

Regione Piemonte
Provincia Novara

A.S.L. n.° 13

Comune di **MOMO**

delibera C.C. n. del divenuta esecutiva il.....

Il Sindaco

Il Segretario comunale

Il Professionista

aggiornamento:

Il Responsabile del procedimento

FEBBRAIO 2008

Titolo dell'elaborato:

B

**Cessione delle aree
per opere di urbanizzazione,
criteri per la monetizzazione**

Indice generale:

1 PREMESSA

1.1 La situazione attuale e le necessità pag. 1

2 CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

2.1 Aree per opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente pag. 2

2.2 Aree per opere di urbanizzazione da sottoporre ad uso pubblico pag. 2

2.3 Aree per opere di urbanizzazione secondaria (precisazioni) pag. 3

3 CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE

3.1 L'istituto della monetizzazione pag. 6

3.2 Criteri di calcolo del valore delle aree da monetizzare pag. 9

3.3 Procedimento di stima delle aree da monetizzare pag. 11

4 LE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI DI APPLICAZIONE

4.1 Regolamento per la cessione delle aree per opere di urbanizzazione pag. 15

1 PREMESSA

1.1 LA SITUAZIONE ATTUALE E LE NECESSITÀ

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) prevede agli artt. 3.2.3, 3.2.4 e 5.1.3 delle NTA la disciplina per regolare la cessione delle aree, previste o destinate, per opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero, in determinate e specifiche condizioni, l'ammissibilità alla monetizzazione delle stesse.

Di particolare interesse, quindi con trattazione approfondita nella presente relazione, l'ammissibilità alla monetizzazione e l'istituto medesimo da regolamentare.

La monetizzazione non può però essere utilizzata in modo distorto come generico tributo alle finanze comunali, o per eludere il rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. L'istituto necessita e si avvale di una più precisa regolamentazione, in particolare in merito alle situazioni di applicazione ed alla determinazione del corrispettivo monetario da richiedere.

La delibera Consiglio Comunale n. 15 in data 18.05.2001, avente per oggetto 'Monetizzazione delle aree per servizi ed attrezzature sociali pubbliche o di uso pubblico', costituisce la prima deliberazione comunale in materia.

In essa sono richiamati i criteri e le ammissibilità contenute nelle NTA del PRGC e della verifica da esercitare al fine di garantire lo standard minimo complessivo previsto dall'art. 21 della LR 56/77 s.m.i.

I valori calcolati sono così differenziati:

- aree interne al centro abitato: L 80.000 (€ 45,30) al mq di superficie nel caso di interventi di nuova edificazione, ampliamento o di recupero del patrimonio edilizio esistente
- aree esterne al centro abitato: L 60.000 (€ 33,98) al mq di superficie nel caso di interventi di nuova edificazione, ampliamento o di recupero del patrimonio edilizio esistente

Essi sono stati rivisti e/o aggiornati in relazione all'indice ISTAT con i seguenti atti ed importi:

- | | | |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - determinazione U.T. n. 129/05 | aree interne: € 44,46/mq | aree esterne: € 33,35/mq |
| - determinazione U.T. n. 197/06 | aree interne: € 45,30/mq | aree esterne: € 33,98/mq |
| - deliberazione G.C. n. 19/07 | aree interne: € 46,07/mq | aree esterne: € 34,56/mq |

La relazione di accompagnamento alla delibera Consiglio Comunale n. 15/01, redatta dal geometra Marco Bordin - Tecnico comunale, inquadra esattamente i criteri assunti con riferimento alla situazione legislativa allora vigente.

I criteri richiamati sono da ritenersi tuttavia superati dalle nuove e diverse disposizioni di legge e dalla copiosa giurisprudenza in materia; sono, appunto per questo, da sottoporre ad aggiornamento.

È quindi necessario individuare 'nuovi e diversi' criteri per la cessione delle aree per opere di urbanizzazione e, nei casi ammessi, disciplinare la loro monetizzazione; per garantire la corretta ed equa applicazione, è predisposto apposito Regolamento.

2 CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

2.1 AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE DA CEDERE GRATUITAMENTE

Le aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura determinata dalle previsioni e dal disegno di piano, o coerentemente con le soluzioni progettuali contenute negli strumenti urbanistici esecutivi e/o negli interventi edilizi diretti convenzionati, devono essere cedute gratuitamente al Comune.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà di norma essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di enti pubblici, operanti nel settore dei servizi, avviene direttamente nei modi e forme di legge o indirettamente in modo contestuale a interventi di iniziativa privata di trasformazione edilizia e urbanistica in esecuzione di impegni convenzionali.

