



COMUNE DI MONTECALVO IRPINO

Provincia di Avellino

Ufficio Tecnico Comunale - Servizio Urbanistica e Territorio
Piazza Porta della Terra n. 1 – 83037 Montecalvo Irpino (AV)
Tel. 0825.818083 – Fax 0825.819281 -P.I. e C.F. 00176920643

<https://www.comune.montecalvoirpino.av.it> Pec: prot.comunemontecalvoirpino@legalkosmos.com

REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI

Premessa

Il Comune di Montecalvo Irpino è dotato di un Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 17.06.2023 e del R.U.E.C. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 9.12.2023.

In linea generale i Piani Urbanistici, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/68 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 del carico urbanistico, anche attraverso cambio di destinazione d'uso, sono subordinati alla verifica della dotazione degli standards come previsti dal D.M. 1444/68 e al rispetto delle norme del Piano per quanto riguarda la dotazione minima di attrezzature.

L'art. 28 del RUEC, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 9.12.2023, prevede la monetizzazione come l'alternativa alla cessione all'Ente delle aree per gli *standards* urbanistici e consiste nel versamento di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione di tali aree, fermo restando il principio che prioritariamente l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato attuatore dovranno procedere al reperimento ed alla cessione reale degli *standards* come previsto dalla vigente normativa urbanistica.

Il ricorso alla monetizzazione è finalizzato a realizzare spazi pubblici con migliori prestazioni funzionali e gestionali, evitandone la localizzazione dispersiva e/o frammentata a fronte dell'ottenimento di somme di denaro sostitutive da destinare esclusivamente all'acquisizione,

realizzazione e gestione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

Pertanto, la finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di *standards* qualitativamente migliore e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinente alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione. La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni dello strumento urbanistico generale comunale (PUC) deve comunque essere sempre garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge.

Questo istituto è coerente anche con lo spirito del D.M. 1444/68 (di cui all'art. 8, legge 6 agosto 1967, n. 765) 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.

Inoltre, l'art. 17, comma 1, lettera q), della legge n.164 del 2014, ha introdotto l'art. 28 bis rubricato "*Permesso di costruire convenzionato*" in aggiunta alle previsioni normative contenute nel DPR 380/2001, che così recita: "*Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato*".

Il Presente Regolamento, pertanto, si pone come obiettivo di disciplinare le modalità di applicazione del meccanismo di monetizzazione delle aree da cedere a standard come previsto sia dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001.

Art. 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, al verde pubblico o a parcheggi previsti dal DM 1444/68 (aree denominate "standard urbanistici").

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

Art. 2 Ammissibilità

Si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione di *standards*, complete delle opere occorrenti per la loro definitiva sistemazione, quando sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:

1) qualora le uniche aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze legittimamente realizzate, di impianti tecnologici, ecc., che ne limitino il pieno ed

effettivo utilizzo per gli scopi previsti;

2) qualora l'acquisizione delle uniche aree disponibili non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area stessa;

3) sono in ogni caso monetizzabili gli *standards* relativi ad interventi di nuova edificazione o a mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, anche in più fasi successive, che comportino un fabbisogno di superfici a *standard* complessivamente inferiore a 30 mq.

La predetta casistica è applicabile ai casi di cambio di destinazione d'uso, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, allorché si verifichi un incremento del carico urbanistico ai fini insediativi di carattere residenziale, produttivo, commerciale e del terziario, oltre che alle nuove costruzioni e agli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana.

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 innanzi specificate, esclusivamente per gli interventi attuabili-secondo le Norme di Attuazione del PUC e/o del RUEC – mediante intervento edilizio diretto previo rilascio del Permesso a Costruire Convenzionato.

Per gli interventi di ampliamento e/o di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nella verifica degli *standards* si dovrà tener conto delle quantità già garantite all'attualità.

La monetizzazione degli *standards* non è ammissibile nelle zone omogenee "C", e ad esse assimilabili, qualora di totale nuova urbanizzazione e soggette a PUA, salvo specifica deroga, motivata e documentata, da approvarsi con apposita deliberazione consiliare, e salvo il caso di interventi diretti ex art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. 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.

Art. 3 Rapporti con lo Strumento urbanistico

Per gli scopi e con le limitazioni di cui ai punti precedenti, il PUC e il RUEC individuano 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 che comportano aumento del carico urbanistico come di seguito specificato, e qualora ricorrano le condizioni di cui ai punti precedenti, è facoltà del richiedente proporre la monetizzazione delle superfici a standard.

Art. 4 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 edilizi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.

Gli interventi che determinano incremento di carico urbanistico sono quelli che comportano un aumento della superficie utile lorda, come definita dal RUEC al punto 4.1.13.

Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso rilevante i passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali come individuate dall'art. 23 ter del DPR 380/2001.

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) nuova costruzione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso

a.1 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.

a.2 Industriale o assimilabili: Nei nuovi insediamenti e/o ampliamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili la superficie destinate a standard è pari al 10% della superficie destinate a tali insediamenti.

a.3 Commerciale-Direzionale o assimilabili: Nei nuovi insediamenti e/o ampliamenti, 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.

Alla superficie a standard, calcolata come sopra, verrà sottratta quella eventualmente già garantita dal fabbricato esistente.

Valgono le riduzioni di cui al DM 1444/68.

Art. 5. Determinazione del Prezzo unitario

Il valore al mq dell'area da monetizzare sarà calcolato attraverso la seguente formula:

$$P = Cm \times A \times 0,75 + \text{costo di realizzazione}$$

Dove

P= Prezzo della monetizzazione

Cm = Costo di monetizzazione = V(omi) x K

A = superficie da monetizzare

0,75 = abbattimento del 25% previsto dall'art. 37 del DPR 327/2001 (Testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità)

V (omi) = Valore medio di mercato in zone similari determinato dall'OMI con riferimento all'ultimo aggiornamento disponibile

K = coefficiente dell'incidenza del valore venale del terreno rispetto al valore dell'immobile, tenuto conto degli indici insediativi e secondo i seguenti scaglioni:

5% per i suoli ricompresi nelle zone omogenee classificate: EO-EA-ES-EP-EF-ET-C1

7,5% per i suoli ricompresi nelle zone omogenee classificate: D1-D2-D3-F2

10% per i suoli compresi nelle zone omogenee classificate: C-B1-B2

12,5% per i suoli compresi nelle zone omogenee classificate: B-F1-F3

Per eventuali monetizzazioni relative ad interventi su aree non comprese nell'elenco di cui innanzi, si farà riferimento ai parametri della zona omogenea simile.

In sede di prima applicazione del presente regolamento, tenuto conto dell'andamento del mercato edilizio si stabilisce che il costo di realizzazione delle opere (parcheggio e verde), salvo aggiornamento triennale, è il seguente:

Parcheggio: valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso smaltimento delle acque e segnaletica€ al mq 30,00

Area a Verde: valore delle opere e dei materiali € al mq 18,00

Art. 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, la richiesta è presentata 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 Responsabile del Settore, e la richiesta è accolta in sede di rilascio del titolo edilizio.

Qualora lo strumento urbanistico non dia indicazioni in merito, il Responsabile 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.

In casi assolutamente particolari, ad esclusivo giudizio dell'Ente potrà essere 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 di concessione.