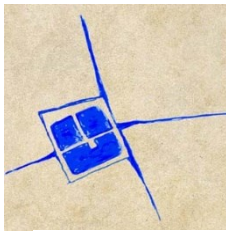




COMUNE DI CROPANI
PROVINCIA DI CATANZARO



UFFICIO
URBANISTICA

**REGOLAMENTO MONETIZZAZIONE
AREE DESTINATE A STANDARD**

(approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 30/12/2020)

Il Sindaco
Geom. Raffaele Mercurio

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Elvira Tocci

Il Responsabile Area Tecnica
Arch. Marilena Aprigliano

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 – Disposizioni 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. È 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 Calabria ha previsto il ricorso a tale istituto con la legge urbanistica Regionale 19/02 e s.m.i. in due articoli:

- Art. 49, comma 5: *"Nel recupero dei sottotetti o dei seminterrati/interrati, qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 è, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considera"*

In questo caso il riferimento ai costi correnti di esproprio è da intendersi al valore di mercato delle aree.

- Art. 53, comma 5: *"La Giunta regionale, previo parere vincolante della Commissione consiliare competente, nel medesimo provvedimento, connota, altresì, le forme di surrogazione di natura tecnologica o contrattuale attraverso le quali i citati fabbisogni potranno essere comunque soddisfatti, comprendendo anche forme di monetizzazione, di prestazione in forma specifica ovvero interventi compensativi diversi da quelli direttamente interessati."*

L'art. 53 della LR Calabria 19/2002 sul governo del territorio disciplina gli standard urbanistici prevedendo l'adozione di un atto della Giunta regionale (che non risulta ancora adottato), che dovrà indicare anche forme di monetizzazione.

Il Comune di Cropani è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Decreto n° 6029 del 08/05/2003 dal Presidente della Giunta Regionale, e variante regolamentare alle N.T.A. adotta con delibera C.C. n° 1 del 07/01/2005;

In linea generale i Piani Urbanistici, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/68 e della L.R. n.19/02, individuano ambiti distinti sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale definiti quali zone omogenee per le quali sono stabilite norme e prescrizioni specifiche per le trasformazioni, nonché le relative modalità di attuazione. Tutti gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico, anche attraverso cambio di destinazione d'uso, sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard come previsti dal D.M. 1444/68 e al rispetto di tutte le misure relative alle norme nazionali e regionali, nonché alla disciplina del PRG per quanto riguarda la dotazione minima di attrezzature.

Anche nell'ambito di applicazione della legge regionale 21/2010 e s.m.i. (cd. Piano casa) è previsto la verifica dei rapporti minimi come stabiliti dal D.M. 1444/68 per gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico, anche attraverso

cambiamento di destinazione d'uso.

In mancanza di disposizioni normative regionali che disciplinano in maniera compiuta le forme e l'istituto della monetizzazione degli standard, il Comune di Cropani con il presente regolamento intende dotarsi di uno strumento normativo che vada a disciplinare la complessa materia. È 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 Urbanistica Regionale n° 19/2002 e s.m.i. 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.

Il comma 4 dell'art. 49 LR 19/02 e s.m.i. prescrive: *“Nei sottotetti i volumi trasformabili non possono eccedere il 25% del volume urbanistico dell'edificio cui l'intervento si riferisce. Le attività di recupero dei sottotetti e di riutilizzo dei semi interrati ed interrati ad uso terziario/commerciale, non sono consentite qualora questi non siano conformi alle vigenti norme in materia energetica ed impiantistica. In tal caso le attività di recupero e riutilizzo, per i soli volumi oggetto di recupero e riutilizzo, sono svolte previo adeguamento alla vigente normativa energetica, impiantistica ed antisismica.....”*

Il successivo comma 5: *“Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico di cui al comma precedente e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 è, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti, ovvero della loro monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata...”*

Fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il

soggetto privato proponente dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, la monetizzazione degli standard può aver luogo qualora sia dimostrata e attestata dal soggetto privato, e verificata dall'Ufficio Tecnico Comunale, l'oggettiva impossibilità di reperimento degli standard per mancata disponibilità delle aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area stessa. Tale condizione sarà verificata in presenza della seguente casistica, riportata a titolo indicativo e non esaustivo:

- a) uso dell'area configurabile come privatistico/condominiale: parcheggi pubblici interrati e/o difficilmente accessibili;
- b) mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dei parcheggi e relativi spazi di manovra;
- c) localizzazione dello standard che comporti pericolo al transito (es. prospiciente o prossimo a curve o incroci) in base ai disposti del Codice della strada e regolamento di attuazione;
- d) ubicazione dello standard con accesso dalla via pubblica tramite passo privato di proprietà di terzi soggetti non interessati alla realizzazione dell'intervento edilizio;
- e) qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- f) qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc);
- g) in relazione ad interventi edilizi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
- h) qualora lo standard da realizzare o da cedere abbia una consistenza residuale inferiore a mq. 100 e/o non sia possibile localizzarlo in stretta corrispondenza con la viabilità pubblica, non risulti direttamente accessibile e fruibile e non risulti particolarmente utile per assenza nelle immediate vicinanze di strutture di interesse pubblico.

