

- Sede: P.zza Municipio *tel.0825 615300/311 *fax 0825 611798
- Provincia di Avellino C.A.P. 83042 * Cod.fisc.00095990644
- <http://www.comune.atripalda.av.it> * E-Mail: atripalda@comune.atripalda.av.it
- Posta Elettronica certificata: comune.atripalda@legalmail.it

CITTÀ DI
ATRIPALDA



REGOLAMENTO PER LA APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA CEDERE COME STANDARD PUBBLICO

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. _____ in data _____.

SOMMARIO

Art. 1	<i>Finalità</i>	3
Art. 2	<i>Ambito di applicazione</i>	3
Art. 3	<i>Procedimento di monetizzazione</i>	4
Art. 4	<i>Metodo di calcolo delle aree destinate a standard urbanistico</i>	4
Art. 5	<i>Individuazione dei costi delle aree a standard</i>	4
Art. 6	<i>Corresponsione del corrispettivo di monetizzazione</i>	5
Art. 7	<i>Destinazione importi monetizzazione</i>	5
Art. 8	<i>Disposizioni transitorie e finali</i>	6

Art. 1 FINALITÀ

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità di applicazione del procedimento per la di monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblico, ai sensi della L.R. Campania n. 14/82, ed individua i criteri fissi per la valutazione delle aree da monetizzare onde escludere disparità di trattamento.
2. Il procedimento di monetizzazione è volto a realizzare spazi pubblici migliori, attraverso l'acquisizione, a fronte della rinuncia ad interventi realizzati in modo dispersivo e/o frammentato, di risorse finanziarie da destinare all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.
3. La finalità ultima della monetizzazione è ottenere per il territorio una dotazione di standard urbanistici qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione.
4. La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni dello Strumento Urbanistico Generale Comunale, PRG, (PUC), deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge¹.

Art. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. La disciplina di cui al presente regolamento può essere applicata nelle ipotesi previste dagli artt. 7, e 7 bis della L.R. n.19/2009 s.m.i. ed in caso di adozione e realizzazione di Piani Urbanistici Attuativi.
2. La monetizzazione degli standard può essere disposta qualora sia dimostrata e attestata dal Responsabile Unico del Procedimento Urbanistico 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.
3. 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; sistemazioni a verde poco visibili da spazi pubblici; aree difficilmente attrezzabili e fruibili;
 - b) ubicazione delle aree in prossimità ma non in adiacenza a spazi destinati o attrezzati a verde o ad impianti pubblici che possono a questi essere resi complementari o collegabili funzionalmente;
 - c) mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dei parcheggi e relativi spazi di manovra;
 - d) 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;
 - e) ubicazione dello standard con accesso dalla via pubblica tramite passo privato di proprietà dei frontisti e/o terzi soggetti non interessati alla realizzazione dell'intervento edilizio;
 - f) aree di possibile cessione compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo.
 - g) standard urbanistico da realizzare o da cedere di consistenza residuale inferiore a mq. 100 e/o non localizzabile in stretta corrispondenza con la viabilità pubblica, non direttamente accessibile e fruibile ovvero non particolarmente utile per assenza nelle immediate vicinanze di strutture di interesse pubblico.
4. Rimane comunque facoltà dell'Amministrazione valutare la proposta di

¹ [D.M. n.1444/68; Allegati alla LR. n.14/82, normativa specifica di settore]

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.

Art. 3 PROCEDIMENTO DI MONETIZZAZIONE

1. Nel caso in cui il privato richieda l'applicazione dell'istituto della monetizzazione delle aree a standard per le quali sussisterebbe l'obbligo di cessione gratuita al Comune, deve essere acquisita una relazione del Responsabile del Settore competente in materia urbanistica.
2. La relazione di cui al comma 1 deve attestare che, nel rispetto della volumetria massima assentibile in rapporto all'estensione del lotto da trasformare ed al lordo delle aree da cedere, le aree da cedere a standard presenterebbero in ogni caso una o più caratteristiche indicate dall'Art. 21 del presente regolamento.
3. La proposta di monetizzazione può essere presentata all'Amministrazione Comunale dai soggetti privati aventi titolo contestualmente alla presentazione della proposta di Piano attuativo comunque denominato o all'atto della presentazione della richiesta di titolo abilitativo in caso di intervento diretto.
4. Le condizioni per il ricorso all'istituto della monetizzazione devono essere accertate dal Settore Urbanistica, che, verificata la sussistenza delle stesse, quantifica il corrispettivo dovuto.
5. Il corrispettivo dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del titolo abilitativo. Per i titoli edilizi già rilasciati e non ancora ultimati può essere valutata l'istanza presentata successivamente ai sensi del presente regolamento.
6. L'accoglimento della istanza di monetizzazione è rimessa alla discrezionalità propria dell'Amministrazione, che si riserva di applicarla nei casi definiti con il presente Regolamento.

