

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**



**COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA**  
**PROVINCIA DI BOLOGNA**

MONETIZZAZIONE PARCHEGGI E VERDE IN SOSTITUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PREVISTE DAL R.U.E. - AGGIORNAMENTO PARAMETRI E TARIFFE.

Nr. Progr. **6**  
Data **27/02/2017**  
Seduta NR. **2**  
Titolo **6**  
Classe **2**  
Sottoclasse **0**

*Adunanza PUBBLICA di PRIMA convocazione in data 27/02/2017*

Il PRESIDENTE ha convocato il CONSIGLIO COMUNALE nella apposita sala del Municipio, oggi **27/02/2017** alle ore **19:00** in adunanza *PUBBLICA* di PRIMA Convocazione previo invio di invito scritto a domicilio o e-mail nei modi e termini previsti dal vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale all'apertura dell'adunanza e tenuto conto delle entrate e delle uscite dei Consiglieri in corso di seduta, al presente oggetto risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Pre.</i>
VERONESI GIAMPIERO	S	VECCHI ALESSIA	S	FACCHINI MICHELE	S
MARCHESINI GIULIA	S	TORLAI FABIO	S	BORGHI VITTORIO	S
LAFFI ELISA	S	QUERZÈ DAVIDE	S	FRANCESCHI MASSIMILIANO	S
MADDALONI CARMINE	S	MOSCATELLI FRANCESCO	N		
CRUCITTI PAOLA	S	IOVINO PAOLO	S		
MORANDI NADIA	S	GALLERANI GABRIELE	S		
BORTOLANI STEFANO	S	ZAVATTARO LEONARDO	S		
<i>Totale Presenti: 16</i>		<i>Totali Assenti: 1</i>			

Assenti giustificati i signori:

*MOSCATELLI FRANCESCO*

Assenti NON giustificati i signori:

*Nessun convocato risulta assente ingiustificato*

Sono presenti gli Assessori Extraconsiliari:

MARCHESINI LORIS, GIORDANO ANTONIO, ROMA ANNALISA, TOLOMELLI VANNA, ZACCHIROLI DANILO

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune, IOCCA FILOMENA.

Constatata la legalità della adunanza, nella sua qualità di PRESIDENTE, MADDALONI CARMINE invita a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

Sono designati a scrutatori i Sigg.:

IOVINO PAOLO, QUERZÈ DAVIDE, BORGHI VITTORIO.

L'Ordine del Giorno, diramato ai Sigg. Consiglieri ai sensi del vigente Statuto comunale nonché del vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale, porta la trattazione dell'oggetto sopra indicato. Tutti gli atti relativi agli argomenti iscritti all'Ordine del Giorno sono depositati presso la Segreteria comunale nel giorno dell'adunanza e nel giorno precedente.

**OGGETTO:**

**MONETIZZAZIONE PARCHEGGI E VERDE IN SOSTITUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PREVISTE DAL R.U.E. - AGGIORNAMENTO PARAMETRI E TARIFFE.**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Richiamate** le seguenti deliberazioni di Consiglio Comunale:

- n. 35 del 07.04.2011, esecutiva, con la quale è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.);
- n. 63 del 30.09.2014, esecutiva, con la quale è stata approvata la 1<sup>a</sup> Variante del R.U.E.;
- n. 64 del 30.09.2014, esecutiva, con la quale è stata approvata la 2<sup>a</sup> Variante del R.U.E.;
- n. 44 del 27.06.2016, esecutiva, con la quale è stata approvata la 3<sup>a</sup> Variante del R.U.E.;
- n. 66 del 29.11.2016, esecutiva, con la quale è stata approvata la 4<sup>a</sup> Variante del R.U.E.;