In queste aree (quelle per opere di urbanizzazione) l'intervento è riservato prioritariamente alla Pubblica Amministrazione o agli enti istituzionalmente competenti.

È ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di opere pubbliche o di uso pubblico previa stipula di convenzione che regolamenti il regime giuridico del suolo nonché le modalità, le forme di utilizzazione del bene, le garanzie per la pubblica fruibilità.

È altresì ammesso l'intervento da parte dei privati, su aree di proprietà pubblica da assegnare in concessione, definendo le modalità esecutive, l'eventuale gestione e l'uso delle opere previste.

Le aree destinate alla viabilità, richiamate le disposizioni di cui all'art. 3.2.3 delle NTA, sono anche disciplinate puntualmente in particolari fattispecie riconoscendo, nel caso di cessione gratuita, la fabbricabilità derivante dalle stesse aree nel rispetto di quantità massime non superabili.

In alternativa alla cessione gratuita di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'asservimento ad uso pubblico comporta stipula di convenzione; si richiamano le disposizioni dell'art. 3.2.3 e 5.1.3 delle NTA e l'interpretazione autentica dell'art. 21, comma 4°, della LR 56/77 s.m.i. che prevede limitazioni della fabbricabilità per le aree sottoposte a tale regime.

2.2 AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE DA SOTTOPORRE AD USO PUBBLICO

Di particolare interesse è l'assoggettamento ad uso pubblico di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per le opere di urbanizzazione primaria l'assoggettamento ad uso pubblico riguarda solo tratti della viabilità d'interesse minore non potendo interessare tratti di viabilità pubblica principale ed anche, di norma, le opere di rete presenti nel sottosuolo o le opere a punto nel soprasuolo.

Nel caso di tratti stradali minori, che comprendono dette opere di rete, sarà necessario che l'atto di assoggettamento precisi dettagliatamente le eventuali servitù e gli impegni conseguenti da assumere da parte di privati, del comune e degli enti di gestione.

Per le opere di urbanizzazione secondaria l'assoggettamento ad uso pubblico riguarda le aree destinate a verde e parcheggio relativamente a casi minoritari e ben definiti; non può riguardare le altre categorie (quali quelle destinate all'interesse comune o all'istruzione) ed anche le stesse aree a verde e parcheggio di consistenza tale da risultare d'interesse generale e pubblico per la comunità che sono obbligatoriamente in carico al comune o a enti.

Con rilevanza e criteri diversi deve essere trattato l'assoggettamento ad uso pubblico delle aree destinate ad attrezzature in carico alle attività produttive, commerciali, ricettive, direzionali. La trattazione è contenuta al successivo punto.

L'assoggettamento ad uso pubblico dovrà regolamentare, tramite apposita convenzione, le garanzie da prestare per la realizzazione, la manutenzione ed il mantenimento funzionale dell'infrastruttura come previsto da disposizioni e norme di settore (barriere architettoniche, sicurezza, idoneità all'uso); inoltre dovrà garantire e precisare l'effettivo e concreto uso pubblico in funzione delle attività insediate, anch'esso da regolamentare nello specifico, pena la dichiarazione di non idoneità allo svolgimento dell'attività e delle lavorazioni insediate.

2.3 AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (PRECISAZIONI)

Le aree classificate dal PRGC come 'Aree per servizi ed attrezzature sociali, pubbliche o di uso pubblico' e 'Aree per servizi ed attrezzature, a servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, ricettivi', di seguito chiamate 'standard residenziali' e 'standard produttivi' per semplicità, sono quelle considerate dall'art. 21 della LR 56/77 s.m.i, definite nel titolo come 'Aree a standard urbanistici a livello comunale'.

Per esse è previsto sia il regime pubblico (cessione gratuita al comune o esproprio) sia quello di uso pubblico (restano di proprietà con asservimento ad uso pubblico).

All'ultimo comma del richiamato art. 21, è precisato che, ai fini della dotazione di standard, sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione pubblica, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione.

Con LR 43/95 è stata data interpretazione autentica del richiamato ultimo comma: il riconoscimento delle aree private ha il solo scopo di favorire il raggiungimento della soglia minima di standard richiesta dalla legge, le aree asservite ad uso pubblico - in alternativa alla dismissione gratuita o all'esproprio - non sono utilizzabili nel computo della cubatura o delle superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria.

La Relazione illustrativa che accompagna il piano regolatore (variante n. 3, Capitolo 6.4 che titola 'Servizi sociali ed attrezzature pubbliche') precisa che nel calcolo della dotazione per gli insediamenti residenziali non sono state considerate le aree per servizi ed attrezzature funzionali alle attività produttive, commerciali, ricettive.

