



**COMUNE DI PALERMO**  
**SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA**  
**Servizio II - Formazione e Gestione Strumenti Urbanistici**

Fax 091/7406000  
Piazza della Pace, 7 - 90139 PALERMO

Palermo 2/07/09 2009

Responsabile del procedimento: arch. Vincenzo Polizzi

Responsabile del procedimento istruttorio tecnico: arch. Ignazio Rizzo

N° 506081 Sez. 81

Allegati n° \_\_\_\_\_

*Aut. WTR*  
OGGETTO: Proposta di Deliberazione di Consiglio Comunale di "Approvazione Piano di Lottizzazione di un complesso residenziale in località Pallavicino del Comune di Palermo - Z.T.O. "Cb", ai sensi dell'art. 14 della L.R. 27.12.1978 n° 71 e della Deliberazione di Consiglio Comunale n° 125 del 15.06.2006. Ditta Castelforte Immobiliare - "Monetizzazione aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria". Interrogazione con risposta scritta del 21.05.2009 n° 79 - Consiglieri Nadia Spallitta e Antonella Monastra (Gruppo Consiliare "Un'Altra Storia"). Chiarimenti.

COMUNE DI PALERMO		
ARCHIVIO SEGR. GENERALE		
06 LUG 2009		
Serie <u>2</u>	Cat. <u>3</u>	Fasc. _____
Prot. N. <u>506081</u>	Data <u>6/7/2009</u>	

*Alla Settore Segreteria Generale*

*Ufficio Atti Ispettivi e Provvedimenti Sindacali*

**SEDE**

In riscontro all'Interrogazione di cui all'oggetto, trasmessa con nota n° 432052/1 del 09.06.2009 di codesta Segreteria Generale, pervenuta al protocollo del Settore Urbanistica ed Edilizia il giorno 17.06.2009, ed assegnata a questo servizio in data 22.06.2009, si rappresenta quanto segue.

**Risposta al Punto I dell'Interrogazione) -** La Deliberazione di Consiglio Comunale n° 125 del 14.06.2006 stabilisce che il ricorso alla monetizzazione da parte dei privati lottizzanti è concesso esclusivamente nei casi in cui è dimostrata l'impossibilità della cessione gratuita delle aree da destinare agli standard urbanistici, di cui al D.M. n° 1444/1968, prevista dall'art. 14 della L.R. n° 71/1978. *Ciò vale per le aree da lottizzare che non prospettano su allineamenti stradali pubblici esistenti e/o di previsione in quanto i servizi per legge devono essere accessibili da pubbliche vie. L'argomento è stato oggetto di studio da parte del Capo Area Tecnica pro-tempore il quale, con propria circolare (Allegato "H" della D.C.C. n° 125/2006) esplicitativa, ha indicato la necessita di garantire la monetizzazione proprio nei casi in cui viene documentata la impossibilità a cedere le aree su allineamenti stradali pubblici.*

Diversamente il Comune potrebbe diniegare il diritto di edificare, con l'avvio di contenziosi difficilmente difendibili dall'Amministrazione Comunale, o in alternativa molto più semplicemente l'Amministrazione, previa verifica dei casi singoli, potrebbe procedere al rilascio diretto di singole concessioni. Quest' ultima ipotesi diventerebbe molto più praticabile trascorso il tempo limite di applicazione delle misure di salvaguardia, di 5 anni dall'approvazione del P.R.G., senza che siano stati approvati i Piani Particolareggiati e/o di Lottizzazione.

Per detta fattispecie tuttavia questo Ufficio ad oggi non ha mai fornito il proprio assenso per il contrasto che la scelta avrebbe con le N.d.A, del P.R.G. vigente.

A tutela dell'interesse pubblico generale, questo Ufficio ha ritenuto più idoneo proporre al Consiglio Comunale la "Monetizzazione" degli standard di cui al D.M. 1444/1968, evitando in tal modo un contenzioso dall'esito incerto a fronte di un introito sicuro per l'Amministrazione e quindi per la collettività, che il lottizzante intende sostenere.

Sul problema della "Monetizzazione", prima della Deliberazione n° 125/2006, è stato posto un quesito all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, per la tipologia di casi per i quali è prevista la redazione di un Planovolumetrico, che con propria nota n° 45606 del 11.07.2006 (che ad ogni buon fine si allega in copia) ha risposto che se da un verso è vero che non esiste una norma che consenta di ricorrere alla monetizzazione degli spazi previsti per le opere di urbanizzazione primaria, è vero anche che non ne esiste un'altra che lo vieti.

Infatti, l'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente nella succitata nota sottolinea che l'assenza di una norma di legge che consenta la monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (diversamente da quanto previsto dall'art. 14 della L.R. n° 71/1978 per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria), non significa che ciò non possa ragionevolmente consentirsi.

Tale considerazione, pur nella sua semplicità, è stata applicata nel P.d.L. in oggetto.