**Premesso:**

- che il comma 4 dell'art. 105 del RUE avente ad oggetto "Concorso nella realizzazione delle dotazioni territoriali" definisce le ipotesi in cui gli interessati agli interventi di trasformazione, in luogo della cessione delle aree di cui alla lettera a) del comma 2 dell'articolo A-26 della L.R. n. 20/2000 sopraccitato, possano convertire l'onere di realizzazione e cessione delle aree in onere monetario (monetizzazione);
- che l'art. 9 dell'allegato al RUE "Contributo di Costruzione" definisce le aree oggetto della monetizzazione ed i casi di monetizzazione rimandando, ad apposito atto, l'assunzione dei valori di riferimento per le monetizzazioni nonché la definizione delle modalità di pagamento delle relative somme;
- che la Legge Regionale n. 11/1998 e s.m.i. all'art. 1 "*...promuove il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti...*";
- che l'art. 3, comma 4, della Legge Regionale n. 11/1998 e s.m.i. disciplina che "*... gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti con o senza creazione di nuove unità immobiliari, sono 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*";

**Dato atto** che il R.U.E, per le ipotesi elencate al citato comma 4 dell'art. 105, prevede la possibilità di monetizzazione delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, in luogo della relativa realizzazione e cessione al Comune sia per interventi edilizi diretti sia per interventi attuativi in base al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) del Piano Operativo Comunale (P.O.C.);

**Visto**, il punto 9 dell'allegato al RUE "Contributo di costruzione" sul tema "Monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali";

**Ritenuto** opportuno, definire ai sensi dell'art. 9 dell'allegato al RUE "Contributo di Costruzione" le tariffe relative alla monetizzazione delle dotazioni territoriali di verde e parcheggio pubblici sulla base di una stima aderente sia al valore del terreno che al valore delle opere;

**Ritenuto** opportuno stabilire gli ambiti del territorio comunale nei quali ammettere il pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici in luogo del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali con relativa sostituzione attraverso alternativa monetizzazione anche ai fini delle quantità minime di superficie accessoria da garantire al fine di favorire tutti quegli interventi di riqualificazione e manutenzione consentiti dalla diversa definizione degli interventi come indicato nell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;

**Valutato** che il comma 1 dell'art. 2 della citata Legge Regionale n. 11/1998 e s.m.i. limita ai soli edifici collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, come perimetrati dal Piano Strutturale Comunale (PSC), l'ambito d'applicazione di detta legge;

**Atteso** che:

- l'Amministrazione Comunale intende favorire il processo di riutilizzo urbanistico del patrimonio edilizio, la riqualificazione del tessuto abitativo esistente, il consolidamento e rinnovamento dei fabbricati e l'adeguamento alle normative di sicurezza, igienico-sanitarie degli stessi, che comportino la necessità di nuovi spazi e/o di manutenzione o ristrutturazioni di quegli esistenti con variazione di destinazione d'uso;
- l'obiettivo dell'Amministrazione è quello relativo al superamento della difficoltà oggettiva che allo stato attuale s'incontra nel reperire sul territorio, da parte del soggetto attuatore, le aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione quali i parcheggi, con la consapevolezza del fatto che ogni edificazione debba avere le necessarie opere di urbanizzazione quale condizione fondamentale per la corretta trasformazione del territorio ma che non sempre il riuso o la riqualificazione degli edifici si rende attuabile in quanto vi sono aree ovvero contesti in cui non è possibile reperire tali spazi da parte del soggetto che intende intraprendere la riqualificazione impedendo di fatto l'obiettivo stesso;
- la richiesta di monetizzazione, in particolare, del Parcheggio Pertinenziale (Pp) deve ritenersi estesa ed idonea a compensare l'obbligo di fornire il minimo di metratura accessoria prevista dal RUE in tutti i casi in cui la dotazione richiesta per l'intervento di manutenzione o ristrutturazione giunga a non consentire la possibilità per l'interessato di realizzare le opere di riqualificazione della unità immobiliare ovvero dell'edificio. Precisazione necessaria per evitare interpretazioni per cui fosse possibile monetizzare il Pp ma restasse l'obbligo di fornire in parallelo la quantità minima di dotazione di Superficie Accessoria vanificando o addirittura impedendo le possibilità di recupero dei locali esistenti previste dalla normativa sovraordinata vigente, impostata a favorire il riuso del patrimonio edilizio invece di produrre consumo di suolo per nuovi interventi di espansione;
- il corrispettivo della monetizzazione dei parcheggi pubblici, nonché di quelli privati pertinenziali e del verde pubblico stabilito sulla base dei valori definiti nell'allegato computo, al fine di distribuirlo equamente nelle diverse zone del territorio comunale con apporto di natura analoga per tipologia al carico insediativo indotto dalla matrice originaria riferita alla caratteristica dell'ambito di intervento che ha prodotto la monetizzazione;
- si ritiene opportuno ridefinire le tariffe relative alla monetizzazione degli standard dei parcheggi pubblici PU e Privati Pp e del verde pubblico attrezzato VP secondo i valori richiamati in allegato;