Le motivazioni di tale scelta, contenute in altri capitoli della stessa Relazione, derivano dalla buona dotazione esistente ed in progetto degli standard residenziali che non necessitano, ai fini della verifica, di ricomprendere nel computo anche le aree per standard produttivi; per queste ultime non vige pertanto l'obbligo della cessione ma quello dell'assoggettamento ad uso pubblico, ferme le determinazioni che potranno essere assunte dal comune per particolari aree.

Nella fase di attuazione del PRGC possono presentarsi diverse casi in merito al regime al quale sottoporre le aree a standard e ai benefici derivanti dalla cessione; prevalentemente tali fattispecie ricadono nella pianificazione esecutiva o negli interventi diretti convenzionati; in queste sedi devono, con priorità, essere stabiliti sia il regime pubblico o d'uso pubblico sia la cessione gratuita delle aree.

Richiamate le disposizioni normative del piano, si evidenzia che le trasformazioni urbanistiche delle aree residenziali, ove previsto, devono prevedere la cessione delle aree a standard, le trasformazioni delle aree produttive, commerciali, ricettive, ove previsto, devono garantire la dotazione di aree a standard.

La distinzione ha preciso significato in termini urbanistici, tenuto conto di quanto precedentemente illustrato in merito alla dotazione esistente e alle specifiche scelte di piano. In sostanza:

- a) la dotazione minima di standard, che deve essere ceduta per le aree residenziali, garantisce nel tempo la dotazione (in aumento) delle aree medesime in funzione della prevista capacità insediativa di piano e dimensionata esclusivamente con le attuazioni residenziali; nel caso di particolari situazioni e dove non avviene la cessione gratuita delle aree, non sono applicabili i parametri urbanistici territoriali bensì quelli fondiari;

- b) la dotazione minima di standard, che deve essere garantita per le aree produttive, commerciali, terziarie, ricettive, del tempo libero, è funzionale e di servizio agli insediamenti medesimi ed è elemento infrastrutturale necessario per consentire le distinte attività; i parametri urbanistici territoriali, sia nel caso di cessione sia in quello di assoggettamento ad uso pubblico delle aree, sono applicabili per definizione e statuizione di piano non essendo prescritta la cessione; nel caso di particolari situazioni, di cui si illustrerà di seguito, è facoltà del Comune accettare o richiedere la cessione delle aree.

Restano i casi degli interventi diretti ove per la residenza non sono richieste dotazioni aggiuntive (se non per nuove destinazioni ammesse e richieste) e per le aree produttive, commerciali, terziarie, ricettive, del tempo libero, ove sono previste verifiche per garantire il rispetto degli standard di legge.

Tali aree, generalmente, non vengono cedute essendo funzionali e di adeguamento della dotazione per le specifiche realtà insediate anzi, a volte nei limiti della ammissibilità, sono in parte monetizzate.

Sono necessarie, poi, le seguenti precisazioni:

- 1) cessione gratuita: la cessione gratuita, non essendo direttamente prescritta per le aree produttive, commerciali, ricettive, come invece è per le aree residenziali, deve essere sottoposta dalla proprietà al comune che ha facoltà di accettarla o di respingerla; l'accettazione deve essere motivata nello specifico, con esaurienti argomentazioni quali:
 - a) l'interesse pubblico prevalente e conseguente (reale uso pubblico dell'area per necessità di dotazione di standard in particolari zone dell'abitato o dove l'attuale dotazione è carente);
 - b) l'uso esclusivo dell'area per la realizzazione di attrezzature, tenuto conto anche della economicità delle spese di gestione e dei benefici complessivi a vantaggio dell'intera comunità;
 - c) la destinazione d'uso dell'insediamento, al quale sono connesse le aree a standard cedute, considerato che, in particolari situazioni insediative, prevale la totale utilizzazione di dette aree per consentire lo svolgimento delle attività insediate, limitando o impedendo l'uso pubblico esclusivo, in altre situazioni insediative o nel caso di aree centrali o localizzate in posizioni strategiche è invece auspicabile la cessione, sempre garantendo la necessaria dotazione dell'insediamento e/o stabilendo particolari regolamentazioni;
 - d) i vantaggi derivanti e conseguenti sia per il comune sia per la proprietà, soprattutto nel caso di areali estesi e della loro localizzazione.
- 2) riconoscimento della volumetria: il richiamo a parametri prevalentemente utilizzati per gli interventi residenziali, quali il volume e l'edificabilità fondiaria, porta in prima analisi a limitare l'ammissibilità per le sole aree residenziali; si ritiene tuttavia che, per analogia e dove non sia espressamente disciplinato diversamente, è possibile estendere l'applicazione della norma anche per le aree produttive, commerciali, ricettive, con la sostituzione dei parametri del volume (quantità da trasferire) e di edificabilità fondiaria (indice da verificare) con quello dell'utilizzazione fondiaria (quantità da trasferire e indice da verificare); restano ferme le verifiche di tutti gli altri parametri prescritti (rapporto di copertura, altezza, distanze, particolari dotazioni).
- 3) rispetto delle previsioni di piano regolatore: il riconoscimento della volumetria deve poi essere valutato in termini da non modificare le previsioni e il rispetto delle distinte capacità insediative delle aree omogenee; altrimenti si configurerebbe una sostanziale variante al piano illegittima; l'applicazione della norma che consente, con cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione, il riconoscimento di volumetria deve essere, per combinato disposto, verificata con tutte le altre disposizioni previste dal piano; ove si appalesa il contrasto o il superamento delle previsioni, l'Amministrazione deve procedere con variante specifica in quanto la cessione, stabilita come norma di portata generale, non può modificare le puntuali previsioni di piano.