Un obiettivo importante che non bisogna perdere di vista è quello che la monetizzazione non deve costituire vantaggio economico per i privati né onere per l'Amministrazione Comunale. Così come suggerito dall'ARTA conseguentemente alla monetizzazione il Comune in sede di revisione periodica del P.R.G. dovrà reperire gli standard ex D.M. 1444/1968 monetizzati in proporzione agli abitanti insediati ai sensi dell'art. 12 delle N.d.A. del piano.

Da ricerche effettuate, in diversi altri Comuni Italiani, nei casi di impossibilità di reperire aree su strade pubbliche e per altre situazioni di impossibilità a cedere, valutate caso per caso, è stata adottata la monetizzazione delle aree a condizioni non svantaggiose per i Comuni stessi (Città di Biella; Comune di Carpineto Romano - Prov. Roma; Comune di Ortona - Prov. Chieti, solo per citarne alcuni).

Anche lo spirito della Deliberazione n° 125/2006 mira a questo, infatti viene previsto che la monetizzazione venga rapportata al costo reale di realizzazione del servizio desunto da progetti di opere pubbliche recentemente approvate dall'Amministrazione Comunale.

In merito alla problematica anche la giurisprudenza ha affrontato l'argomento (vedasi TAR Emilia Romagna, Parma, Sez. I - 14.01.2009, n° 3) tant'è che la monetizzazione delle urbanizzazioni primarie è stata consentita anche in altre città d'Italia.

**Risposta al Punto 2 dell'Interrogazione)** – Ad oggi la prima Lottizzazione per la quale viene prevista la monetizzazione è quella di cui all'oggetto.

**Risposta al Punto 3 dell'Interrogazione)** – Nessuna convenzione che prevede monetizzazione è stata stipulata dal 2002 ad oggi.

**Risposta al Punto 4 dell'Interrogazione)** – Nessun corrispettivo pattuito.

**Risposta al Punto 5 dell'interrogazione)** - Il criterio sarà, qualora si firmerà la prima convenzione, quello stabilito nella Deliberazione n° 125/2006. A tal proposito l'ufficio sta elaborando delle tabelle per la determinazione dei vari costi di realizzazione delle urbanizzazioni nelle varie zone della Città, studio che verrà sottoposto al Consiglio Comunale per l'approvazione.

**Risposta al Punto 6 dell'Interrogazione)** – Non essendoci state altre Lottizzazioni con monetizzazione, non risulta che alcun opera è stata realizzata con tali fondi.

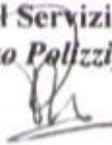
**Risposta ai Punti 7 e 8 dell'Interrogazione)** – Per quanto riguarda le valutazioni urbanistico-ambientali riguardanti il P.d.L. di cui all'oggetto, questo ufficio non ha posto in essere alcuna procedura in quanto, ai sensi della vigente normativa in materia e della Deliberazione dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n° 200 del 10.06.2009 Allegato "A", questa tipologia di piano attuativo risulta esclusa dalla procedura VAS. – V.I.A..

Infine, in merito all'ultimo quesito dell'Interrogazione, si precisa che per il P.d.L. di che trattasi, non essendoci cessione di aree ma monetizzazione dei servizi, non risulta essere stato presentato alcun progetto preliminare relativo ai servizi di cui al DM 1444/1968; il progetto di

Piano di Lottizzazione contiene invece gli schemi per la realizzazione delle reti infrastrutturali necessarie per la richiesta delle singole concessioni, dopo la stipula della convenzione ai sensi della L.R. n° 71/1978.

Tanto si rappresenta per quanto di competenza rimanendo nel contempo a disposizione per eventuali chiarimenti di natura tecnica.

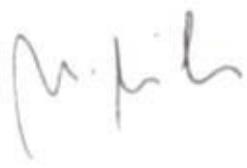
**Il Dirigente del Servizio**  
*(arch. Vincenzo Palizzi)*



**Il Capo Settore**  
*(arch. Federico Lazzaro)*



**L'ASSESSORE**  
*(Avv. Mario Milone)*





## Regione Siciliana

ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE  
 DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA  
 SERVIZIO 11  
 UFFICIO LEGISLATIVO E CONSULTIVO DELL'URBANISTICA  
 Via Ugo La Malfa, 169, PALERMO

17 1 106. 2008

RISPOSTA A \_\_\_\_\_

DEL \_\_\_\_\_

Unità Operativa 11.1 prot. N. 45606

OGGETTO: Comune di PALERMO. Quesito. Possibilità di monetizzare le aree a verde ed a parcheggio per la edificazione di aree di dimensione compresa tra 2.500 mq e 5.000 mq ricadenti in zona Cb del vigente P.R.G.. Art. 12 delle N.T.A..  
 Allegati n. ....2...

AL SETTORE URBANISTICA  
 DEL COMUNE DI PALERMO  
 SERVIZIO IP - FORMAZIONE P.R.G.  
 Piazza della Pace, 7  
PALERMO

E, p.c.

