

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA CEDERE COME STANDARD PUBBLICI

Premessa

Piani Urbanistici, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/68 e della L.R. n.14/82, 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.

La L.R. n.14/82 prevede l'istituto della monetizzazione del valore delle aree destinate alle urbanizzazioni nel caso in cui l'acquisizione delle stesse non sia ritenuta opportuna in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento. Questo istituto è coerente anche con lo spirito del D.M. 1444/68 che, nel fissare i rapporti massimi tra gli spazi destinati ai nuovi insediamenti e gli spazi pubblici da destinare a standard, non ha certo inteso perseguire la mera acquisizione delle aree ma piuttosto garantire la effettiva realizzazione delle dotazioni pubbliche al fine di un corretto sviluppo del territorio.

Il presente Regolamento disciplina le modalità di applicazione del meccanismo di monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblico, ai sensi della L.R. Campania 14/82.

La monetizzazione è l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici. La monetizzazione è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. La finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

ART. 1 Ambito di applicazione e richiesta di monetizzazione

La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse. 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 dal RUP, 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.

Ai fini del reperimento degli standard si distinguono gli standard per parcheggio ad uso pubblico per interventi diretti, per interventi soggetti a Piano Attuativo (art.10 Reg. n.5/2011), per interventi di cui al Programma di Settore Attrezzature (PSA), per interventi oggetto di PdC convenzionato, interventi di cui alla LR. 19/2009 e s.m.i..

In generale si riferisce ad interventi edilizi localizzati in aree in cui il tessuto urbano è già definito, al fine di favorire gli interventi di completamento, o di riqualificazione urbana, e comunque laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree, è ammissibile corrispondere un controvalore monetario nella misura come di seguito stabilito.

La monetizzazione è attuabile nella zona "A" Conservativa, nelle zone "B" Completamento, nelle zone "C" Espansione, nelle zone "F" Attrezzature, ovvero nei casi in cui, a seguito di fenomeni di sviluppo urbanistico non pianificato, si possono evidenziare situazioni urbanistiche già ben definite e/o compromesse.

In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza è facoltà della Giunta Comunale, su proposta del Responsabile del Settore, convertire il valore delle monetizzazioni nella realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute gratuitamente al Comune.

In analogia a quanto previsto al comma precedente, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà alla Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Settore, di perequare le aree monetizzabili (e quindi individuate tali) con altre aree convenienti per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.

La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del PUA, ovvero avviene su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.

La monetizzazione degli standard può aver luogo, inoltre, qualora lo standard da cedere 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.

La monetizzazione degli standard viene accordata dal Responsabile del Settore competente in materia di edilizia privata tramite proprio atto, previa deliberazione assunta dalla Giunta Comunale sulla scorta degli elementi istruttori previsti dal presente regolamento e di ogni altro elemento ritenuto pertinente dal medesimo Responsabile.

ART. 2 Interventi soggetti alla verifica del rispetto dei rapporti minimi ai fini del presente regolamento

Sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi come stabiliti dal DM 1444/68 e dalla L.R. 14/82 gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico, anche attraverso cambiamento di destinazione d'uso.

Ai fini esclusivamente della verifica della dotazione degli standard pubblici, come previsti dal D.M. 1444/68 e dalla LR 14/82, gli interventi che determinano incremento di carico urbanistico sono quelli in funzione di un aumento della superficie lorda di pavimento, conseguente ad un aumento della volumetria per la destinazione residenziale, e in funzione di un aumento della superficie lorda di pavimento per le destinazioni commerciale, artigianale e industriale.

ART. 3 Individuazione dei costi delle aree a standard

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. La quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento di un contributo pari al costo di realizzazione delle opere risultanti da perizia di stima analitica delle opere, mentre per il costo dell'area si farà riferimento ai valori medi di mercato, tenuto conto della sua destinazione e determinati sempre con perizia tecnica.

I valori delle aree per le diverse zone omogenee sono stati calcolati d'Ufficio attraverso la media aritmetica dei valori medi tra la stima derivante dalla comparazione degli atti di compravendita presenti in ufficio e quella derivante dall'indagine territoriale con interviste alle agenzie immobiliari. I valori risultano essere:

zona A – Conservativa	300,00 €/mq
zona B1 - Completamento dei programmi in corso	300,00 €/mq
Zona B2 - Completamento a bassa densità	200,00 €/mq
Zona B3 - Completamento a media densità	250,00 €/mq
Zona C1 - Espansione L. 167/62	300,00 €/mq
Zona C2 - Espansione rada	200,00 €/mq
Zona F1 - Attrezzature esistenti	40,00 €/mq
Zona F2 - Attrezzature integrate	100,00 €/mq

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a standard dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione, prima del rilascio del Permesso di Costruire. In caso di interventi soggetti a SCIA, il titolo acquisterà efficacia solo dopo l'avvenuto versamento.

ART. 4 Destinazioni proventi monetizzazione

I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati sia per l'acquisto dei terreni da destinare alla realizzazione delle urbanizzazioni ritenute di importanza strategica per l'Amministrazione, sia per incrementare il livello qualitativo delle dotazioni esistenti, anche attraverso interventi di manutenzione e/o la realizzazione di nuove opere pubbliche.

A tal fine viene istituito apposito capitolo di entrata di bilancio per accantonare le somme relative alla monetizzazione e uno di uscita per finanziare esclusivamente le opere pubbliche relative alle urbanizzazioni.

ART. 5 Disposizioni transitorie e finali

Le presenti disposizioni si applicano anche alle istanze in corso di istruttoria, per le quali non sia stato rilasciato e/o formato il titolo abilitativo.

Alla data di approvazione del presente Regolamento, cessano di avere efficacia tutte le eventuali disposizioni in contrasto o approvate con precedenti deliberazioni e/o regolamenti comunali.