Si ritiene pertanto che l'applicazione della norma di cui all'art. 3.2.3, comma 12°, che recita: '*... è ammesso il riconoscimento della volumetria derivante dall'applicazione del parametro di densità fondiaria riferita all'area adiacente di proprietà ...*' possa avvenire solo in particolari casi:

- 1) negli interventi subordinati alla pianificazione esecutiva e a permesso di costruire convenzionato, la norma non è applicabile in quanto non pertinente con le disposizioni che strutturano detti strumenti attuativi che già prevedono il riconoscimento della volumetria con parametri urbanistici territoriali; la cessione, per le aree residenziali, comporta il pieno utilizzo di detti parametri;
- 2) negli interventi diretti, se derivanti dall'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi, la norma non è applicabile in quanto le aree a standard sono già dimensionate per la massima edificabilità; la cessione può avvenire ma senza ulteriori riconoscimenti;
- 3) negli interventi diretti, limitatamente alle aree produttive, commerciali, ricettive, in aree configurate esistenti, la norma è applicabile in toto o in parte in quanto, garantita la dotazione di standard con le percentuali previste, con cessione delle stesse al Comune è possibile il riconoscimento dei parametri urbanistici fondiari, sempre verificando tutti gli altri parametri ed indici previsti per l'area normativa che non possono essere modificati se non con variante al piano;
- 4) con la cessione al Comune di reliquati o di ridotte aree marginali che il piano classifica a standard, la norma è applicabile in toto o in parte; il riconoscimento dei parametri urbanistici riferiti all'area adiacente di proprietà deve tuttavia essere sempre verificato con tutti gli altri parametri ed indici previsti per l'area normativa e con le limitazioni imposte dalla specifica norma.

Da questa preliminare analisi, si consolidano le seguenti disposizioni:

- 1) le aree a standard sono assoggettate a regime pubblico o a regime di uso pubblico e, in questo ultimo caso, non sono utilizzabili nei computi planovolumetrici delle aree residenziali;
- 2) stante l'elevata dotazione di standard, non sono state computate, per la dotazione di standard del piano regolatore, le aree ricadenti negli insediamenti produttivi, commerciali, ricettivi; è lasciata al comune, secondo i casi, la facoltà di richiedere o di accettare la cessione gratuita delle stesse;
- 3) con la cessione gratuita possono essere attivati i riconoscimenti di volumetria o di superfici realizzabili con gli indici di edificabilità fondiaria, secondo i casi, ma sempre nel rispetto di tutti gli altri indici e parametri non essendo previsto diversamente.

3 CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE

3.1 L'ISTITUTO DELLA MONETIZZAZIONE

La monetizzazione delle aree a *standard* consiste nel versamento al Comune di un importo alternativo alla cessione diretta delle stesse aree, ogni volta che tale cessione non venga disposta in applicazione di criteri disciplinati da disposizioni di legge o in modo contestuale ad interventi di iniziativa privata di trasformazione edilizia e urbanistica in esecuzione di impegni convenzionali.

Tali criteri sono talmente ovvii da risultare razionali e logici e, nel contempo, se da una parte rendono incomprensibili le richieste istruttorie pervenute nel recente passato dagli organi di controllo, dall'altra rendono illegittime deliberazioni carenti di motivazioni o per difforme valutazione di stima.

L'istituto della monetizzazione, così come previsto dalle norme di attuazione del piano, è richiamato per i casi ove è impossibile reperire nell'ambito interessato all'intervento la quota di standard prescritta e relativa, in particolare, ai parcheggi pubblici, compresi gli interventi di mutamento e/o la modifica della destinazione d'uso.

