CITTA' DI PESCARA
Medaglia d'oro al Merito Civile

COMUNE DI PESCARA

ATTO DI DETERMINAZIONE

Numero del Registro settoriale delle determinazioni: 67 del 17/11/2026
Numero del Registro generale delle determinazioni: 2473 del 17/11/2026

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI COSTI DI MONETIZZAZIONE DELLE SUPERFICI IN LUOGO DELLA CESSIONE DEGLI STANDARD PER GLI INTERVENTI DISCIPLINATI DALLA LEGGE REGIONALE N. 49/2012 IN ESECUZIONE DELLA DELIBERA DI C.C. N.105/2026.

Ufficio proponente**:**	Servizio Edilizia Residenziale e Condoni
Settore proponente:	**Settore Edilizia e Sviluppo Economico**
Responsabile del Settore:	**D'Alessandro Antonio**

IL DIRIGENTE

Richiamati:

- la Deliberazione di C.C. n. 32 del 27/02/2026 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026-2028;
- la Deliberazione di C.C. n. 33 del 27/02/2026 di approvazione del "Bilancio di previsione di competenza e di cassa per l'esercizio finanziario 2026 e di competenza per gli esercizi 2027 e 2028";
- la Delibera di G.C. n. 333 del 30/04/2026 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2026/2028;
- il PIAO (Piano Integrato di Attività e Organizzazione) del Comune di Pescara per il triennio 2026/2028, approvato giusta Deliberazione di G.C. n.337 del 30/04/2026;
- la Delibera di G.C. n. 1007 del 09/12/2025 con oggetto "Approvazione nuova macrostruttura e relativo funzionigramma";
- la Delibera di G.C. n. 266 del 21/04/2026 con oggetto "Macro organizzazione di cui alla Delibera di G.C. n. 1007 del 09/12/2025 - Rimodulazione dei livelli di coordinamento direzionale";
- il Decreto direttoriale n. 43 del 18/05/2026 avente ad oggetto "Macro organizzazione di secondo livello di cui al decreto direttoriale n. 59 del 11 dicembre 2025 – adozione modifiche ";
- la Delibera di G.C. n. 450 del 19/05/2026 con la quale è stato preso atto della macro organizzazione di secondo livello e relative declaratorie di cui al decreto direttoriale n. 43 del 18/05/2026;
- il Decreto Sindacale n.51 del 28/11/2024 con il quale è stato attribuito al sottoscritto l'incarico di Dirigente del Settore Edilizia e Sviluppo Economico con decorrenza dal 30/12/2024 per la durata di tre anni, fatta salva ogni diversa e successiva determinazione;

Vista la Legge Regionale n. 49/2012 ss.mm.ii. "*Norme per l'attuazione dell'articolo 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70"* con la quale sono state dettate norme per *incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la promozione della riqualificazione delle aree degradate, la riqualificazione degli edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione o da rilocalizzare e lo sviluppo della efficienza energetica e delle fonti rinnovabili* (art.1 comma 1) emanata in attuazione del D.L. 70/11 convertito in Legge n.106/2011 (cd "Decreto Sviluppo");

Considerato che la suddetta Legge Regionale, agli artt. 3 e 4, prevede la possibilità di monetizzare gli standard richiesti in luogo della cessione degli stessi "*mediante pagamento al Comune di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle per le quali sussiste l'obbligo di cessione";*

Richiamato l'art. 2 comma 7 della succitata Legge Regionale secondo cui "*il costo di acquisizione di altre aree equivalenti nelle immediate vicinanze per la monetizzazione delle superfici di cui al comma 6 in luogo della cessione o uso pubblico, sarà determinato ponendo a riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio o, in assenza, attraverso individuazione del prezzo di mercato*";

Preso atto che:

1. con Deliberazione n. 105 del 15/09/2026, recante in oggetto "CRITERI PER LA QUANTIFICAZIONE DEGLI ONERI PER LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD", il Consiglio Comunale ha stabilito che "*il costo per la monetizzazione degli standard non reperiti in loco è pari al valore del terreno da acquisire, maggiorato del 10% quale somma corrispondente agli oneri per la procedura espropriativa*" e che "*il valore del terreno è determinato come l'incidenza dello stesso, stabilita nel 20%, sul valore del fabbricato e che il valore del fabbricato è considerato pari al valor medio (e a quello massimo nelle zone OMI B1, B2 e B3) del miglior stato di conservazione relativo a ciascuna destinazione, come individuato dall'OMI per la zona, destinazione d'uso e tipologia di riferimento*";
2. con la citata Deliberazione il Consiglio Comunale ha demandato al Settore Edilizia e Sviluppo Economico il calcolo degli oneri per la monetizzazione degli standard e il relativo aggiornamento semestrale sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Visti i dati pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it), nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativi ai valori di mercato dei fabbricati per ogni zona territoriale omogenea (zona OMI) del Comune di Pescara rilevati nel primo semestre 2026;

Dato atto che il Servizio SUE ha predisposto, sulla base dei dati pubblicati dall'OMI, la tabella dei costi per la monetizzazione degli standard da impiegare in luogo della cessione degli stessi ai sensi degli artt. 3 e 4 della L.R. 42/2012;

Precisato che per le zone in cui non sono disponibili il valori OMI per specifiche destinazioni (R1 e E1) il costo della monetizzazione sarà calcolato sulla base dei criteri stabiliti nella Deliberazione n. 105 del 15/09/2026 con riferimento al prezzo di mercato, come previsto dall'art. 2 comma 7 della L.R. n. 49/2012 ss.mm.ii.;

Ritenuto necessario, sulla base di quanto stabilito dal Consiglio Comunale con Delibera n. 105 del 15/09/2026, di dover determinare gli oneri per la monetizzazione degli standard in via di prima applicazione;

Visti:

- la Legge 07/08/1990, n. 241 ss. mm. ii. "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- l'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali (T.U.E.L.) approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- l'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ss. mm. ii., recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la L.R. n. 49/2012 e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;

Dato atto che l'istruttoria preordinata alla emanazione del presente atto consenta di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs n. 267/2000;

DETERMINA

1. di approvare, in esecuzione di quanto stabilito dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 15/09/2026, la tabella dei costi di monetizzazione delle superfici in luogo della cessione degli standard per gli interventi disciplinati dalla Legge Regionale n. 49/2012, ss.mm.ii., allegata al presente atto;

2. di precisare che la tabella di cui al punto precedente è calcolata sulla base dei dati pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it), nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativi ai valori di mercato dei fabbricati per ogni zona territoriale omogenea (zona OMI) del Comune di Pescara rilevati nel primo semestre 2026;

3. di stabilire che i valori sono soggetti ad aggiornamento periodico semestrale sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

4. di precisare per le zone in cui non sono disponibili i valori OMI per specifiche destinazioni (R1 e E1) il costo della monetizzazione sarà calcolato sulla base dei criteri stabiliti nella Deliberazione n. 105 del 15/09/2026 con riferimento al prezzo di mercato, come previsto dall'art. 2 comma 7 della L.R. n. 49/2012 ss.mm.ii.;

5. di attestare la regolarità e correttezza del presente atto, ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147-bis del D.Lgs. n. 267/2000;

6. di dare atto che la presente determinazione non comporta impegni finanziari per l'Amministrazione Comunale e pertanto non necessita dell'attestazione della copertura finanziaria ai sensi dell'art. 153 -

comma 5 TUEL – Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000.

7. di precisare che la presente determinazione, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza dell'azione amministrativa, sarà oggetto di pubblicazione all'Albo Pretorio on-line del Comune di Pescara;

8. di dare atto inoltre che avverso il presente atto è ammesso ricorso davanti al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60 giorni dalla notifica del presente atto ovvero ricorso straordinario entro 120 giorni.

-
D'Alessandro Antonio
(atto sottoscritto digitalmente)