ALL'AVVOCATURA DEL COMUNE DI  
PALERMO  
 Piazza Marina, 39 "Palazzo Ristagno"

Con nota di prot. n.242481 del 31/05/06 è stato chiesto a questo Assessorato se per la edificazione di insediamenti residenziali a casa isolata, in aree libere di estensione compresa tra 2.500 mq e 5.000 mq, ricadenti in zona Cb del vigente P.R.G. di codesto Comune, per le quali venga dimostrata la impossibilità di individuare le aree a servizi previste dall'art. 12 delle N.T.A. del suddetto piano - nella misura di mq 7 per abitante - con accesso da pubblica via, possa essere consentito, in luogo della prevista cessione delle aree a verde ed a parcheggio, ricorrere alla monetizzazione di detti servizi, parametrando l'onere dovuto al costo reale di realizzazione dei servizi, sulla base di quanto riportato nel prezzario regionale per i corrispondenti progetti di OO.PP..

A tal riguardo è stato interpellato l'Ufficio Legale di codesto Comune, il quale ha palesato il proprio dissenso nei confronti della prospettata possibilità di monetizzare detta cessione di aree; ciò in ragione dell'assenza di una normativa urbanistica, sia di tipo generale, sia derivante dalle N.T.A., che, con riguardo alle urbanizzazioni primarie, contempli la possibilità di ricorrere, in tali casi, alla suddetta monetizzazione.

/.

In merito a quanto prospettato dal suddetto Ufficio Legale codesto Comune, non ritenendo esaustivo il motivo del dissenso, ha formulato alcune considerazioni sulla problematica che di seguito brevemente si riportano:

- a) se da un verso è vero che non esiste una norma che consenta di ricorrere alla monetizzazione degli "spazi" previsti per le opere di urbanizzazione primaria, è vero anche che non né esiste un'altra che lo vieti;
- b) nella particolare fattispecie prevista dal P.R.G. di estensione del lotto, non è necessario ricorrere al P. di L. bensì a "elaborati planovolumetrici" con procedure che potrebbero essere distinte da quelle previste dall'art.14 della l.r. n.71/78 per i suddetti piani attuativi;
- c) dal calcolo delle aree da cedere si evince che le stesse risulterebbero eccessivamente esigue (variabili tra 164 mq a 328 mq) ai fini della fruizione pubblica del servizio da realizzare;
- d) considerato che trattasi di insediamenti residenziali a casa isolata, non è necessario legare la dotazione dei servizi relativi ad "aree a verde e parcheggi" ai relativi lotti, ma piuttosto è necessario subordinare il rilascio della concessione edilizia all'esistenza delle opere di urbanizzazione primarie relative alle reti infrastrutturali;
- e) la monetizzazione rapportata al costo reale delle aree a verde e parcheggi rende possibile la realizzazione di detti servizi che possono essere in tal modo meglio localizzati e dimensionati.

Riguardo alla questione posta, si ritiene necessario tenere nella giusta considerazione il concetto di "monetizzazione", che attiene non tanto al tipo di opere di urbanizzazione (primarie o secondarie), bensì al fatto che queste non vengono realizzate dai privati, ovvero non possono essere realizzate dagli stessi privati, perché previsti in sede propria di P.R.G. o perché non è "urbanisticamente" possibile realizzarle. Tale monetizzazione comunque, non deve costituire vantaggio economico per i privati ed un onere per il Comune; peraltro in sede di revisione periodica del P.R.G. necessita infatti reperire anche gli standard ex D.M. n.1444/68 monetizzati, in proporzione agli abitanti insediati ai sensi del citato art.12 delle N.T.A. di piano.

Con riguardo invece a quanto espresso da codesto Ufficio con le precedenti considerazioni, si ritiene di poter sostanzialmente condividere la tesi prospettata, precisando in merito, che l'assenza di una norma di legge che consenta la monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (diversamente da quanto previsto dall'ex art.14 della l.r. n.71/78 per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie), non significa che ciò non possa ragionevolmente consentirsi. A tal riguardo si rende necessario ricordare come la giurisprudenza abbia da sempre consentito il rilascio di singole concessioni edilizie in assenza del prescritto P. di L. o P.P., quando le condizioni urbanistiche particolari lo avessero giustificato in relazione a lotti residui in zone già urbanizzate e/o edificate; e in tale caso anzi si rileva come detta giurisprudenza non si sia mai posto il problema della monetizzazione in esame (al riguardo questo Assessorato ha espresso alcuni pareri che in copia si allegano alla presente). Il legislatore del resto non poteva certamente prefigurare dette fattispecie particolari nell'art.14 della l.r. n.71/78, che affronta infatti i casi "ordinari" di P. di L., che riguardo agli standard ex art.3 del citato D.M., non poteva che prevedere la possibilità della monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie previste in sede propria dai piani

*[Handwritten signature]*

regolatori generali, in tutto o in parte rispetto alle quantità previste dal citato D.M. n. 1444/68.

In ultimo si ritiene che, diversamente opinando, si creerebbero situazioni di inedificabilità di fatto, certamente non previste legittimamente dalle N.T.A. del P.R.G., risolvibili solamente mediante piani attuativi di iniziativa comunale.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Arch. Giovanni Fazio)



IL DIRIGENTE RESPONSABILE DELL'U. O. 11.1  
(Arch. Daniela Grifo)