Nel momento in cui si verificano le predette condizioni, a fronte cioè di una specifica richiesta di riconoscimento di nuove attività in volumetrie esistenti, in zone ove oggettivamente non esiste la possibilità di reperire aree per il parcheggio o per il verde, qualsiasi provvedimento assunto, sia negando che rilasciando il titolo abilitativo, risulterebbe illegittimo.

Negando, infatti, il titolo abilitativo, in quanto l'interessato non è in grado di reperire la quota dovuta di standard, non si soddisfa la legittima richiesta prevista dalle NTA. Altrettanto illegittimo risulterebbe il rilascio di titoli abilitativi senza chiedere la quota dovuta di standard come richiesto dalle norme.

Se nella convenzione urbanistica è stata decisa la monetizzazione (e tale decisione non è affatto discrezionale come può apparire da una lettura isolata della norma), i criteri per quantificare i relativi importi sono ben delineati: sfuggono a qualsiasi discrezionalità che non sia quella tecnica propria degli uffici competenti per la valutazione economica quale esercizio di conoscenze tecniche e scientifiche.

I criteri sono due, uno principale e uno meramente eventuale:

- 1) la somma dev'essere commisurata all'utilità economica conseguita dal proponente per effetto della mancata cessione;
- 2) la somma comunque non dev'essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute.

La seconda condizione si configura come norma di chiusura (questo il significato della parola "comunque"), nel senso che essa trova applicazione solo nell'eventualità che l'applicazione del primo criterio dia un risultato non sufficiente a soddisfare il secondo.

Appare evidente che l'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione può essere la più varia, in funzione non solo della zona omogenea, ma anche dell'indice di densità edilizia, delle destinazioni e delle tipologie ammesse, dell'ubicazione, della distanza dai servizi essenziali, della presenza di servitù, ecc.

Ma se questo è vero, non potrà essere stabilito un prezzo, unico e invariabile, per tutti gli ambiti, anche se ricadenti nella stessa zona omogenea. Ne consegue che, di fronte ad una molteplicità di fattispecie (in pratica una per ogni ambito soggetto a piano urbanistico esecutivo e/o a intervento edilizio diretto convenzionato) che richiedono una "somma" ogni volta variabile, è necessario superare il criterio di determinare, in via generale, l'entità di tale somma.

È pertanto necessario determinare (sempre previa valutazione tecnica) il valore delle monetizzazioni per ogni singolo ambito previsto dal piano regolatore generale, considerato secondo le caratteristiche sue proprie. Pure in questo caso non mancherebbero difficoltà relative alla monetizzazione di aree, almeno in questi casi:

- 1) nell'ambito dei piani di recupero, i cui perimetri potrebbero non essere previsti a priori con esattezza;
- 2) nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi in variante al PRGC;
- 3) nel caso di diverso equilibrio tra aree cedute ed aree monetizzate nello stesso piano attuativo.

Senza contare che il trascorrere del tempo introduce un'ulteriore variabile economica che non trova considerazione, se non marginalmente, in deliberazioni genericamente periodiche.

Certo è che la sola distinzione dei prezzi delle monetizzazioni per zone omogenee non è idonea a soddisfare le condizioni ed i principi generali applicabili in assenza di specifica legislazione regionale.

Si ritiene di poter sintetizzare quanto segue:

- a) una deliberazione che predetermini le somme delle monetizzazioni delle aree a standard, ancorché distinte sommariamente per le varie zone omogenee del piano regolatore, è illegittima; in assenza di disposizioni regionali, viola comunque il principio di imparzialità e buona amministrazione; è inoltre affetta di eccesso di potere sotto il profilo della contraddittorietà, in quanto non consente l'equo reperimento delle aree a standard esterne all'ambito e previste dal piano regolatore a livello generale;
- b) di fronte ad una richiesta di perizia uniforme per diverse situazioni, non è possibile effettuare alcuna stima che sia ragionevolmente basata su valutazioni attribuite alla discrezionalità tecnica;
- c) le somme della monetizzazione devono essere determinate volta per volta, con atto di cognizione tecnica, meglio se su base peritale, secondo il criterio principale enunciato del vantaggio economico, conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione (che è poi la differenza tra il valore dell'ambito senza la presenza fisica di aree pubbliche e con la presenza delle aree cedute a titolo gratuito);
- d) le stesse somme saranno pari al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute (non necessariamente determinato con i criteri espropriativi) solo se questo costo sia superiore al costo determinato come al punto precedente.