**Considerato** che la materiale impossibilità o difficoltà di reperire le aree da destinarsi a parcheggio a servizio delle unità immobiliari nonché delle aree da destinarsi a standard non fa sorgere il diritto alla monetizzazione, ma impone piuttosto all'Amministrazione di esaminare sotto il profilo urbanistico la richiesta di conversione di detto obbligo nel versamento di una somma di denaro per finanziare opere pubbliche analoghe;

**Dato atto** che l'Amministrazione, in particolare, considera la "monetizzazione" un istituto in ogni caso preordinato al migliore assetto del territorio, non uno strumento per conseguire finalità estranee alla disciplina urbanistica, sicché se ne ritiene possibile l'impiego solo quando emerga che la pura e semplice applicazione degli «standard» previsti non darebbe effettivamente luogo alla realizzazione degli obiettivi di implementazione delle dotazioni territoriali in concreto ma renderebbe esclusivamente inattuabili di concerto le riqualificazioni del patrimonio edilizio esistente, senza poter destinare le corrispondenti risorse all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in altra parte del territorio comunale;

**Atteso** che per procedere alla "determinazione" delle superfici necessarie per la quantificazione delle aree da destinarsi a standard è riferita nel caso di edifici a destinazione residenziale ad ogni abitante insediato ovvero nel caso di edifici produttivi in base alla superficie, per tanto far rispettivamente riferimento alle prescrizioni di cui al Decreto Ministeriale n. 1444/68, stabilendo che per ogni abitante debba disporre di una superficie residenziale minima pari a mq. 25 (80 mc. V.p.p.);

**Accertato** peraltro che tale parametro viene utilizzato nei procedimenti di dimensionamento delle aree da destinarsi a standard all'interno della redazione degli Strumenti Urbanistici generali e dei Piani Attuativi in genere;

**Richiamate:**

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 116 del 29.11.1993, esecutiva, con la quale è stato determinato il criterio di monetizzazione per la mancata realizzazione nelle aree di completamento dello standard di parcheggio e verde pubblici ed approvate le relative tariffe;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 180 del 22.10.1998, esecutiva, con la quale si è provveduto all'aggiornamento tariffario degli oneri di monetizzazione;

**Considerato** che le tariffe precedentemente determinate con propria deliberazione n. 116 del 29.11.1993, esecutiva, e successivamente aggiornate con deliberazione di Giunta Comunale n. 180 del 22.10.1998, esecutiva, sono da rivalutare sulla base di una stima del valore venale dei terreni e del valore venale delle opere;

**Assunto** quale riferimento tecnico il computo metrico estimativo allegato;

**Ritenuto:**

- di dover quantificare il corrispettivo della monetizzazione dei parcheggi pubblici, nonché quelli privati pertinenziali e del verde pubblico sulla base dei valori sopra definiti al fine di distribuirlo equamente nelle diverse zone del territorio comunale;
- opportuno ridefinire le tariffe relative alla monetizzazione degli standard dei parcheggi pubblici PU e Privati Pp e del verde pubblico attrezzato VP secondo i valori quantificati nel Computo Metrico Estimativo Allegato;

**Atteso che:**

- la Giunta Comunale, con deliberazione n. 164 in data 17.11.2016, esecutiva ai sensi di legge, ha disposto la presentazione del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2017/2019;

- il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 64 in data 29.11.2016 ha approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2017/2019;
- la Giunta Comunale, con deliberazione n. 14 in data 31.01.2017, esecutiva ai sensi di legge, ha disposto la presentazione della Nota di aggiornamento al DUP 2017/2019;

