

# **SETTORE 5° URBANISTICA**

## **REGOLAMENTO MONETIZZAZIONE AREE DESTINATE A STANDARD**

### **Monetizzazione delle aree da cedere :**

- per l'applicazione di misure premiali di cui alla LR 49/2012 nel testo in vigore;
- per l'attuazione di processi di pianificazione per Programmi complessi e processi di pianificazione (piani particolareggiati, piani di lottizzazioni, piani di recupero, ecc.).

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 109 del 29.12.2015

## INDICE

- **Prefazione**
- **Art. 1 - Ambito di applicazione e considerazioni**
- **Art. 2 - Finalità**
- **Art. 3 - Criteri per la localizzazione e la monetizzazione delle aree a standard**
- **Art. 4 - Monetizzazione**
- **Art. 5 - Quantificazione degli standard minimi**
- **Art. 6 - Determinazione del valore delle aree a standard da monetizzare**
- **Art. 7 - Corresponsione del corrispettivo di monetizzazione**
- **Art. 8 - Obbligo di cessione gratuita**
- **Art. 9 - Aggiornamento corrispettivi di monetizzazione**
- **Art. 10 - Destinazione importi monetizzazione**
- **Art. 11 - Norma transitoria**
- **Art. 12 - Norma finale**

## **Prefazione**

L'istituto della monetizzazione è parte della tecnica e della prassi urbanistica da molteplici anni; molte sono le Regioni che hanno regolamentato con proprie leggi la monetizzazione delle aree per standard urbanistico in luogo della loro cessione.

Se inizialmente l'istituto aveva un carattere quasi derogatorio rispetto alla pianificazione ordinaria, oggi fa parte di una serie di strumenti ordinari di affiancamento della pianificazione urbanistica in senso canonico, in particolare a quella di 3° livello attuativo di ambito infracomunale (piani : particolareggiato, di lottizzazione, di recupero, di zona, di insediamento produttivo).

Si tratta, in particolare, di sostituire la localizzazione e cessione di standard (tipicamente parcheggi e verde), con un corrispettivo monetario da versare all'Amministrazione. E' quindi un meccanismo che consente anche di sopperire, almeno in parte, alla oggettiva difficoltà che l'Amministrazione ha di acquisire e gestire "aree verdi" e "parcheggi" di difficile accessibilità o scarsa fruibilità, stante la loro orografia e forma.

La Regione Abruzzo ha confermato il ricorso a tale istituto, nel caso in cui non possano essere reperiti gli standard minimi di cui al DM 1444/68 che consentono ampliamenti di superficie e volumetria edificata, introdotti dalla LR 49/2012, che recepisce le disposizioni urgenti per "lo sviluppo" di cui al DL 13.5.2011 n°70 convertito con modificazione nella legge 12 .7. 2011 n. 106.

E' attribuita al Comune ed al lottizzante la facoltà di proporre, all'interno dei piani attuativi, in luogo dell'obbligazione di cessione delle aree destinate ad ospitare le attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale (gli standard), di versare una *"somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree"*. Il Comune può quindi richiedere all'operatore di una iniziativa immobiliare di sostituire l'obbligo di cessione delle aree con una distinta obbligazione pecuniaria, quantificata secondo i criteri normativi indicati, dando così vita alla fattispecie correntemente denominata della "monetizzazione".

Con i fondi così introitati, l'Amministrazione si fa carico di reperire anche altrove le superfici corrispondenti, o magari di sostituire gli stessi standard di superficie con altri servizi di carattere pubblico.

## **Art. 1 – Ambito di applicazione e considerazioni**

Nel caso di redazione di Piani Attuativi o proposte di Piani complessi da parte dei privati, in talune occasioni ricorre l'ipotesi per la quale, in considerazione dell'ubicazione di fabbricati sui lotti di proprietà, sia di maggior convenienza per l'Amministrazione Comunale, anziché ottenere la cessione di aree per spazi pubblici nell'ambito dei lotti medesimi, addivenire alla monetizzazione di tali aree per il conseguente raggiungimento, da parte dell'Amministrazione stessa, della realizzazione di aree standard di più opportuna entità e miglior fruibilità per la collettività.