Dal momento che la scelta di procedere alla monetizzazione di una parte delle aree destinate all'urbanizzazione secondaria, potrebbe determinare una dotazione minore, pur localizzata, della dotazione di standard prevista dalla normativa, va sottolineato che particolarmente rigorosa dovrà essere la valutazione dell'Amministrazione comunale circa la non necessità delle ulteriori urbanizzazioni, motivando congruamente la scelta urbanistica di non acquisire parte delle aree per l'urbanizzazione secondaria in relazione, ad esempio, alla loro estensione, conformazione o localizzazione.

Per tale determinazione, pur non essendo dettato alcun espresso criterio dalla normativa della Regione Piemonte, si ritiene opportuno non operare valutazioni aprioristiche, bensì, pur nell'esercizio della propria autonomia negoziale, fare riferimento a criteri oggettivi e predeterminati, commisurando la somma dovuta dai lottizzanti all'utilità economica conseguita da questi per effetto della mancata cessione delle aree, e comunque quantificando la somma in misura non inferiore al costo che il Comune dovrebbe affrontare per acquisire altrove altre aree di pari superficie da destinare all'urbanizzazione secondaria.

Va ulteriormente precisato che la mancata cessione di parte delle aree destinate all'urbanizzazione secondaria, anche nell'ipotesi in cui nell'area interessata dalla lottizzazione sia previsto un indice di fabbricabilità fondiario in luogo di un indice di fabbricabilità territoriale, non può ovviamente comportare, a vantaggio dei lottizzanti, il riconoscimento di alcuna ulteriore capacità insediativa rispetto a quella già attribuita all'area dalle previsioni degli strumenti urbanistici e regolarmente convenzionata.

Per quanto attiene, infine, agli aspetti procedurali, si ritiene che nel caso in cui il meccanismo di monetizzazione venisse applicato, in ipotesi, ad un piano di lottizzazione già approvato e convenzionato, non solo la motivazione urbanistica della scelta di procedere alla monetizzazione di parte delle aree a standard dovrebbe essere particolarmente articolata e circostanziata, ma, incidendo tale scelta sulla localizzazione, già perfezionata, dell'intero complesso delle aree destinate all'urbanizzazione secondaria, si determinerebbe altresì una variante al vigente piano esecutivo.

La fattispecie prima riportata è facilmente rintracciabile nelle attuazioni del piano, sia per le aree residenziali sia per le aree produttive e simili:

- a) Aree residenziali: la localizzazione - non definitiva - degli standard è già impressa nella cartografia di piano con quantità mediamente eccedenti quelle risultanti dal calcolo analitico; la differenza, o l'eccedenza rispetto ai minimi previsti per ogni singola area residenziale (mq 18/ab), potrà essere confermata in sede di predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi e degli interventi diretti convenzionati in accordo con l'Amministrazione oppure monetizzata, come previsto dagli artt. 3.2.4 e 5.1.3 delle NTA;
 - il valore della monetizzazione dev'essere commisurato all'utilità economica conseguita dal proponente per effetto della mancata cessione e, comunque, non dev'essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute;
 - la capacità insediativa (o edificatoria o fabbricabile) è quella definita dall'applicazione dei parametri previsti dalle norme del piano, ante monetizzazione;
 - la superficie derivante dalla monetizzazione, in diminuzione delle aree a standard, partecipa al calcolo totale della superficie fondiaria senza ulteriori riconoscimenti nei calcoli ove la stessa è richiamata;

- b) Aree produttive e simili: la localizzazione - non definitiva - degli standard, in alcuni casi, è già impressa nella cartografia di piano, in altri casi è da calcolare in modo analitico in ragione dei parametri e delle disposizioni stabilite; nel caso di quantità eccedenti rispetto a quanto previsto dal calcolo analitico, la differenza potrà essere confermata in sede di predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi e degli interventi diretti convenzionati in accordo con l'Amministrazione oppure monetizzata, come previsto dagli artt. 3.2.4 e 5.1.3 delle NTA;
 - il valore della monetizzazione dev'essere commisurata all'utilità economica conseguita dal proponente per effetto della mancata cessione e, comunque, non dev'essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute;
 - la capacità insediativa (o edificatoria o fabbricabile) è quella definita dall'applicazione dei parametri previsti dalle norme del piano, ante monetizzazione;
 - la superficie derivante dalla monetizzazione, in diminuzione delle aree a standard, partecipa al calcolo totale della superficie fondiaria senza ulteriori riconoscimenti nei calcoli ove la stessa è richiamata.

3.2 CRITERI DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE DA MONETIZZARE

I criteri si basano in generale su quanto previsto dalla legislazione vigente e vengono suddivisi in:

1. il valore commisurato all'utilità economica conseguita dal proponente per effetto della mancata cessione;
2. il valore riferito al costo di acquisizione di altre aree, compresa il costo dell'opera da realizzare.

