

ALLEGATO 1 AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

MODALITA' DI PREVISIONE E DI PREVISIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI AI SENSI DELL'ART. 14 DEL REGOLAMENTO REGIONALE 25 MARZO 2010, N. 7

1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO

- 1.1. Le presenti disposizioni, in attuazione dell'art. 14 del Regolamento Regionale 25 marzo 2010, n. 7, disciplinano le modalità di previsione e di monetizzazione delle aree destinate a dotazioni territoriali e funzionali.
- 1.2. In caso di intervento edilizio diretto o indiretto previa approvazione del piano attuativo e tenendo conto delle destinazioni d'uso previste, la cessione gratuita delle aree per dotazioni territoriali e funzionali è dovuta in applicazione delle disposizioni del PRG e del R.R. 7/2010.
- 1.3. La monetizzazione costituisce procedura eccezionale da attuarsi nei casi previsti dal presente regolamento e comunque può essere disposta dal Comune qualora le aree in cessione non siano ritenute idonee per le esigenze funzionali alle quali debbono essere destinate ovvero per problemi connessi alla loro manutenzione e gestione.
- 1.4. La monetizzazione è ammessa anche in forma parziale, purché le aree residuali, non monetizzate, che vengono cedute al comune abbiano un completa autonomia funzionale.
- 1.5. Al fine di incentivare il riutilizzo degli immobili nei centri storici e nelle aree immediatamente limitrofe a questi la monetizzazione è ammessa anche per gli interventi di cambio di destinazione d'uso degli edifici ubicati nelle zone omogenee "A" e "B" come definite nel vigente P.R.G. . In tali casi la monetizzazione è in ogni caso subordinata alla dimostrazione che non esiste la possibilità di reperire le aree necessarie o parti di esse all'interno della proprietà del richiedente il permesso di costruire.

2. PREVISIONE E MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.

PREVISIONE (art. 14, comma 1, lett. a) del R.R. n. 7/2010

- 2.1 La possibilità di prevedere aree per le dotazioni territoriali e funzionali di cui all'articolo 11 del Reg. Reg. 7/2010, al di fuori dei comparti destinati ad insediamenti residenziali, è stabilita dal PRG, parte operativa, ovvero in sede di adozione di piani attuativi in variante al PRG, parte operativa, ai sensi dell'art. 24, comma 16, della L.R. 11/2004, anche in base ai contenuti del Piano comunale dei servizi (PCS)
- 2.2 Il PRG, parte operativa, o il piano attuativo di cui sopra stabiliscono la tipologia, la quantità e la localizzazione delle aree per dotazioni territoriali e funzionali classificate dal PRG per attrezzature e servizi che debbono essere reperite in tutto o in parte all'esterno dei comparti residenziali. Dette aree, indipendentemente dalla loro localizzazione, sono incluse nella perimetrazione del comparto medesimo e la loro attuazione avviene in modo contestuale agli



interventi edilizi, con le modalità previste dalla convenzione del piano attuativo, fermo restando quanto disposto ai commi 3 e 4 dell'art. 22 della L.R. 11/2005.

MONETIZZAZIONE (art. 14, comma 1, lett. b) e c) del R.R. n. 7/2010

2.3. Il piano attuativo stabilisce per l'attuazione dei comparti destinati ad insediamenti residenziali, quali aree di cui all'articolo 11, comma 1, lettere a) e b) del Reg. Reg. n. 7/2010 (**asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1° grado e attrezzature di interesse comune**) possono essere, in tutto o in parte, monetizzate, in alternativa alla loro sistemazione e cessione o in alternativa alla sola cessione. Il corrispettivo valore delle aree come previsto al punto 5 e le modalità di pagamento a carico dei proprietari delle aree oggetto di intervento, è definito nella convenzione del piano attuativo.