**Atteso** che la Giunta Comunale, sulla base degli indirizzi di programmazione contenuti nel Documento Unico di Programmazione (DUP), con propria deliberazione n. 15 in data 31.01.2017, esecutiva, ha approvato lo schema del Bilancio di Previsione finanziario 2017/2019 di cui all'art. 11 del D.Lgs. n. 118/2011, completo di tutti gli allegati previsti dalla normativa vigente;

**Richiamato** infine l'art. 5, comma 11, D.L. 30 dicembre 2016, n. 244 (Decreto Milleproroghe) (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 304 in data 30.12.2016), con il quale è stato prorogato al 31 marzo 2017 il termine per l'approvazione del Bilancio di Previsione dell'esercizio 2017;

**Udita**, sul punto, l'illustrazione dell'Assessore **Marchesini**;

**Uditi** gli interventi dei Consiglieri **Gallerani** (Capogruppo "Uniti per Anzola"), **Borghi** (Capogruppo "Movimento Cinque Stelle"), **Iovino** e dell'Assessore **Marchesini**;

**Per tutto** quanto si fa integrale rinvio alla registrazione in atti al n. 4378;

**Dato atto** che, in applicazione dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e successive modificazioni e integrazioni, è stato acquisito:

- a) il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica;
- b) il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Area Economico/Finanziaria e Controllo in ordine alla regolarità contabile;

**Con voti** favorevoli unanimi resi per alzata di mano, presenti e votanti n. 16 componenti

## D E L I B E R A

- 1) Di dare atto di tutto quanto esposto in premessa;
- 2) Di approvare i valori per la monetizzazione degli standard urbanistici, relativi ai parcheggi pubblici di urbanizzazione (PU) e privati pertinenziali (Pp), secondo quanto previsto dall'art. 9 dell'allegato al RUE "Contributo di Costruzione" vigente e del verde pubblico, sulla base del valore venale delle aree di cui al Computo Metrico Estimativo, allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;
- 3) Di ammettere il pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici/privati, come quantificati con la presente deliberazione, in luogo del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali prescritti dal R.U.E. e verde pubblico, suddivisi e differenziati per i seguenti ambiti del territorio: Residenziale e Produttivo;
- 4) Di dare atto che le tariffe relative alla monetizzazione parcheggi pubblici / privati e verde pubblico potranno essere applicate alle richieste dei titoli edilizi abilitativi in corso;
- 5) Di dare atto che i relativi proventi, introitati al Titolo 4, Tipologia 500 (Capitolo PEG 45101 "Proventi derivanti da monetizzazione standard") del Bilancio di Previsione Finanziario 2017/2019, saranno utilizzati secondo quanto definito dalla normativa vigente in materia;

Successivamente con separata votazione e con voti favorevoli unanimi, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma – del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.

## Computo Metrico Estimativo, del valore venale delle opere a parcheggio pubblico, a verde pubblico e a parcheggio pertinenziale.

Il presente computo metrico estimativo del valore venale delle opere di realizzazione di un parcheggio pubblico riportato in TAB A è stato redatto prendendo a riferimento i prezzi informativi per le opere edili riportati sul prezziario della Camera di Commercio di Bologna riferiti all'anno 2014 (ultima disponibile) e per alcune lavorazioni non previste sul prezziario, sono stati adottati i prezzi di mercato finalizzato alle opere necessarie alla realizzazione a metro quadrato di parcheggi opubblico PU;