Art. 4 METODO DI CALCOLO DELLE AREE DESTINATE A STANDARD URBANISTICO

1. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi come stabiliti dal D.M. 1444/68 e dalla L.R. n.14/82, anche attraverso cambiamento di destinazione d'uso.
2. Ai fini esclusivamente della verifica della dotazione degli standard pubblici, come previsti dal D.M. 1444/68 e dalla L.R. n.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. 5 INDIVIDUAZIONE DEI COSTI DELLE AREE A STANDARD

1. I criteri per l'individuazione dei valori delle aree destinate a standard sono i seguenti:
 - a) Il valore dell'area deve essere commisurato all'utilità economica conseguita dal proprietario per effetto della mancata cessione;
 - b) Il valore dell'area non può mai essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute.
2. La monetizzazione dell'area per opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi) 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.
3. 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.

4. 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, per come risultanti da perizia tecnica di stima e tenuto conto della sua destinazione urbanistica.

5. I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati per l'acquisto di terreni da destinare alla realizzazione delle urbanizzazioni ritenute di importanza strategica per l'Amministrazione, o per incrementare il livello qualitativo delle dotazioni esistenti.

6. A tal fine è istituito un apposito capitolo di entrata per accantonare le somme introitate e uno di uscita per finanziare le opere pubbliche relative alle urbanizzazioni, prioritariamente quelle destinate a connettersi direttamente con le aspettative dei fruitori dell'area interessata.

7. L'Amministrazione, in luogo della riscossione dei proventi ricavati dall'istituto della monetizzazione, può acquisire eventualmente immobili attrezzati per funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico. Il valore dell'immobile oggetto di cessione sarà pari al costo di costruzione, riferito alla specifica tipologia del manufatto e, in particolare, ai costi diretti attribuibili alla realizzazione dell'opera.

8. Tale valore sarà stimato mediante computo metrico asseverato, redatto dal tecnico incaricato dal soggetto proponente in applicazione del Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania, vigente all'atto della approvazione della istanza di monetizzazione, e sarà ridotto applicando il relativo coefficiente di vetustà riferito all'anno di costruzione dell'immobile e desunto dalla allegata Tabella N. 1.

9. Nella determinazione del suddetto valore sono esclusi i costi del suolo, le spese di progettazione, il margine di profitto dell'impresa edilizia e gli oneri tributari e di imposta.

10. Il Responsabile del Settore Urbanistica verifica e certifica la congruità del valore come sopra stimato.

Art. 6 CORRESPONSIONE DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE

1. Il corrispettivo previsto per la monetizzazione dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del Permesso di Costruire ed in caso di permessi di costruire già rilasciati, entro 60 giorni dalla formale comunicazione di accettazione dell'istanza.

Art. 7 DESTINAZIONE IMPORTI MONETIZZAZIONE

1. Le somme incassate a titolo di monetizzazione dovranno essere introitate nell'apposito capitolo di Bilancio vincolato (PEG), e saranno destinate secondo le priorità stabilite dall'Amministrazione comunale quali:

- a) acquisizione di aree destinate a standard specificatamente individuate dal P.R.G., destinate a connettersi direttamente con le aspettative dei fruitori dell'area interessata;
- b) realizzazione o manutenzione o riqualificazione di attrezzature e servizi pubblici, previsti da programmi comunali;
- c) realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria destinate a servizi di quartiere;
- d) opere rivolte all'abbattimento delle barriere architettoniche in edifici pubblici, nella viabilità, negli spazi e servizi pubblici;
- e) 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;
- f) acquisizione di immobili e contestuale attuazione delle opere necessarie a espletare il servizio attribuito agli stessi;
- g) indennità di esproprio per la reiterazione dei vincoli urbanistici.

2. 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 provvedimento che autorizza la monetizzazione.

Art. 8 DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

1. Le presenti disposizioni si applicano anche alle istanze in corso di istruttoria, per le quali non sia stato rilasciato il titolo abilitativo, e per gli interventi in corso di realizzazione prima dell'ultimazione degli stessi.

2. Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione e, nel contempo, cessano di avere efficacia tutte le eventuali disposizioni in contrasto o approvate con precedenti deliberazioni e/o regolamenti comunali.

§§§§§§§

TABELLA N. 1 – DETERMINAZIONE COEFFICIENTE DI VETUSTÀ

Anni	Coeff.								
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710
8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700

%%%