3. PREVISIONE, REALIZZAZIONE E MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E FUNZIONALI AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI DIREZIONALI, PER SERVIZI, PRODUTTIVI, TURISTICI E COMMERCIALI

3.1. PREVISIONE E REALIZZAZIONE (art. 14, comma 2, letto a) del R.R. n. 7/2010)

Il comune, di volta in volta, anche a richiesta del proponente l'intervento oggetto di piano attuativo, o di titolo abilitativo, in base a deliberazione motivata della Giunta comunale su proposta del Dirigente o Responsabile del settore competente, in relazione alla ubicazione degli insediamenti di cui agli articoli 12 e 13 del Reg. Reg. n. 7/2010, può prevedere che la realizzazione delle aree pubbliche per dotazioni territoriali e funzionali minime sia sostituita dalla realizzazione a carico dello stesso proponente di adeguati servizi e infrastrutture.

Tali servizi ed infrastrutture debbono essere previsti dallo strumento urbanistico generale e dal piano attuativo, anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto di intervento, purché ciò garantisca una migliore soluzione urbanistica.

Il corrispettivo valore delle aree come previsto al punto 5 e delle opere sostitutive da realizzare, il cui costo è stabilito applicando il prezzario regionale, nonché i relativi contenuti e modalità sono previste negli elaborati progettuali, nelle norme di attuazione e nella convenzione del piano attuativo, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia di appalti e lavori pubblici.

3.2. MONETIZZAZIONE IN ALTERNATIVA ALLA SISTEMAZIONE E CESSIONE GRATUITA

Il comune, di volta in volta, anche a richiesta del proponente l'intervento oggetto di piano attuativo, o di titolo abilitativo, in base a deliberazione motivata della Giunta comunale su proposta del Dirigente o Responsabile del Settore competente, in relazione alla ubicazione degli insediamenti di cui agli articoli 12 e 13 del Reg. Reg. n. 7/2010, può prevedere che le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime non debbano essere né realizzate e sistemate, né quindi cedute gratuitamente al comune, nei seguenti casi, stabilendo il valore, con le modalità previste al punto 5 e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari, da definire in base a convenzione o atto d'obbligo:

- a) per tutte le destinazioni d'uso, nelle zone di tipo A e, relativamente ai lotti già parzialmente edificati, nelle zone di tipo B, D ed F, qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire nuove aree all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio o che non siano facilmente accessibili e fruibili dalla viabilità o da spazi pubblici;
- b) per tutte le destinazioni d'uso e per tutte le zone omogenee qualora la quantità di aree da realizzare e sistemare non raggiunga la superficie territoriale di mq. 100, in caso di parcheggio o mq. 200 in caso di verde pubblico;

- c) nelle zone agricole per gli interventi previsti al Titolo III della L.R. 11/2005 o dallo strumento urbanistico generale;
- d) nelle zone di tipo D ed F, destinate ad attività produttive e turistiche che ricadono a distanza dai centri abitati e quindi ritenute non facilmente accessibili;
- e) l'area di possibile cessione sia compromessa dalla presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, parchi storici o altri manufatti che ne limitano il possibile utilizzo.

3.3. SISTEMAZIONE DELLE AREE E MONETIZZAZIONE IN ALTERNATIVA ALLA CESSIONE APPONENDO IL VINCOLO DI USO PUBBLICO

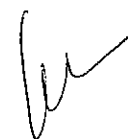
Il comune, di volta in volta, anche a richiesta del proponente l'intervento oggetto di piano attuativo, o di titolo abilitativo, in base a deliberazione motivata della Giunta comunale su proposta del Dirigente o Responsabile del settore competente, in relazione alla ubicazione degli insediamenti di cui agli articoli 12 e 13 del Reg. Rreg. n. 7/2010, può prevedere che le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime debbano essere realizzate e sistemate, sottoposte ad uso pubblico, escludendo l'obbligo della loro cessione gratuita, nei seguenti casi, stabilendo il valore con le modalità previste al punto 5 e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari, da definire in base a convenzione o atto d'obbligo.

