

DISCIPLINARE DI MONETIZZAZIONE PER LA MANCATA CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Premesse.

L'istituto della monetizzazione fa ormai parte della tecnica e della prassi urbanistica da molti anni, molte sono le Regioni che hanno regolamentato con proprie leggi la monetizzazione delle aree in luogo della loro cessione.

Se inizialmente l'istituto aveva un carattere quasi derogatorio rispetto alla pianificazione ordinaria, ora, esso può entrare a far parte di una serie di strumenti ordinari di affiancamento della pianificazione urbanistica in senso canonico.

Si tratta, nello specifico, 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 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 loro orografia e forma.

E' attribuita al Comune ed al lottizzante la facoltà di richiedere, 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 altrove le superfici corrispondenti, o magari di sostituire questi standard di superficie con altri servizi.

CRITERI

1. 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 non rigida e vincolante, ma piuttosto con valore orientativo e di indirizzo nella valutazione dell'opportunità di reperimento di aree e attrezzature, (che comunque occorre sempre motivare in modo specifico).

A. criteri di localizzazione esterna al comparto delle aree e attrezzature:

Possono essere proposte cessioni di aree esterne al perimetro del singolo programma, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità. In generale le cessioni devono essere localizzate in prossimità 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. criteri di valutazione della opportunità di monetizzazione delle aree a standard:

- l'area non adeguata rispetto al servizio che deve essere attuato;
- la conformazione ovvero la irregolarità del perimetro dell'area o la sua frammentazione;
- la localizzazione non adeguata, qualora l'area a standard è interclusa in aree private o non è adiacente e adeguatamente accessibile da aree pubbliche;
- la presenza di servitù, impianti (elettrodotti ecc.), o di caratteristiche idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzo;
- la presenza di un'adeguata dotazione di servizi all'intorno;
- 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. criteri per la finalizzazione dei proventi della monetizzazione delle aree a standard

si basano sulle disposizioni previste dalla legge e gli stessi sono destinati in ordine alle priorità quali:

- realizzazione diretta da parte dei privati proponenti di opere pubbliche anche extra comparto previste con il medesimo piano, ma poste in prossimità dell'area d'intervento, oppure quando rivestono rilevanza strategica;
- realizzazione di attrezzature e servizi pubblici previsti da programmi comunali;
- acquisizione di aree specificatamente individuate dal P.R.G. vigente;
- acquisizione di immobili con contestuale attuazione delle opere necessarie a espletare il servizio attribuito agli stessi.

L'impegno alla realizzazione nel triennio delle opere individuate dovrà essere garantito mediante il medesimo provvedimento che consente la monetizzazione.

2. calcolo del valore delle aree

Il criterio (della misura non inferiore al costo di acquisizione di altre aree) si configura come quello che presenta più agevoli margini applicativi. Il requisito ivi previsto e cioè il costo di acquisizione per il Comune, è quello derivante dall'applicazione dei criteri normativi di determinazione dell'indennità di espropriazione per le aree edificabili e cioè della semisomma del valore venale del bene e del reddito dominicale rivalutato (articolo 37 del D.P.R. 8 giugno 2001 n.327).

In particolare, attesa l'esigua misura del secondo addendo nonché il carattere di generalità della presente operazione estimale, l'indennità di espropriazione per le aree edificabili può essere ragionevolmente individuata nella metà del valore di mercato.

L'assunto sottostante a questa enunciazione è quello che l'indennità delle aree da espropriare (gli standard) deve essere riferita alle caratteristiche delle aree stesse, così come conformate dalla destinazione preesistente al vincolo ablativo, indipendentemente dal fatto che il vincolo sia stato apposto in sede di approvazione dello strumento generale di pianificazione o di una sua variante ovvero per effetto di una variante urbanistica connessa all'approvazione di un'opera pubblica.

A tal fine è necessario adottare un apposito atto di indirizzo, con il quale disciplinare la procedura ed i criteri da seguire per la monetizzazione delle aree destinate a standard, suddividendo il territorio comunale in base ai reali valori di mercato e lasciando IN PRIMIS ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE e poi al privato la possibilità di presentare forme alternative per il soddisfacimento degli standard.

Art.1 –

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente disciplinare.

Art. 2 – Obbligo di cessione

In ogni caso di intervento edilizio o urbanistico (sia concessione edilizia singola che strumento esecutivo) e per ogni tipo di destinazione, la cessione delle aree necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie come prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. è sempre dovuta in forma gratuita.

Art. 3 – Possibilità ed opportunità della 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.3.

Art. 4 – Definizione dei valori della monetizzazione

L'ammontare della monetizzazione deve essere definito in modo da consentire al Comune di acquisire, anche mediante procedura espropriativa, le aree non dismesse dai privati.

Per cui può essere assunto come costo base per ogni metro quadro di terreno, il valore ICI stabilito con delibera di G.M. n.593 del 15/12/2001 per le zone di verde attrezzato, pari ad Euro 20,66 da parametrarsi ulteriormente in base alla potenzialità edificatoria della relativa zona d'intervento - Tab.1:

Tabella 1 – Corrispettivi – base di monetizzazione per ciascuna zona

Il valore unitario di Euro 20,66, in relazione all'indice territoriale di edificabilità (PRG vigente), deve essere moltiplicato per i coefficienti riportati nella seguente Tabella:

$It \leq 0,5$ coeff. 1,4

$0,5 < it \leq 1,0$ coeff. 2,0

$1,0 < it \leq 1,5$ coeff. 2,5

$1,5 < it \leq 3,0$ coeff. 3,0

$it > 3,0$ coeff. 4,0

Qualora l'area interessata dall'intervento edilizio ricada su più zone 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 varie zone.

Art. 5 – Aggiornamento corrispettivi di monetizzazione

I corrispettivi di monetizzazione indicati alla Tabella 1 saranno aggiornati con cadenza biennale mediante apposito provvedimento. L'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni

degli indici ISTAT del Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale (indici per capoluoghi:

Chieti) decorrenti dalla data di approvazione del presente deliberato.

Art. 6 – Le opere individuate e monetizzate vanno realizzate nel triennio successivo.

Art. 7 - Le somme incassate a titolo di monetizzazione dovranno essere introitate nell'apposito PEG con vincolo di destinazione per l'acquisizione e realizzazione di aree destinate a standards.