Ai fini del raggiungimento del miglior risultato e degli obiettivi del singolo intervento, tali criteri vanno intesi in maniera non rigida e vincolante, ma piuttosto con valore orientativo e di indirizzo nella valutazione dell'opportunità di reperimento di aree e attrezzature, che comunque occorre sempre motivare in modo specifico.

ANALISI DEL CRITERIO DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE

primo criterio: il valore economico commisurato all'utilità economica conseguita

Il criterio di calcolo del valore di monetizzazione, da applicare prioritariamente, è quello della somma commisurata all'utilità economica derivante dalla mancata cessione.

La stima della somma può essere effettuata mediante l'applicazione di una misura numerica, espressa in percentuale, che determina tale somma come frazione del valore dell'utilità economica.

L'utilità economica, a sua volta, si ricava dalla differenza tra il valore di mercato e la somma dei costi medi di costruzione di ciò che è stato possibile realizzare per effetto della mancata cessione.

Questa metodologia richiede la conoscenza nel tempo dei distinti valori di mercato.

Non essendo previsto il riconoscimento di ulteriore volumetria o di superficie coperta o di superficie utile lorda, l'applicazione del metodo non trova giustificazione.

ANALISI DEL CRITERIO DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE

secondo criterio: il valore riferito al costo di acquisizione di altre aree

Il criterio previsto (della misura non inferiore al costo di acquisizione di altre aree) presenta più agevoli margini applicativi.

In termini generali, si assume che < l'altra area da acquisire > abbia caratteristiche localizzative analoghe all'area che si sarebbe dovuto cedere e quindi che la scelta della zona da cui ricavare i dati per la monetizzazione coincide con l'ambito ove è proposto l'intervento che genera la richiesta di monetizzare. La localizzazione delle aree da recuperare in prossimità dell'intervento, infatti, è coerente con la finalità dell'assunto perché consente la ricaduta dei benefici nell'intorno, oggetto di trasformazione.

Il requisito ivi previsto e cioè il costo di acquisizione per il comune, è quello derivante dalla applicazione dei criteri normativi di determinazione dell'indennità di espropriazione per le aree edificabili (art. 37 del DPR 327/01, attualmente dichiarato anticostituzionale). La determinazione delle indennità di esproprio segue il principio secondo cui per un'area edificabile l'indennità è pari alla media del valore venale e del reddito dominicale rivalutato, ridotta del 40%, riduzione che non si applica in caso di cessione volontaria o in mancanza di offerta adeguata dell'espropriante.

La differenza tra aree edificabili e non edificabili (agricole) si fonda su una "netta bipartizione" che non prevede un tertium genus (v. Cass. Sez. I, 19/1/99 n. 465, etc.).

Sulle "possibilità legali ed effettive di edificazione" ai fini della determinazione dell'indennità, l'art. 37 rimanda ad un successivo regolamento "i criteri ed i requisiti per valutare la edificabilità di fatto"; in merito, fino alla entrata in vigore del regolamento, dovranno essere valutate "le caratteristiche oggettive dell'area".

PROCEDURA DI DETERMINAZIONE DEL COSTO PER LA MONETIZZAZIONE

- a) Valore di mercato del fabbricato realizzabile: per fabbricati di tipo medio simili a quello realizzabile sull'area, ad un valore unitario medio per mq di superficie commerciale.
- b) Costo di realizzazione del fabbricato: il costo di realizzazione comprende le seguenti voci, il cui ammontare è stato accertato consultando gli operatori del settore edilizio:
 - Costo di costruzione
 - Spese di progetto, D.L., redazione e coordinamento sicurezza, accatastamento, collaudo, ecc.
 - Oneri di urbanizzazione e contributi per ottenere il permesso di costruire
 - Interessi di anticipazione (considerando una durata dei lavori pari a 1 anno, gli interessi sono calcolati per un tempo di anticipazione di mesi 6 al saggio di interesse commerciale)
 - Spese generali e profitto d'impresa
- c) Valore di trasformazione all'attualità e valore attribuibile all'area: sia il valore di mercato del fabbricato finito, sia il suo costo di realizzazione sono riferiti al termine dei lavori e la loro differenza va scontata di un anno per riportarlo all'attualità
- d) Reddito dominicale (R.D.) aggiornato da applicare a terreni simili
- e) Indennità di espropriazione (ai sensi del DPR 327/01): se il terreno venisse espropriato, l'indennità in base al disposto dell'art. 37 sarebbe determinata dalla computazione di cui sopra
- f) costo delle opere di urbanizzazione previste sulle aree da monetizzare:
 - verde, realizzato come per altri interventi in loco con un minimo di piantumazione e di attrezzamento
 - parcheggi, comprensivi di marciapiede, fognatura bianca, vasca raccolta prima pioggia e disoleazione, impianto di pubblica illuminazione, segnaletica, alberature di pertinenza, in masseli per la residenza, in asfalto o simili per il produttivo.