- a) nei casi diversi dal precedente punto 3.2. qualora di Giunta comunale, su proposta del Dirigente o del Responsabile del settore, dichiarare la non sussistenza dell'interesse pubblico alla cessione delle aree in ragione della eccessiva distanza da insediamenti residenziali o della non idonea accessibilità dalla viabilità pubblica principale o da spazi pubblici, con esclusione delle strade vicinali, ovvero nei casi in cui venga riscontrata l'assenza di interesse alla cessione anche per l'impossibilità di utilizzare le aree per finalità diverse da quelle connesse alle attività insediate o insediabili nell'area oggetto di intervento;
- b) per gli insediamenti commerciali (art. 13, comma 4 R.R. 7/2010) per le stesse motivazioni e modalità di cui alla let. a);

3.4. SISTEMAZIONE DELLE AREE E MONETIZZAZIONE IN ALTERNATIVA ALLA CESSIONE E AL VINCOLO DI USO PUBBLICO

Il comune, di volta in volta, anche a richiesta del proponente l'intervento oggetto di piano attuativo, o di titolo abilitativo, in base a deliberazione motivata della Giunta comunale su proposta del Dirigente o Responsabile del settore competente, in relazione alla ubicazione degli insediamenti di cui agli articoli 12 e 13 del Reg. Reg. n. 7/2010, può prevedere che le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime debbano essere realizzate e sistemate, ma non debbano essere cedute, né sottoposte al vincolo di uso pubblico, nei seguenti casi, stabilendo il valore con le modalità previste al punto 5 e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari, da definire in base a convenzione o atto d'obbligo:

- a) Nei casi diversi dal precedente punto 3.2. qualora la Giunta comunale, su proposta del Dirigente o del Responsabile del settore, dichiarare la non sussistenza dell'interesse pubblico alla cessione delle aree e al vincolo di uso pubblico in ragione della eccessiva distanza da insediamenti residenziali o della non idonea accessibilità dalla viabilità pubblica principale o da spazi pubblici, con esclusione delle strade vicinali, ovvero nei casi in cui venga riscontrata l'assenza di interesse alla cessione anche per l'impossibilità di utilizzare le aree per finalità diverse da quelle connesse alle attività insediate o insediabili nell'area oggetto di intervento;



- b) per gli insediamenti commerciali (art. 13, Comma 4 R.R. 7/2010) per le stesse motivazioni e modalità di cui alla let. a).

4. UTILIZZAZIONE DELLE SOMME RICAIVATE DALLA MONETIZZAZIONE

Il comune utilizza le somme ricavate dalla monetizzazione per la realizzazione dei servizi e attrezzature previsti dal PRG, ovvero per i servizi e attrezzature previsti dal Piano triennale delle opere pubbliche ivi compresi gli interventi volti a migliorare la qualità e funzionalità delle opere pubbliche esistenti. I proventi da monetizzazione di cui all'articolo 11, comma 2, del R.R. 7/2010, sono utilizzati dal comune per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica o sociale.

5. MODALITA' PER LA MONETIZZAZIONE

5.1. Oneri di monetizzazione da applicare con riferimento al valore delle aree:

| Tipologia | Aree per Parcheggio di cui al Punto 3 | Aree per Verde di cui al punto 3 | Aree di cui al Punto 2.3. Art. 1 comma 1, lett. b) c) del R.R. n. 07/2010 | Aree di cui al Punto 2.4 Art. 1 comma 1 e 2 del R.R. n. 07/2010 |
|---|--|--|---|---|
| Interventi negli ambiti di trasformazione | 50% del valore medio dei terreni edificabili (zone di tipo C non urbanizzate) dedotti per la zona interessata ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) | 50% del valore medio dei terreni edificabili (zone di tipo C non urbanizzate) dedotti per la zona interessata ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) | 100% del valore medio dei terreni edificabili (zone di tipo C non urbanizzate) dedotti per la zona interessata ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) | 100% del valore medio dei terreni edificabili (zone di tipo C non urbanizzate) dedotti per la zona interessata ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) |
| Interventi in ambito agricolo | 25% del valore medio dei terreni edificabili (zone di tipo C non urbanizzate) dedotti per la zona interessata ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) | 25% del valore medio dei terreni edificabili (zone di tipo C non urbanizzate) dedotti per la zona interessata ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) | | |

5.2. Costo delle opere relative alla urbanizzazione e sistemazione delle aree in base alla tipologia e destinazione d'uso.

