



# **REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER STANDARD URBANISTICI**

*(modificato ed approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 74 del 05/11/2018)*

### **Art. 1 (Definizioni e finalità)**

*Il presente Regolamento individua i criteri, disciplina modalità operative e definisce i valori unitari di calcolo per la monetizzazione delle aree per standard urbanistici, in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico delle stesse.*

*La monetizzazione non è automatica né obbligatoria ma è solo una facoltà l'Amministrazione Comunale si riserva di esercitare.*

*La monetizzazione non comporta una diminuzione del livello dei servizi pubblici, sacrificato al reperimento di maggiori risorse economiche, ma consente la realizzazione di spazi pubblici più funzionali, in quanto individuati in una programmazione degli interventi necessari per soddisfare i bisogni della collettività e non derivanti, in modo frammentario e casuale, da iniziative private.*

### **Art. 2 (Ammissibilità)**

*La monetizzazione delle aree per standard urbanistici consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse.*

*La richiesta di monetizzazione potrà essere accolta quando, per l'intervento proposto, si ravvisa almeno una delle condizioni appresso indicate:*

- La completa cessione dell'area dello standard dovuto renda di fatto impossibile una corretta impostazione plano-volumetrica, e quindi non consenta di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante*
- Sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperimento degli standard per mancata disponibilità delle aree idonee all'interno del lotto*
- Per la presenza di impianti tecnologici, servitù o preesistenze che ne limitino il pieno utilizzo;*
- Per interventi di nuova realizzazione o cambi di destinazione d'uso che prevedano una superficie a standard inferiore a mq. 1000 riducibili a mq. 500 per aree di parcheggio in aree congestionate*
- Per la ubicazione in zone periferiche scarsamente abitate.*

*La monetizzazione, oltre che dal privato, può essere proposta direttamente dall'Amministrazione Comunale, senza che il titolare dell'intervento possa opporsi, qualora essa ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico alla acquisizione di aree marginali e non funzionali agli suoi scopi. Rimane, altresì, facoltà insindacabile dell'Amministrazione valutare o proporre una monetizzazione parziale degli standard urbanistici, qualora la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisce un disegno organico, una completa funzionalità e una economica manutenzione.*

*Resta esclusa la possibilità di monetizzazione per interventi in ambiti di nuova espansione sia in fase di attuazione che di programmazione.*

### **Art. 3 (Procedimento)**

*La richiesta di monetizzazione deve essere presentata dal titolare contestualmente alla richiesta del Permesso di Costruire o del Piano di Lottizzazione.*

*L'assenso alla monetizzazione degli standard sarà sancito con apposita delibera di ~~Giunta Comunale~~ Consiglio Comunale, su proposta del Dirigente/Responsabile del Settore.*

### **Art. 4 (Diniego)**

*L'Amministrazione Comunale, con delibera di Giunta su proposta del Dirigente/Responsabile del Settore, può negare la monetizzazione delle aree per standard ove non ricorra neppure una delle condizioni di cui all'art.n.2 comma 2.*

### **Art. 5 (Determinazione degli standard e parametrizzazione)**

*Sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi come stabiliti dal D.M. 1444/1968 gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso. Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati si assume che:*

- per le residenze ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.);
- per gli insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) il 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Ai fini della verifica della dotazione degli standard pubblici in caso di parziale mutamento di destinazione d'uso, se riferiti ad immobili realizzati dopo l'adozione del vigente P.R.G., i suddetti parametri saranno applicati alle superfici variate, nel caso di edifici realizzati in data anteriore al P.R.G. si considera l'intera superficie.

Le aree monetizzate dovranno avere destinazione a parcheggio e/o verde privato a servizio delle abitazioni e/o attività facenti parte del complesso edilizio cui sono legate.

### **Art. 6 (Determinazione del prezzo unitario)**

L'entità del corrispettivo economico da versare all'Amministrazione per la mancata cessione delle aree a standard è demandata al Consiglio Comunale su proposta del competente Responsabile Apicale deve essere pari a:

- ~~ipotesi "A" — la somma da corrispondere è pari al costo dell'area da acquisire questa ipotesi si ravvisa nel caso in cui l'operatore privato ha, nel lotto di progetto, la disponibilità dell'area da cedere, ma è il Comune che ritiene doversi ricorrere alla monetizzazione in quanto l'area individuata, per localizzazione e/o per limitata estensione, non soddisfa l'interesse pubblico~~
- ~~ipotesi "B" — la somma da corrispondere è pari al costo dell'area da acquisire maggiorato da una quota pari al \_\_\_\_\_% dell'utile che l'impresa ricava dall'intervento questa ipotesi si ravvisa nel caso in cui l'operatore non ha la possibilità, all'interno del lotto di progetto, di individuare l'area per standard, per cui ai fini della realizzazione dell'intervento è indispensabile che il Comune conceda la monetizzazione~~
- ~~ipotesi "C" — la somma da corrispondere è pari al costo dell'area da acquisire maggiorato da una quota pari al \_\_\_\_\_% dell'incremento di valore degli immobili utile derivanti dalla presenza di spazi pertinenziali questa ipotesi si ravvisa nel caso in cui l'operatore privato chiede al Comune di mantenere le aree per una migliore vivibilità del complesso da realizzare~~

~~Il costo dell'area sarà determinato facendo riferimento ai valori medi di mercato di zone similari, determinati dall'Agenzia per il Territorio.~~

~~Il valore dell'utile d'impresa su cui calcolare la quota spettante al Comune sarà dedotto da perizia asseverata che l'operatore depositerà dopo la comunicazione di disponibilità del Comune ad accedere alla monetizzazione.~~

~~In sede di prima applicazione si applica il costo di cessione delle aree P.E.E.P. e P.I.P. già stabilito dall'Amministrazione Comunale in sede di redazione del bilancio di previsione annuale.~~

### **Art. 7 (Modalità di versamento e garanzie)**

Il calcolo dell'importo corrispondente alla monetizzazione delle aree per standard sarà eseguito con la istruttoria dell'intervento e comunicato al richiedente per l'accettazione e la stipula di una polizza fidejussoria assicurativa o bancaria a garanzia dell'importo determinato.

Dell'accettazione e della polizza di cui al precedente comma 1) sarà dato atto nel provvedimento di cui al precedente art.n.3.

La succitata polizza fidejussoria costituirà, altresì, elemento essenziale della convenzione/atto d'obbligo unilaterale tra il richiedente ed il Comune, da stipulare prima del rilascio del Permesso di Costruire o atto di assenso ad esso assimilabile.

*Il versamento dell'importo per la monetizzazione degli standard deve essere eseguito in un'unica soluzione prima del ritiro del Permesso di Costruire, per cui nell'eventualità di un intervento attuato per stralci successivi, ovvero interventi frazionati, il versamento è riferito sempre all'intero intervento e non al singolo stralcio.*

*La polizza fidejussoria di garanzia sarà svincolata all'atto del ritiro del Permesso di Costruire.*

#### **Art. 8 (Destinazione d'uso delle aree monetizzate)**

*Le aree oggetto di monetizzazione, che restano nella disponibilità del proponente avranno destinazione urbanistica "verde privato e/o parcheggio" e, pertanto, non possiedono alcuna potenzialità edificatoria.*

#### **Art. 9 (Destinazione dei proventi)**

*Nel rispetto delle finalità di cui all'art.n.1 i proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione di aree per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, nonché per la realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e per l'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.*