**TAB.A**

n°	Descrizione Opere a Parcheggio	Unità di Misura	Prezzo (€)
1	<b>Scavo di sbancamento</b> Scavo di sbancamento eseguito con mezzi meccanici in terreno di qualsiasi natura e consistenza escluso gli oneri derivanti dall'acqua di falda.	<b>mq</b>	<b>9,60</b>
2	<b>Stabilizzazione a calce</b> Stabilizzazione a calce del materiale in sito con idonea macchina stabilizzatrice, compresa stesura di ossido di calce nella quantità del 3-4% del peso a secco del materiale da stabilizzare. Spessore dello strato da trattare pari a <b>40 cm</b> compresa compattazione effettuata con rullo a piede di montone	<b>Incid mq.</b>	<b>12,48</b>
3	<b>Misto stabilizzato</b> Strato di base formato da misto a granulometria assortita posto in opera, compresa la stesura a strati non superiori a 15 cm, la cilindratura e la compattazione.	<b>Incid mq.</b>	<b>6,66</b>
4	<b>Scavo a sezione obbligata</b> Scavo a sezione obbligata per rete fognante con mezzi meccanici fino alla profondità di mt.1,50, in terreno di qualsiasi natura e consistenza compreso normale aggrottamento ad ogni onere per armature e sbadacchiature. Deposito del terreno scavato a lato dello scavo per il successivo reinterro, dopo la posa della tubazione. <b>al ml. €. 24.00</b>	<b>Incid mq</b>	<b>3,60</b>
5	<b>Fognature</b> Tubazioni in cloruro di polivinile rigido tipo 303 conforme alle norme UNI 7447/8-75 con giunti ed anello di tenuta in gomma, in opera su sottofondo, rinfiando e copertura in sabbia: <b>Ø esterno mm 160 al ml. €. 36.00 x ml. 60 circa</b> <b>Ø esterno mm 250 al ml. €. 63.60 x ml. 15 circa</b>	<b>Incid mq</b>	<b>5,00</b>
6	<b>Pozzetti</b> Pozzetti a sifone di cemento prefabbricati compreso sottofondo in calcestruzzo dello spessore di cm.8. compreso scavo e reinterro. <b>Dimensioni esterne cm 50x50 n. 6 pozzetti x €. 82.00 cad.</b>	<b>Incid mq</b>	<b>1,00</b>
7	<b>Elementi di sopralzo</b> Elementi di sopralzo ai pozzetti formati da cassette di cemento prefabbricato senza fondo, in opera compresa la sigillatura delle giunzioni <b>Dimensioni esterne cm 50x50 n. 6 pozzetti x €. 82.00 cad.</b>	<b>Incid mq</b>	<b>0,50</b>
8	<b>Caditoie</b> Caditoie in cemento ad asole, con telaio e controtelaio in ferro adatte per traffico pesante, in opera. <b>Dimensioni esterne di cm 50x50 n. 5 caditoie x €. 136.00 cad</b>	<b>Incid mq</b>	<b>1,50</b>

<b>9</b>	<b>Boccaporti a T.P. per copertura pozzetti di ispezione</b> In cemento armato e controtelaio in ferro <b>n. 1 boccaporto x €. 144.00</b>	<b>Incid mq</b>	<b>0,30</b>
<b>10</b>	<b>Illuminazione</b> Impianti di illuminazione pubblica con fonti luci a braccio posti ad una distanza di mt.16, costituiti da pali tubolari in acciaio conici zincati, altezza fuori terra non inferiore a 8,00mt, lampade a tecnologia LED, compreso dispersori, cavi di alimentazione e quota parte di quadro elettrico di alimentazione e comando automatico <b>n. 4 Punti luce x €. 1050. 00 cad.</b>	<b>Incid mq</b>	<b>8,50</b>
<b>11</b>	<b>Cordoli</b> Bordi di aiuole o cordonate in genere in elementi prefabbricati di conglomerato cementizio armato, compreso ogni onere. Cordoli a sezione 10-12x25 Su fondazione di cm 20x25. <b>Cordoli Retti ml. 100 x €/ml. 35.00</b>	<b>Incid mq</b>	<b>7,00</b>
<b>12</b>	<b>Binder</b> Strato di collegamento in opera con strato di spessore finito e rullato da 70 mm	<b>mq</b>	<b>10,80</b>
<b>13</b>	<b>Tappetino di usura</b> Tappetino di usura formato da conglomerato bituminoso a grana fine, compresa mano d'attacco con emulsione bituminosa pari a kg 1 per mq e cilindratura finale	<b>mq</b>	<b>9,60</b>
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 76,54</b>

#### Prezzi unitari incidenza

totale 76.54 €/mq

IVA 22% 16.84 €/mq.