| Aree per Parcheggio di cui al Punto 3 | Aree per Verde di cui al Punto 3 | Aree di cui al Punto 2. Art. 14. comma 1, lett. b) e c) |
|---------------------------------------|----------------------------------|---|
| 35,00 €/mq | 20,00 €/mq | 20,00 €/mq |

5.3. Riduzioni

Nei casi previsti al precedente punto 3.3., ovvero qualora le aree vengono comunque realizzate al servizio dell'attività insediata ma non si verifichi la cessione delle aree stesse e viene apposto il vincolo di uso pubblico, gli importi di cui ai punti 5.2. e 5.3. sono ridotti fino al 50% con apposita deliberazione motivata della Giunta comunale previo parere del Dirigente o Responsabile del settore competente.

Nei casi previsti al precedente punto 3.4., ovvero qualora le aree vengono comunque realizzate al servizio dell'attività insediata ma non si verifichi ne la cessione delle aree stesse ne venga apposto il vincolo di uso pubblico, gli importi di cui ai punti 5.2. e 5.3. sono ridotti fino al 20% con apposita deliberazione motivata della Giunta comunale previo parere del Dirigente o Responsabile del settore competente.

In caso di interventi edilizi con accertata finalità di interesse pubblico, la Giunta comunale, con deliberazione motivata, può autorizzare la riduzione dell'importo come determinato in applicazione dei precedenti punti 5.2 e 5.3, fino ad un massimo del 50%. In tal caso l'importo residuo deve essere utilizzato a fronte di un utilizzo agevolato dall'opera o del servizio da parte del comune, stipulando un accordo tra il comune stesso, il soggetto attuatore ai sensi dell'art. 119 del D.lgs. 267/2000.

5.4. Modalità di gestione a carico dei proprietari delle aree sottoposte a vincolo di uso pubblico.

Nei casi previsti ai precedenti punti 3.3.e 3.4. la gestione delle aree resta a carico del proprietario in base alle modalità previste da convenzione o atto d'obbligo.

5.5. La Giunta comunale, con provvedimento motivato e previo parere del dirigente o responsabile del settore competente, su richiesta del proponente l'intervento stabilisce i casi in cui i parcheggi pubblici o di uso pubblico esistenti possono essere sostituiti con parcheggi pubblici di quartiere, ubicati nelle zone circostanti e collegati funzionalmente ad essi, previa individuazione dei relativi ambiti urbani.

5.6. La richiesta di monetizzazione è presentata dagli aventi titolo contestualmente alla presentazione delle istanze edilizie o di piano attuativo fornendo idonea documentazione progettuale, contenente la descrizione dello stato dei luoghi dei motivi della richiesta in relazione alle fattispecie previste dal presente regolamento ed in relazione agli aspetti urbanistici quantificando i relativi oneri e proponendo le modalità di pagamento.

6. MODALITA' DI PAGAMENTO E AGGIORNAMENTO DEGLI IMPORTI

6.1 . Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree del presente regolamento potrà essere corrisposto in unica soluzione o in forma rateale con le modalità stabilite in sede di ritiro del Permesso di Costruire o in sede di convenzione o atto d'obbligo.

6.2. In caso di versamento in forma rateale per ciò che concerne modalità, garanzie e sanzioni per il mancato o tardivo pagamento delle rate, si fa riferimento a quanto già previsto per il versamento del contributo di costruzione.

6.3. A dimostrazione dell'avvenuto pagamento dovrà essere esibita la quietanza rilasciata dalla tesoreria comunale o apposito bollettino postale.

- 6.4. La monetizzazione non esenta dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari eventualmente dovuti.
- 6.5. I corrispettivi di monetizzazione, come determinati ai sensi del punto 5., sono aggiornati con apposito atto della Giunta comunale ogni triennio, sulla base dell'incremento dei valori ICI delle aree edificabili stabilito dal Comune e della variazione degli indici dei prezzi al consumo accertati dall'Istat.
- 6.6. I valori di monetizzazione da corrispondere al comune stabiliti in sede di convenzione o atto d'obbligo sono aggiornati al momento dell'effettivo pagamento in sede di rilascio del titolo abilitativi corrispondente, tenendo conto della avvenuta variazione degli indici dei prezzi al consumo accertati dall'ISTAT.