La Legge Regionale n° 62/2012, avente titolo: *“Modifiche ed integrazioni alla L.R. n°49 del 15.10.2012 - Norme per l'attuazione dell'articolo 5 del D.L. 13.5.2011, n. 70 (Semestre europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito con modificazioni, dalla legge 12.7.2011 n. 106 e modifica dell'articolo 85 della LR 15/2004 “Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004-2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004)”*”, ha introdotto la possibilità di recuperare il patrimonio edilizio esistente, con l'applicazione di misure premiali ed incentivanti come :

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva / e superficie aggiuntiva, rispetto a quella preesistente;
- b) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché trattasi di destinazioni tra loro compatibili o complementari.

Gli ampliamenti della volumetria edificata esistente residenziale, nella misura del 20%, previsti dal comma 1 dell'art. 3 della citata legge regionale 49/12, e del 10% della superficie edificata esistente con destinazione non residenziale di cui al comma 1 dell'art. 4, nonché le modifiche della destinazione d'uso disciplinate dall'art. 5, sono consentiti nel rispetto degli standard minimi previsti dal DM 1444/1968, *“laddove il proprietario reperisca gli standard necessari per l'ampliamento, ovvero provveda alla monetizzazione degli standard richiesti”* , (Art. 3 comma 1 – Art. 4 comma 1).

La monetizzazione degli standard richiesti è definita sia dal comma 2 dell' art. 3 (misure premiali residenziali) della LR 49/2012 vigente, sia dal comma 2 dell'art. 4 (misure premiali non residenziali) come una somma da pagare al Comune *“commisurata al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione d'uso a quelle per le quali sussiste l'obbligo di cessione.”*

## **Art. 2 - Finalità**

Il presente regolamento stabilisce criteri fissi ai quali attenersi per la valutazione delle aree da monetizzare per non creare disparità di trattamento nei confronti dei cittadini che di volta in volta, con riferimento alle considerazioni espresse nel precedente articolo, richiedono permessi per costruire e/o sottoscrivono convenzioni relative a Comparti e Piani di Lottizzazione nell'ambito dei quali si opera attraverso la monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici in luogo della loro realizzazione.

Il regolamento stabilisce altresì modalità e criteri per la quantificazione degli standard minimi, perché richiesti per l'applicazione delle misure premiali di cui alla LR 49/2012 nel testo in vigore.

Stabilisce infine criteri e modalità per la determinazione del valore delle aree a standard da monetizzare.

### **Art. 3 – Criteri per la localizzazione e la monetizzazione delle aree a standard**

Ai fini del raggiungimento del miglior risultato e degli obiettivi del singolo intervento, i seguenti criteri vanno intesi in maniera propositiva, non rigida e vincolante, ma preferibilmente con valore orientativo e di indirizzo nella valutazione dell'opportunità di reperimento di aree e attrezzature, ( comunque è richiesta sempre la motivazione in modo specifico):

#### ***A. la localizzazione esterna al comparto delle aree e attrezzature***

Possono essere proposte cessioni di aree esterne al perimetro del singolo intervento, purché ne sia garantita la accessibilità e la fruibilità. In generale le cessioni devono essere localizzate in prossimità di area pedonale o nella zona in cui è prevista la monetizzazione delle aree, ovvero in un raggio di 500 metri, oppure corrispondere ad obiettivi strategici previsti dai programmi dell'Amministrazione Comunale per l'attuazione del disegno delle aree a verde, parcheggi e servizi a livello cittadino.

#### ***B. la valutazione della opportunità di monetizzazione***

1. area non adeguata rispetto al servizio che deve essere attuato;
2. la conformazione ovvero la irregolarità del perimetro dell'area o la sua frammentazione;
3. la localizzazione non adeguata, qualora l'area a standard è interclusa in aree private o non è adiacente e adeguatamente accessibile da aree pubbliche;
4. a presenza di servitù, impianti (elettrorodotti ecc.), o di caratteristiche idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzo;
5. la presenza di un'adeguata dotazione di servizi all'intorno;
6. qualora la completa cessione dell'area a standard dovuta, renda impossibile una corretta impostazione planovolumetrica e quindi l'intervento mal si inserisca nel contesto circostante.