---

**TOTALE €/mq 93,38 + costi tecnici 10% = €/mq. 102,72**

Si ritiene opportuno distinguere i casi in cui il parcheggio riguardi ambiti **Residenziali** di modeste dimensioni (decine di posti auto) rispetto agli ambiti **Produttivi** per via delle diverse caratteristiche ed estese dimensioni di questi ultimi che ne riducono i costi di realizzazione del **50%** rispetto costo sopra indicato.

Da cui:

**PU Residenziale : TOTALE €/mq 93,38 + costi tecnici 10% = €/mq. 102,72**

**PU Produttivo: TOTALE €/mq 46,69 + costi tecnici 5 % = €/mq. 51,36**



Il seguente computo metrico estimativo del valore venale delle opere a verde indicato in TAB.B in base ai prezzi desunti dal prezziario della Camera di Commercio di Bologna riferiti all'anno 2014 (ultima disponibile) per la realizzazione di verde pubblico attrezzato VP ed alle caratteristiche del verde definite dal vigente Regolamento del verde pubblico e privato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 07.03.1996 esecutiva:

**TAB.B**

n°	Descrizione Opere a Verde	Unità di Misura	Prezzo (€)
1	Formazione di tappeto erboso ornamentale, compresa la stenditura del concime organico, la fresatura per profondità non inferiore a cm 20, livellamento e rastrellamento della terra, spandimento della semente, del terriccio concimato o di sabbia fine di fiume, rullatura, carico dei materiali di risulta su automezzo: <b>superfici fino a mq 150</b>	mq	3,00
3	<b>Fornitura e messa a dimora di essenze arboree (circonferenza 16/20cm.)</b> in zolla consegnato a piè d'opera da impiantare nelle buche compreso il reinterro, la formazione di conca di compluvio (formella), la fornitura e il collocamento di tre pali tutori in legno trattato, la fasciatura del tronco con tela di juta fino al primo impalcato, la legatura con corde idonee, la fornitura e posa di apposito collare protettivo (h.20cm) da sistemare nella zona del colletto. Le piante dovranno essere di prima scelta, esenti da ferite e parassiti evidenti, grosse cicatrici o segni conseguenti ad urti, grandine, scortecciamenti, legature, ustioni da sole, cause meccaniche in genere, con fusto dritto, ramificazione uniforme, con chioma ben formata a tutta cima. Dovranno inoltre possedere l'apice vegetativo originario (freccia), presentare un'evidente dominanza apicale e la chioma quindi non deve essere stata ottenuta tramite "capitozzatura". L'apparato radicale dovrà presentarsi ben accestito, ricco di piccole ramificazioni e di radici capillari fresche e sane e privo di tagli di diametro maggiore di un centimetro. Per gli alberi con zolla o in contenitore, la terra dovrà essere compatta, ben aderente alle radici, senza crepe evidenti con struttura e tessitura tale da non determinare condizioni di asfissia. Le piante non dovranno presentare tagli da cimatura in alcun ramo. <b>Specie sottostanti a titolo esemplificativo non esaustivo in numero di 6</b> <b>Acero Platanoide cad. €.</b> 104, 00 <b>Prunus Pissardi cad. €.</b> 144, 00 <b>Acero Campestre €.</b> 144, 00 <b>Tiglio Selvatico €.</b> 144, 00	Incid mq	2,00
3	<b>Fornitura e messa a dimora di arbusti in varietà (2 arbusti al mq.)</b> (diam. 18 o simili), compresa la fornitura di 30 lt. di ammendante per mq., la preparazione del terreno, l'impianto degli arbusti, una bagnatura con 30lt. d'acqua cadauno, altezza cm.50/60, con un minimo di tre ramificazioni alla base. Varietà esemplificative e non esaustive: Colutea Arborescens = L. Vescicaria Cornus Sanguinea = L. Sanguinella Corylus Avellana = L. Nocciolo Crataegus Monogyna Jacq. = Biancospino Comune Euonymus Europaeus L. = Fusaggine Fragula Alnus Mill. = Fragola Hippophae Rhamnoides = L. Olivello Spinoso Humulus Lupulus = L. Luppolo		

