

REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE DESTINATE A STANDARD URBANISTICI

1. Oggetto

Il presente Regolamento disciplina il procedimento della “monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici”, e cioè la possibilità concessa al privato di pagare un corrispettivo al posto della cessione di aree destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi previsti dal DM 1444/68 (aree denominate “standard urbanistici”)

2. Ammissibilità

La monetizzazione delle aree a standard deve essere intesa come un procedimento residuale e non alternativo alla cessione delle aree, subordinata alla riscontrata difficoltà di realizzare dotazioni urbanistiche secondo corretti livelli di qualità.

Essa è consentita, qualora ricorrano le condizioni sotto specificate, esclusivamente per gli interventi privati diretti nelle zone omogenee A, B, D (o ad esse assimilate) di saturazione, all’interno quindi di tessuti urbani consolidati nel corso di un lungo trascorso temporale.

Sono esclusi gli interventi che riguardano ambiti di nuova espansione in fase di attuazione o in programmazione, e gli interventi di ristrutturazione urbanistica

La monetizzazione può essere prevista qualora le aree da cedere siano dal Comune ritenute non idonee, in relazione ad una delle seguenti caratteristiche:

- inadeguatezza della localizzazione, senza alternative diverse
- esiguità delle dimensioni
- scarsa fruibilità ad uso pubblico
- conformazione e limitata capacità di accogliere attrezzature e svolgere le funzioni previste
- eccessiva onerosità per i futuri costi di gestione e di manutenzione.

La monetizzazione è altresì consentita qualora si ravvisi un maggior interesse pubblico ad acquisire aree da destinare a standard nelle immediate adiacenze, ma al di fuori del comparto edificatorio.

3. Parcheggi privati

E’ esclusa in ogni caso la monetizzazione delle superfici destinate a parcheggi privati, previste e rese obbligatorie dalle normative di settore nell’ambito del rilascio dei titoli edilizi.

4. Rapporti con lo Strumento urbanistico

Per gli scopi e con le limitazioni di cui ai punti precedenti, lo strumento urbanistico individua gli interventi diretti che concorrono alla dotazione di standard mediante cessione delle aree, o mediante monetizzazione.

In assenza di indicazioni dello strumento urbanistico, nel caso di interventi diretti che comportano aumento del carico urbanistico come di seguito specificato, e qualora ricorrano le condizioni di cui al punto 2. precedente, è facoltà del richiedente proporre la monetizzazione delle superfici a standard.

La monetizzazione non è comunque possibile quando essa comporti il venir meno della continuità funzionale e strutturale di opere analoghe previste in lotti o aree contigue.

5. Metodo di calcolo delle aree a standard urbanistico

Ai fini del presente Regolamento, sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi come stabiliti dal D.M. 1444/68 gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso rilevante.

Gli interventi che determinano incremento di carico urbanistico sono quelli che comportano un aumento della superficie utile lorda, come definita dal Regolamento 64/R/2013.

Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso rilevante i passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali di cui all'art. 99 della LR 65/2014, come eventualmente assimilate dallo strumento urbanistico ai sensi del comma 3 dello stesso art. 99 della LR 65/2014, costituendo in tale caso mutamento di destinazione d'uso rilevante.

Per gli interventi che comportano il mutamento di destinazione d'uso rilevante come sopra specificato, si potrà tenere conto delle quantità già eventualmente garantite dalla destinazione attuale del fabbricato.

Il calcolo delle superfici a standard da monetizzare, nell'ipotesi di ammissibilità, è effettuato secondo i seguenti parametri.

- a. Intervento singolo: nuova costruzione, ampliamento
 - a. Residenziale: si assume un numero di nuovi abitanti da insediare pari a 80 mc di nuova costruzione /abitante, o pari a 25mq di Sul, e una conseguente superficie a standard pari a 18mq/abitante.
 - b. Industriale/Artigianale/Commercio all'ingrosso : si calcola la superficie fondiaria di competenza dell'ampliamento o nuova costruzione, che nelle zone di saturazione non soggette a piano attuativo, è fatta coincidere con la superficie territoriale. La superficie a standard è pari al 10% della superficie così determinata

- c. Commerciale/ Direzionale: la superficie a standard è pari all'80% della superficie lorda di pavimento. Su tale quantità viene determinata la parte da cedere e quella da monetizzare.
- b. Intervento singolo: cambio d'uso rilevante
 - a. alla superficie a standard, calcolata come sopra, verrà sottratta quella eventualmente già garantita dal fabbricato esistente.
- c. Valgono le riduzioni di cui al DM 1444/68

6. Procedimento

Come sopra precisato, non è possibile procedere alla monetizzazione delle aree destinate a standard, quando lo strumento urbanistico subordina espressamente l'intervento alla cessione delle aree.

Qualora lo strumento urbanistico preveda la possibilità della monetizzazione, o non dia indicazioni in merito, la richiesta di monetizzazione è presentata di norma contestualmente alla richiesta di titolo edilizio.

Qualora tale richiesta sia conforme ad una esplicita previsione dello strumento urbanistico in relazione all'intervento da effettuare, il procedimento è gestito dal Dirigente del Settore, e la richiesta è accolta in sede di rilascio del titolo edilizio.

Qualora lo strumento urbanistico non dia indicazioni in merito, il Dirigente del Settore istruisce la richiesta, formula una proposta e la trasmette alla Giunta Comunale per l'acquisizione di specifica direttiva. La richiesta è accolta in sede di rilascio del relativo titolo edilizio.

7. Valore delle aree, determinazione della monetizzazione e pagamento

Il valore delle superfici a standard delle quali è prevista la monetizzazione, è determinato in relazione ai valori delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta IMU, determinato annualmente dal Comune. Sarà preso a riferimento il valore dell'anno precedente a quello della richiesta di intervento.

In casi assolutamente particolari, quando non esista a esclusivo giudizio del comune una corrispondenza tra le tipologie delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta IMU e quella del terreno nella zona oggetto di intervento, sarà richiesta una stima del valore di mercato del terreno da parte di professionista abilitato, che dovrà essere validata e accettata dal comune stesso.

L'importo della monetizzazione è corrisposto al Comune in un'unica soluzione, al rilascio del titolo edilizio.

L'importo potrà essere rateizzato, prestando idonea garanzia fideiussoria, in un numero di rate pari a quelle relative al pagamento degli oneri concessori, e corrisposto unitamente a queste ultime.

La monetizzazione delle superfici a standard non esclude il pagamento degli oneri concessori.