#### ***C. la finalizzazione dei proventi della monetizzazione***

Si basano sulle disposizioni previste dalla legge e gli stessi sono destinati in ordine alle priorità stabilite dall'Amministrazione comunale quali:

1. acquisizione di aree destinate a standard specificatamente individuate dal P.R.G.;

2. realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, previsti da programmi comunali;
3. realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria destinate a servizi di quartiere;
4. opere rivolte all'abbattimento delle barriere architettoniche in edifici pubblici, nella viabilità, negli spazi e servizi pubblici;
5. affidamento a privati per la realizzazione diretta di opere pubbliche anche extra comparto, ma poste in prossimità dell'area d'intervento, oppure per scelta dell'Amministrazione quando rivestono rilevanza strategica;
6. acquisizione di immobili e contestuale attuazione delle opere necessarie a espletare il servizio attribuito agli stessi;
7. indennità di esproprio per la reiterazione dei vincoli urbanistici (ex art.21 L.1187/68 e smi)

L'impegno alla realizzazione delle opere / o all'acquisizione di immobili, sopra enunciati, da parte di privati / o dell'Amministrazione deve essere garantito entro il triennio successivo alla data del medesimo provvedimento che consente la monetizzazione.

#### **Art. 4 - Monetizzazione**

L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standards potrà avvenire per singolo caso previa deliberazione della Giunta Comunale, supportata da un'istruttoria che motivi il maggiore interesse pubblico e la più corretta impostazione urbanistica del provvedimento alternativo alla cessione delle aree.

Nel rispetto dei disposti definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG la valutazione dell'opportunità della monetizzazione avverrà qualora l'acquisizione di tale aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali d'intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione come definito dal successivo art. 6.

Per l'applicazione delle misure premiali di cui alla LR 49/2012 nel testo in vigore può essere applicata la monetizzazione nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità al reperimento dello standard in relazione alla consistenza del lotto ed al contesto dei luoghi.

#### **Art. 5 - Quantificazione degli standard minimi**

Il dimensionamento e la quantificazione delle aree a standard per le misure premiali faranno riferimento DM 1444/68, tenendo conto dei parametri migliorativi stabiliti dal PRG vigente.

## **5.1. destinazione d'uso residenziale.**

### **a) zona urbana e/o di PRG**

La quantificazione dello standard minimo si basa sui parametri stabiliti dal PTCP della Provincia di Chieti che impongono 24 mq/ab ogni 30 mq di superficie insediabile (lorda) ed ai parametri migliorativi stabiliti dal PRG vigente, espressi nella “*Relazione generale - Aggiornamento*” Tav. 21 e Tav. 23, pari a 30 mq/abitante insediato previsto.

Ad un abitante corrispondono 30 mq di superficie utile edificabile lorda realizzata o da realizzare.

### **b) zona agricola**

per le residenze in zona agricola lo standard minimo è stabilito dal DM 1444/68 art. 4 comma 4, in mq 6/abitante. Il numero di abitanti è calcolato come stabilito alla punto precedente.

## **5.2 destinazioni d'uso non residenziali**

Il dimensionamento e quantificazione degli standard minimi per le misure premiali non residenziali farà riferimento all'art. 5 del DM 1444/68 che stabilisce:

a) (comma 1) insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) (zone industriale e zone artigianali), standard non inferiori al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento;

b) (comma 2) insediamenti di carattere commerciale e direzionale, 80 mq di standard ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dell'edificio previsto, ridotta della metà per le zone A (centro storico) e B (completamento).

Gli usi terziari diffusi, specializzati, sociali a livello di quartiere, produttivi speciali, come definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente (art. 85, 86, 87, 90) sono considerati di carattere commerciale e direzionale.

Le attività di artigianato di servizio alle residenze (uso 3.1) di cui agli usi stabiliti dalle NTA del PRG vigente (art. 86) faranno riferimento a quanto stabilito per le attività di carattere commerciale e direzionale.

Gli usi produttivi agricoli (escluse le residenze) definiti dall'art. 89 delle NTA vigenti, al fine dell'applicazione degli standard, sono equiparati alle zone industriali ed artigianali.

Per gli usi produttivi urbani, definiti dall'art. 88 delle NTA, si applicano i parametri delle zone industriali ed artigianali.

## **Art. 6 – Determinazione del valore delle aree a standard da monetizzare**

1. La determinazione del valore di monetizzazione delle aree a standard terrà conto:

- a) del costo necessario alla acquisizione delle aree ponendo a riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio o, in specifica assenza, attraverso l'individuazione del prezzo di mercato (art. 2 – comma 7- LR 49/12 nel testo in vigore);
- b) del costo per la realizzazione delle infrastrutture, compresi i costi di progettazione e le altre spese generali.