	Ligustrum Vulgure = L. Ligustro Lonicera Caprifolium = L. Caprifoglio Prunus Spinosa = L. Prugnolo Rhamnus Cathartica L. = Spin Cervino Rosa Canina L. = Rosa Canina Rubus Caesius L. = Rovo Bluastro Rubus Ulmifolium Schott. = Rovo Comune Salix Cinerea L. = Salice Grigio Salix Eleagnos Scop. = Salice Da Ripa Salix Purpurea L. = Salice Rosso Sambucus Nigra L. = Sambuco Viburnum Opalus L. = Pallon Di Maggio	<b>Incid mq</b>	<b>5,00</b>
<b>4</b>	Fornitura e posa in opera di IMPIANTO DI IRRIGAZIONE dell'area a verde pubblico, compresa la realizzazione di idoneo circuito costituito da valvole di chiusura e regolazione, centralina di programmazione, irrigatori, tubazioni, programmatore, pressostato, manometro, galleggiante, elettrovalvole, pozzetti delle dimensioni interne di cm.100x100x100 e di cm.50x50x50, completi di chiusini in lamiera striata di adeguate dimensioni, escluso impianto elettrico di allacciamento alla rete pubblica da definire in loco al ml. € 300.00 x ml. 35	<b>Incid mq</b>	<b>20,00</b>
		<b>TOTALE</b>	<b>€ 30,00</b>

#### **Prezzi unitari incidenza**

totale 30,00 €/mq

IVA 22% 6.60 €/mq.

---

**TOTALE €/mq 36,60 + costi tecnici 5% = € 38,43**

Si ritiene inoltre opportuno distinguere i casi in cui il Verde Pubblico (VP) riguardi ambiti **Residenziali** di modeste dimensioni (decine di mq) rispetto agli ambiti **Produttivi** per via delle diverse caratteristiche ed estese dimensioni di questi ultimi che ne riducono i costi di realizzazione del **50%** rispetto costo sopra indicato.

Da cui:

**VP Residenziale : €/mq 36,60 + costi tecnici al 5% = € 38,43**

**VP Produttivo: €/mq 18,30 + costi tecnici al 2,5 % = € 19,22**

Considerato che, per la quantificazione della monetizzazione delle aree di terreno destinate a parcheggi di urbanizzazione primaria **PU** e verde pubblico attrezzato **VP**, si possano prendere in considerazione le due seguenti metodologie:

1. L'INCIDENZA AREA (20%) RAGGUAGLIATA AL PESO DELL'AREA CORTILIVA PRIVA DI POTENZIALITÀ EDIFICATORIA CON RIFERIMENTO AI VALORI medi OMI per l'anno 2016 in tutte le zone del territorio così come riportati dalle citate tabelle OMI, (segue il calcolo esplicitato)

**Valore medio area territorio di Anzola derivato da valore edificato riportato in tabelle OMI €/mq. 1.370,84 x 20% Incidenza Valore Area x 10% incidenza Valore Area Non Edificabile = €/mq. 27,41** (valore medio di un'area cortiliva priva di potenzialità edificatoria)

2. L'INCIDENZA DI UN'AREA CORTILIVA NELLA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE (COME DETERMINATO DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - CATASTO FABBRICATI) CONSIDERATI PER LE CATEGORIE CATASTALI ABITAZIONI MEDIE A2 ED A3 ED UN NUMERO DI VANI PARI A 5,5 (appartamento medio di mq. 75; (segue il calcolo esplicitato)

**Valore medio del vano di immobile cat. A nel territorio di Anzola da tabelle catastali:**

€/vano 106,26 x 5,5 (vani per appartamento medio) = € 584,43

(€ 584,43 + 5% ragguagliato) x 160 parametro abitazioni cat.A = € 98.184,24 (valore catastale medio per appartamento).

