su edifici a prevalente funzione **b1-b2-b3** quando l'area da cedere come **P2** ha una dimensione \leq **500** mq.



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

MONETIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO V

La monetizzazione dello standard a verde pubblico in caso di interventi edilizi diretti soggetti a titolo abilitativo autodichiarato o a permesso di costruire è prevista, ai sensi dell'art.7.5 delle Norme, quando l'**area da cedere come V ha una dimensione inferiore a 100 mq.**

Al di sopra di tale soglia, si stabilisce inoltre di monetizzare:

- Nella **Città storica**;
- In **Territorio rurale**;

E' data inoltre la facoltà di monetizzare:

- Negli interventi su edifici a prevalente funzione **b1-b2-b3** quando l'area da cedere come **V** ha una dimensione \leq **500 mq**

MONETIZZAZIONE DELLE ALTRE DOTAZIONI AD

La monetizzazione dello standard ad altre dotazioni AD in caso di interventi edilizi diretti soggetti a titolo abilitativo autodichiarato o a permesso di costruire è prevista, ai sensi dell'art.7.5 delle Norme, quando l'**area da cedere come AD ha una dimensione \leq a 30 mq.**

Al di sopra di tale soglia, si stabilisce inoltre di monetizzare:

- Nella **Città storica**;
- In **Territorio rurale**;

E' data inoltre la facoltà di monetizzare:

- Negli interventi su edifici a prevalente funzione **b1-b2-b3** quando l'area da cedere come **AD** ha una dimensione \leq **200 mq**;

Nelle more della redazione di un documento recante le linee guida per la realizzazione delle altre dotazioni AD, sarà sempre consentito monetizzare la quota parte di standard ad altre dotazioni AD, indipendentemente dalle soglie.

MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E PARCHEGGI PERTINENZIALI PR1 IN CASO DI RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

In caso di intervento di recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, si applicano le disposizioni di cui all'art.3 della L.R.11/1998 e s.m.i.: «*In luogo della cessione delle aree da adibire a parcheggi pubblici e verde pubblico, è ammessa la monetizzazione delle stesse, nei casi previsti all'articolo A-26 dell'Allegato alla LR 20/2000*».

Come riportato nell'art. 7.4.2 delle N1, in caso di **recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**, ai sensi dell'art.4 della stessa LR 11/1998, qualora sia dimostrata l'impossibilità di



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

realizzare i parcheggi pertinenziali per la mancata disponibilità di spazi idonei, è concessa la monetizzazione dei **parcheggi pertinenziali Pr1** dovuti.

In questo caso gli importi da corrispondere per la monetizzazione dei parcheggi Pr1 sono costituiti dalla somma del valore al mq dell'area - definito con riferimento al valore medio delle aree edificabili per le diverse zone del territorio comunale - e del costo parametrico per l'attrezzamento dell'area a parcheggio, moltiplicata per la superficie dell'area a parcheggio.

Ai fini del valore parametrico di realizzazione della dotazione, i parcheggi privati Pr1 vengono equiparati ai parcheggi pubblici P2.

Il costo al mq di realizzazione dell'attrezzamento a parcheggio pubblico P2 è stato determinato dal Settore 5 - Lavori Pubblici, così come segue:

Costo per la realizzazione di parcheggi pubblici: 140,00 €/mq

MONETIZZAZIONE IN CASO DI INTERVENTI SU ATTIVITÀ DI COMMERCIO AL DETTAGLIO

Negli interventi edilizi riguardanti le attività di commercio al dettaglio la monetizzazione è ammessa nei soli casi previsti dall'art.7.5 comma 3 delle Norme del PUG:

- in caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento fino a un massimo del 20% della Sv, purchè non si superi il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
- all'interno dei centri storici, nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato (come definiti al punto 1.7 dei "Criteri di pianificazione territoriale e urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" DCR 1253/1999) a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso di edifici preesistenti.

MONETIZZAZIONE DI SUPERFICI GENERATE DA BONUS DGR 1548/2020 (FONTI RINNOVABILI)

Ai fini di favorire lo sviluppo delle fonti rinnovabili negli edifici, si stabilisce che le superfici generate dal bonus volumetrico del 5% di cui all'art.5, comma 3, dell'Allegato 1 alla DGR 1548/2020, non concorrono al raggiungimento delle soglie, individuate dall'art. 7.5 delle Norme del PUG e dai criteri sopra esposti, entro cui è prevista la monetizzazione. Per la quota di dotazioni derivante dal bonus volumetrico di cui sopra, viene lasciata la facoltà di monetizzare le aree da cedere a standard anche qualora l'intervento preveda la realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali.