Si assumono come costi delle aree (nella eventuale incertezza del prezzo di mercato), i valori stabiliti nella deliberazione di Giunta Comunale n. 68 dell' 11.03.2010 e successivi aggiornamenti che, seppure riferiti all'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, sono stati determinati per tutte le aree fabbricabili nel territorio comunale e costituiscono i costi delle aree nelle distinte zone territoriali derivanti dai valori medi delle stesse, come da tabella allegata (All.A).

Per le zone agricole il valore sarà determinato per analogia al valore delle zone omogenee CO, in quanto sono zone inedificate e prive delle urbanizzazioni.

I valori di cui alla tabella All. A devono essere aggiornati annualmente con le variazioni ISTAT e sono suscettibili di modifiche da parte dell'Amministrazione con propri provvedimenti.

2. Il costo della infrastruttura (come da calcolo eseguito a parte, ottenuto riconducendo mediamente ad €/mq il costo di un “*parcheeggio auto /ovvero di marciapiedi pavimentato*”, oppure di un “*verde attrezzato*”, completi in ogni loro parte: sottofondi, pavimentazioni, illuminazione, raccolta e deflusso delle acque superficiali, opere di contenimento e sostegno, segnaletica orizzontale e verticale, minima alberatura) può essere stabilito e parametrizzato in € 130,00, mentre quello riguardante il costo della relativa progettazione e delle spese generali può essere compensato in €/mq 13,00 (pari al 10% del costo).

3. L'importo totale di monetizzazione sarà determinato:

- a) per le operazioni di cui alla LR 49/2012 nel testo in vigore (Sentenza TAR Sez. di Pescara n°346 del 15.7.2014), dal costo stabilito per l'acquisizione dell'area; ( oltre spese fisse per Atto notarile, Catasto, Ufficio del Registro, ecc.)
- b) per le operazioni NON rientranti nella competenza della LR 49/2012 , dalla sommatoria del costo di acquisizione area e del costo della infrastruttura, comprensivo di progettazione , spese generali e spese fisse per Atto notarile, Catasto, Ufficio del Registro, ecc.).

4. Qualora l'area interessata dall'intervento edilizio ricada su più zone omogenee del PRG, la valutazione del corrispettivo di monetizzazione sarà effettuata sulla base della media ponderale dei valori indicati per ciascuna zona, rapportati all'entità percentuale delle aree in proprietà insistenti nelle diverse zone.



### **Art. 7 – Corresponsione del corrispettivo di monetizzazione**

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del Permesso di Costruire, oppure su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato previa presentazione di apposita fidejussione bancaria o polizza fideiussoria rilasciata da primaria compagnia assicurativa.

A dimostrazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita la quietanza rilasciata dalla Tesoreria comunale.

Nel caso di pagamento in forma rateale, per ciò che concerne modalità, garanzie e sanzioni per il tardivo pagamento di rate, si farà riferimento a quanto già previsto per gli oneri concessori, come indicato nell'art. 42 del DPR 380/2001.

### **Art. 8 – Obbligo di cessione gratuita**

Negli interventi edilizi o urbanistici (sia con permesso di costruire che con piano attuativo), ove previsto nelle varie zone omogenee del vigente P.R.G., la cessione delle aree necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie, è sempre dovuta in forma gratuita.

### **Art. 9 – Aggiornamento corrispettivi di monetizzazione**

I corrispettivi di monetizzazione derivanti dalla tabella All.A ( ex Imposta Comunale sugli Immobili) saranno aggiornati con cadenza annuale, mediante apposito provvedimento. L'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni degli indici dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati, accertate dall' ISTAT e pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale, decorrenti dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

### **Art. 10 - Destinazione importi monetizzazione**

Le somme incassate a titolo di monetizzazione dovranno essere introitate nell'apposito capitolo di Bilancio vincolato (PEG), con obbligo di destinazione alle finalità descritte all'art. 3, lettera C , del presente Regolamento.

### **Art. 11 - Norma transitoria**

Sono fatte salve le pratiche già approvate con deliberazioni assunte con il "Regolamento per la monetizzazione" di cui alla deliberazione di CC n°10 del 07.3.2008.

### **Art. 12 - Norma finale**

Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione e sostituisce il precedente "Regolamento per la monetizzazione" approvato con deliberazione di CC n. 10 del 07.03.2008, il quale si intenderà abrogato.