Rimane comunque facoltà dell'Amministrazione valutare la proposta di monetizzazione anche parziale degli standard urbanistici in qualunque caso la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico ed un beneficio effettivo e concreto per la collettività e/o per gli abitanti della zona, una completa funzionalità e una economica manutenzione.

Nel caso in cui il privato richieda l'applicazione dell'istituto della monetizzazione delle aree a standard che dovrà cedere gratuitamente al Comune per effetto della previsione legislativa vigente in materia, sarà necessaria una relazione del Responsabile dell'U.T.C. del Comune di Cropani con la quale attesta che, nel rispetto della volumetria massima assentibile in rapporto all'estensione del lotto da trasformare ed al lordo delle aree da cedere, in ogni caso le aree da cedere a standard presenterebbero le caratteristiche indicate alle lett. a),b),c),d), e), f), g) del presente articolo.

La proposta di monetizzazione può essere presentata all'Amministrazione Comunale dai soggetti privati aventi titolo contestualmente alla proposta di Piano attuativo comunque denominato o alla richiesta di titolo abilitativo in caso di intervento diretto. Le condizioni per il ricorso all'istituto della monetizzazione devono essere accertate dal Settore competente in materia di edilizia privata, che, verificata la sussistenza delle stesse, determina il corrispettivo dovuto.

La monetizzazione è una facoltà propria dell'Amministrazione, che si riserva di

applicarla nei casi definiti con il presente Regolamento

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 19/2002 e s.m.i e LR 21/2010 s.m.i. (c.d. Piano Casa)

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 alle Leggi Regionali 19/2002 s.m.i. e 21/2010 s.m.i. 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 Catanzaro che impongono 24 mq/ab ogni 30 mq di superficie insediabile (lorda) ed ai parametri migliorativi stabiliti dal PRG vigente, espressi nella “*Relazione generale* - 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 al 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 sono considerati di carattere commerciale e direzionale.

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

Gli usi produttivi agricoli (escluse le residenze) al fine dell'applicazione degli standard, sono equiparati alle zone industriali ed artigianali.

Per gli usi produttivi urbani, si applicano i parametri delle zone industriali ed artigianali.

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

La monetizzazione dell'area per opere di urbanizzazione primaria da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione e realizzazione della stessa, deve essere pari al costo dell'area stessa sommato al costo di realizzazione delle opere.

La monetizzazione dell'area per opere di urbanizzazione secondaria da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione della stessa, deve essere pari al costo della sola area.

Il costo di realizzazione delle opere (come da calcolo eseguito a parte, ottenuto riconducendo mediamente ad €/mq il costo di un “*parking 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 € 100,00 al mq, mentre quello riguardante il costo della relativa progettazione e delle spese generali può essere compensato in €/mq 10,00 (pari al 10% del costo).

I valori delle aree per le diverse zone omogenee sono stati calcolati d'Ufficio attraverso l'individuazione del prezzo di mercato (art. 45 comma 5 – comma 7- LR 19/02);

I valori risultano essere:

Zona A – Storica	50,00 €/mq
Zona B1 - Zona Totalmente edificata o satura.	50,00 €/mq
Zona B2 - Zone totalmente o parzialmente edificate da risanare	40,00 €/mq 45,00 €/mq
Zona B3 - Zona di completamento edilizio	40,00 €/mq
Zona B4 - Zone parzialmente edificate	60, 00€/mq
Zone C - (C1-C2-C3) Zone di espansione	35, 00€/mq
Zone D – Attrezzature	20, 00€/mq
Zone F - Servizi	

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 di cui sopra 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 - Disposizioni finali

Per quanto non espressamente previsto si fa rinvio espresso alle norme nazionali e regionali vigenti in materia.

Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

Esso sostituisce, in conformità ai principi generali, tutte le discipline previgenti incompatibili e si applica a tutte le future pratiche di monetizzazione in esso inquadrabili.