€ 98.184,24 x 20% Valore Area x 10 % Valore Area Non Edific. = € 1.963,68

€ 1.963,68 (rendita catastale media) / 75,00 mq. (appartamento medio)

= €/mq. 26,18 (valore catastale medio dell'area libera priva della potenzialità edificatoria)

Dal raffronto ne deriva che il valore può essere assunto mediamente:

(€/mq. 26,18 + €/mq 27,41) / 2 = **€/mq 26,80 (Valore del Terreno Residenziale)**

Ritenuto opportuno differenziare il valore del terreno **Residenziale** come sopra stimato rispetto a quello **Produttivo** di minor pregio applicando una riduzione del **66%** al prezzo sopra stimato otteniamo i valori di riferimento:

**Valore Terreno Residenziale = €/mq 26,80;**

**Valore Terreno Produttivo = €/mq 9,11;**

Sommando ai valori delle opere di cui ai precedenti punti con il costo unitario medio del terreno come diversificato tra **Residenziale** e **Produttivo** in base alle stime del valore venale eseguite e considerando il valore a mq di Parcheggio Pertinenziale (Pp) analogo al PU **Residenziale** in quanto afferente ad una dotazione di standard in analogia al tipo di servizio diretto, si riassumono i sotto indicati valori.

**PU Residenziale = €/mq (102,72 + 26,80) = €/mq. 129,52**

**PU Produttivo = €/mq (51,36 + 9,11) = €/mq. 60,47**

**VP Residenziale = €/mq. (38,43 + 26,80) = €/mq. 65,23**

**VP Produttivo = €/mq. (19,22 + 9,11) = €/mq. 28,33**

**Pp = €/mq. (102,72 + 26,80) = €/mq. 129,52**

La richiesta di monetizzazione, in particolare, del Parcheggio Pertinenziale (Pp) deve ritenersi estesa ed idonea a compensare l'obbligo di fornire il minimo di metratura accessoria prevista dal RUE in tutti i casi in cui la dotazione richiesta per l'intervento di manutenzione o ristrutturazione giunga a non consentire la possibilità per l'interessato di realizzare le opere di riqualificazione della unità immobiliare ovvero dell'edificio. La precisazione si rende necessaria per evitare interpretazioni per cui fosse possibile monetizzare il Pp ma restasse l'obbligo di fornire in parallelo la quantità minima di dotazione di Superficie Accessoria vanificando o addirittura impedendo le possibilità di recupero dei locali esistenti previste dalla normativa sovraordinata vigente, impostata a favorire il riuso del patrimonio edilizio invece di produrre consumo di suolo per nuovi interventi di espansione.

Valutato di dover quantificare il corrispettivo della monetizzazione dei parcheggi pubblici, nonché di quelli privati pertinenziali e del verde pubblico sulla base dei valori sopra definiti al fine di distribuirlo equamente nelle diverse zone del territorio comunale con apporto di natura analoga per tipologia al carico insediativo indotto dalla matrice originaria riferita alla caratteristica dell'ambito di intervento che ha prodotto la monetizzazione, si ritiene opportuno ridefinire le tariffe relative alla monetizzazione degli standard dei parcheggi pubblici PU e Privati Pp e del verde pubblico attrezzato VP secondo i valori sopra quantificati.

Direttore Area Tecnica  
Arch. Aldo Ansaloni

**COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA**  
**PROVINCIA DI BOLOGNA**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Numero Delibera **6** del **27/02/2017**

**AREA TECNICA**

---

OGGETTO

**MONETIZZAZIONE PARCHEGGI E VERDE IN SOSTITUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PREVISTE DAL R.U.E. - AGGIORNAMENTO PARAMETRI E TARIFFE.**

---

*PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000 N. 267*

IL DIRETTORE DELL'AREA INTERESSATA	Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere: <b>FAVOREVOLE</b>  <p style="text-align: right;">IL DIRETTORE AREA TECNICA</p> Data 24/02/2017 <p style="text-align: right;">ANSALONI ALDO</p>
IL DIRETTORE AREA ECONOMICO / FINANZIARIA E CONTROLLO	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere: <b>FAVOREVOLE</b>  <p style="text-align: right;">IL RESPONSABILE SERVIZIO BILANCIO PROGRAMMAZIONE CONTROLLO E ECONOMATO</p> Data 24/02/2017 <p style="text-align: right;">RICOTTA PASQUALINO</p>

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 6 DEL 27/02/2017**

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
MADDALONI CARMINE

IL SEGRETARIO GENERALE  
IOCCA FILOMENA

ANZOLA DELL'EMILIA, Lì 09/03/2017