ULTERIORI CASI DI MONETIZZAZIONE

Al di fuori dei casi sopra esposti, eccezionalmente, in base alle peculiarità e alle criticità dell'area in cui è localizzato l'intervento, la monetizzazione degli standard può essere prevista da specifica deliberazione della Giunta Comunale previa valutazione del Dirigente del Settore 4. In questi casi l'istanza di monetizzazione straordinaria, opportunamente motivata e corredata da idonea documentazione tecnica a supporto, verrà esaminata dal Responsabile del Procedimento - il quale provvederà a verificarne gli importi - per poi essere sottoposta al



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

Dirigente, che a sua volta trasmetterà la sua valutazione alla Giunta Comunale per la decisione in merito.

Ritenuto:

di procedere, con il presente atto, anche all'aggiornamento dei valori di monetizzazione relativi all'attrezzamento delle dotazioni territoriali - precisando comunque che la DAL 186/2018 e s.m.i. prevede che, nei casi di monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali, in luogo della corresponsione del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzare sulle aree oggetto di monetizzazione, sia dovuto unicamente il pagamento degli oneri di urbanizzazione - si dà atto che il costo al mq di realizzazione dell'attrezzamento a dotazioni territoriali è stato determinato dal Settore 5 - Lavori Pubblici, così come segue:

- Costo per la realizzazione di parcheggi pubblici **P1 e P2: 140,00 €/mq**
- Costo per la realizzazione di verde pubblico **V: 50,00 €/mq**

Ritenuto:

di stabilire che il costo per la realizzazione delle altre dotazioni AD si calcola considerandolo come la somma del costo per P2 al 50% e del costo per V al 50%, si determina il costo per la realizzazione di altre dotazioni AD così come segue:

- Costo per la realizzazione di altre dotazioni **AD: 95,00 €/mq**

Ritenuto:

di stabilire che i costi sopra elencati sono soggetti ad aggiornamento periodico in ragione dell'andamento dei prezzi di mercato;

Ritenuto infine:

di stabilire di applicare i criteri e i valori di monetizzazione di cui alla presente delibera alle monetizzazioni connesse a:

- titoli abilitativi autodichiarati, permessi di costruire e permessi di costruire convenzionati presentati successivamente alla data di esecutività del presente atto;
- titoli abilitativi autodichiarati già presentati ma non ancora efficaci alla data di esecutività del presente atto;
- permessi di costruire e permessi di costruire convenzionati già presentati ma non ancora rilasciati alla data di esecutività del presente atto;

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



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

DELIBERA

- di revisionare la precedente disciplina delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali da corrispondere in luogo della realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali, secondo quanto esposto in premessa, ritenuta parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- di approvare i criteri e gli importi delle monetizzazioni, come determinati in premessa, e di stabilire che si provveda ad aggiornarli periodicamente con determina dirigenziale, sulla base dei valori OMI relativi all'ultimo semestre disponibile, e dell'andamento dei prezzi di mercato;
- di stabilire che l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di rivedere nel tempo, le misure straordinarie adottate dal presente atto, consistenti nell'applicazione di coefficienti atti a calmierare i valori di monetizzazione delle dotazioni per rispondere al particolare frangente economico che stiamo attraversando;
- di stabilire che le risorse finanziarie acquisite tramite le monetizzazioni delle dotazioni dovranno essere riservate alla costituzione di nuove dotazioni territoriali e/o al mantenimento di quelle esistenti. A questo scopo verrà istituito apposito capitolo di bilancio;
- di stabilire che le risorse finanziarie acquisite tramite le monetizzazioni delle dotazioni territoriali relative agli interventi in territorio rurale dovranno essere riservate alla realizzazione o al potenziamento delle reti verdi e blu, in coerenza con quanto stabilito dal PUG all'art. 8.10.1. A questo scopo verrà istituito apposito capitolo di bilancio;
- di stabilire che la presente delibera supera la D.G.C. n.55 del 27.02.2012 e annulla la determinazione n.333 del 29.04.2020;
- di approvare i seguenti allegati quale parte integrante e sostanziale della presente delibera:
 - **ALLEGATO A:** Studio tecnico estimativo per la valutazione della monetizzazione delle dotazioni territoriali e dei parcheggi pertinenziali connessi alle trasformazioni edilizio-urbanistiche in seguito all'approvazione del PUG, redatto dall'Ing. Brioli;
 - **ALLEGATO B:** Cartografia riportante la suddivisione del territorio in zone OMI e sottozone A, B, C;

INOLTRE, in relazione all'urgenza, con voto unanime, palese,

DELIBERA

DI dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 – comma IV – del decreto legislativo 267/2000.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

Sindaco
Matteo Gozzoli

Segretario
Ugo Castelli

(atto sottoscritto digitalmente)