



Regione Siciliana

ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE
DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA
SERVIZIO 8
UFFICIO CONSULTIVO DELL'URBANISTICA
Via Ugo La Malfa, 169, PALERMO

21 FEB. 2013

RISPOSTA A

DEL

Prot. N.....**3889**.....

OGGETTO: Comune di GROTTA. Quesito. Richiesta di parere in merito alla monetizzazione di aree per urbanizzazione secondaria nell'ambito di piani di lottizzazione convenzionata.
Allegati n.

AL SINDACO
DEL COMUNE DI
GROTTA (AG)

AL DIRIGENTE DELL' UTC
AREA URBANISTICA
DEL COMUNE DI
GROTTA (AG)

Con nota prot. n. 12832 del 03/12/2012 e successivo sollecito prot. 225 del 03/01/2013, codesto Comune ha chiesto un parere in merito “ *alla possibilità di monetizzare le aree per opere di urbanizzazione secondaria nell'ambito dei piani di lottizzazione di iniziativa privata*”, nella considerazione che i vincoli urbanistici di P.R.G. (approvato con Decreto n.103/DRU del 28/02/2002) sono decaduti per decorrenza dei termini e che “*le opere di urbanizzazione secondaria, dallo stesso PRG, sono previste tutte in sede propria, dimensionate in riferimento alla popolazione di progetto e già realizzate per oltre il 95%*”. Sulla questione codesto Comune è dell'avviso che diversamente opinando si configurerebbe un danno al territorio a causa dell'aumento considerevole delle quantità di aree destinate ad urbanizzazione secondaria. Con successiva nota prot. n. 1323 del 28/01/2013 codesto Comune ha altresì precisato l'entità della popolazione residente prevista dal PRG (circa 10.500 abitanti) e quella riferita al Censimento del 2011 (5.894 abitanti).

In merito a quanto richiesto, a cui si dà esito con riferimento agli aspetti generali della problematica posta in ragione anche della carenza degli elementi che individuano l'area in cui ricade l'intervento lottizzatorio in argomento (vedasi a riguardo la propria circolare n. 2/DRU/2012 del 14/5/2012, reperibile sul sito istituzionale della Regione Siciliana www.regione.sicilia.it), si ritiene necessario tenere nella giusta considerazione il concetto della “monetizzazione” delle aree a

alternativo alla cessione gratuita delle stesse aree, cioè di quelle che risultano necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Infatti tale istituto attiene non tanto al tipo di opere di urbanizzazione (primarie o secondarie), bensì al fatto che tale cessione di aree non viene disposta per svariati motivi, in quanto queste ultime ad esempio non possono essere realizzate dagli stessi privati perché previsti in sede propria di P.R.G. o perché non è “urbanisticamente” possibile realizzarle. In tal senso il Tar Veneto, Sez. II, n.1293/2012 precisa che *“Il ricorso alla monetizzazione è, come noto, ammesso ogni qual volta non sia possibile, proprio in considerazione del livello di urbanizzazione presente nelle aree interessate, dare luogo alla realizzazione diretta degli interventi necessari da parte del soggetto lottizzante e la cessione a favore dell'amministrazione”*. Tale “monetizzazione” tuttavia non deve vanificare il disposto degli strumenti urbanistici generali che impongono l'effettiva esistenza degli standards sul territorio, riducendo gli spazi pubblici e costituendo un vantaggio economico per i privati ed un onere per il Comune; peraltro in sede di revisione periodica del P.R.G. necessita reperire anche gli standard ex D.M. n.1444/68 monetizzati, in proporzione agli abitanti insediati nella quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni del P.R.G..

A tal riguardo si ricorda che il legislatore regionale con l'art. 14 della l.r. n. 71/78, nell'elencare dettagliatamente gli oneri posti a carico del lottizzante a mezzo di apposita stipula di convenzione, specifica che lo stesso debba prevedere: a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n.847 e dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n.865. *“Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadano al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art. 14 della legge 28 gennaio 1977, n.10”*; b) l'esecuzione diretta da parte del proprietario delle opere di urbanizzazione primaria da cedere gratuitamente al Comune; tale onere chiaramente, in sostituzione del pagamento della quota parte di contributo per tali opere; c) al pagamento della quota di contributo per le opere di urbanizzazione secondaria, all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare.

In merito all'entità delle aree per le opere di urbanizzazione, calcolati sulla base del D.M. n.1444/68, questo Assessorato con la Circolare 2/79 del 3/2/79 ha chiarito, *“al fine di evitare dubbi interpretativi”*, che *“se le aree per opere di urbanizzazione secondaria sono già individuate nello strumento urbanistico generale, vanno reperite nell'ambito della lottizzazione le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria ... Le aree per opere di urbanizzazione secondarie, nel caso che ricadono all'esterno dell'intervento lottizzatorio, possono essere monetizzate”*

Inoltre, considerato che la questione di codesto Comune riguarda anche la decadenza dei vincoli urbanistici di P.R.G. per decorrenza dei termini, si ritiene utile richiamare la Circolare n.2/94 del 6/7/94 di questo Dipartimento, laddove al punto 2) è stato precisato che *“Qualora la normativa dello strumento urbanistico generale preveda che il piano attuativo debba reperire al suo interno solo parte degli standards ex D.I. n.1444/68, l'approvazione dei piani particolareggiati e di lottizzazione resta subordinato alla individuazione al suo interno della totalità delle opere di urbanizzazione nelle quantità fissate dagli artt.3 e 4 del citato decreto interministeriale (a meno che le opere di urbanizzazione previste al di fuori del perimetro del piano attuativo ed al servizio dello stesso, risultino già realizzate)”*.

Pertanto, alla luce di quanto sopra richiamato di cui al citato art. 14, comma 4, lett. a) e alle successive Circolari, si ritiene che codesto Comune debba valutare la specificità del caso concreto considerato - opere di urbanizzazione secondaria previste dallo stesso PRG tutte in sede propria e

./.

-3-

“dimensionate in riferimento alla popolazione di progetto e già realizzate per oltre il 95%” - per il quale, in linea generale, potrebbe essere opportuno procedere alla cosiddetta “monetizzazione”, cioè alla quantificazione dell'importo alternativo alla cessione diretta delle stesse aree secondarie, secondo criteri ben delineati non discrezionali, che tuttavia non sono in discussione nel quesito posto. Ciò avvalorato dal fatto che potrebbe verificarsi una eccessiva dotazione di standards

relativamente alle urbanizzazioni secondarie, qualora si voglia procedere alla cessione gratuita delle relative aree, in ragione anche del decremento abitativo evidenziato (circa 10.500 abitanti nel progetto di PRG contro quelli di 5.894 del censimento del 2011).

In generale potrebbe ritenersi possibile l'impiego dell'istituto della monetizzazione, quando emerga che la pura e semplice applicazione degli standards previsti non darebbe effettivamente luogo alla realizzazione di dotazioni territoriali in concreto utili alle esigenze urbanistiche dell'insediamento, valutazione questa rimessa all'apprezzamento di merito dell'Amministrazione comunale circa la congruità del grado di urbanizzazione di un'area, quando si riscontri l'esistenza di opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) almeno nelle quantità minime prescritte (cfr. C.S., Sez. V, 29/04/2000, n.2562).

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 8
(Arch. Daniela Grifo)
(FIRMATO)