3.3 PROCEDIMENTO DI STIMA DELLE AREE DA MONETIZZARE

VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO REALIZZABILE

Il valore unitario medio commerciale delle unità immobiliari è pari alla somma del costo di realizzazione del fabbricato e degli oneri urbanizzativi, delle spese tecniche e degli oneri finanziari. Il valore medio, ricavato da pubblicazioni specializzate, mediato con i prezzi di mercato, per l'anno 2007 (fine anno), è quantificabile nella realtà locale in:

• residenza (tipologia media)	1.220,00	€/mq	valore unitario medio commerciale
• attività ricettive:	1.300,00	€/mq	valore unitario medio commerciale
• attività direzionali:	1.300,00	€/mq	valore unitario medio commerciale
• attività produttive:	550,00	€/mq	valore unitario medio commerciale
• attività commerciali:	650,00	€/mq	valore unitario medio commerciale

Il valore unitario medio commerciale, limitatamente alla residenza, è applicabile anche alla superficie dei balconi e dei locali accessori complementari, computati in quota percentuale, con incidenza media del 5% della superficie utile lorda realizzabile; nei conteggi non si terrà conto di tale incidenza.

COSTO DI REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO

Il costo di realizzazione comprende le seguenti voci il cui ammontare è stato accertato consultando gli operatori del settore edilizio:

- 1) Costo di costruzione: è il costo effettivamente sostenuto per la realizzazione del fabbricato;
- 2) Oneri permensori: sono il contributo di costruzione (urbanizzazione e costo di costruzione) e i contributi da pagare per l'ottenimento del permesso di costruire: si assume un'incidenza media in €/mq di superficie utile lorda realizzabile, distinguendo tra destinazioni d'uso prevalenti;
- 3) Spese tecniche: di progetto, direzione lavori, redazione e coordinamento del piano di sicurezza, impianti e strutture, accatastamento, collaudo, agibilità, si assume un'incidenza media percentuale del costo di costruzione, distinguendo tra destinazioni d'uso prevalenti;
- 4) Interessi di anticipazione: considerando una durata dei lavori pari a 1 anno medio, gli interessi si calcolano per un tempo di anticipazione di 6 mesi al tasso (saggio) d'interesse corrente;
- 5) Spese generali e utile d'impresa: si assume un'incidenza percentuale del costo di costruzione.

COMPUTAZIONI PER UNITA' DI MISURA

Il valore dell'area si modifica poi per ogni mc edificabile a tipologia residenziale, ricettiva e direzionale o, nel caso di tipologie produttive e simili, per ogni mq di superficie coperta o di pavimento.

Si assume per le attività ricettive e direzionali, simili per tipologia costruttiva alle residenziali, l'indice di densità territoriale (It) che deriva dai parametri previsti dal PRGC pari mediamente a 0,40 mc/mq.

Si assume per le attività produttive e simili, il parametro di utilizzo dato dal rapporto di copertura del 50%, quale soglia di riferimento ottimale, leggermente inferiore a quello medio rilevabile.

Inoltre si assume per le attività produttive e simili, la tipologia prevalente, vale a dire realizzazione a 1 piano fuori terra, ovvero a 1 piano di consistente altezza, raramente a 2 o più piani fuori terra pur ammessi, e tenuto conto della quota di incidenza degli standard, della superficie fondiaria di risulta, della superficie coperta ammissibile, della superficie di pavimento derivante dall'utilizzazione fondiaria; operate le opportune trasformazioni, si determina un indice di utilizzazione territoriale medio:

• attività produttive e simili:	50,00	% RC	=	0,60	di utilizzazione
---------------------------------	-------	------	---	------	------------------

Si assume convenzionalmente per le altezze medie di piano, per la trasformazione da metri cubi a metri quadrati, la misura di m 3,00 per la residenza, m 3,50 per le attività ricettive e direzionali.

Si assume per le aree residenziali l'andamento nel recente periodo che attesta uno sfruttamento quasi totale della volumetria ammessa, soprattutto nelle aree inedificate, con limitati casi di sfruttamento parziale, e quindi con un indice di densità territoriale medio (It) pari a 1,25÷1,30 mc/mq, compresa volumetria del nucleo antico.

Sia il valore commerciale del fabbricato finito sia il suo costo di costruzione sono riferiti al termine dei lavori e la loro differenza va scontata di un anno per riportarlo all'attualità.

Tab. 1 - VALORE DELL'AREA FABBRICABILE IN FUNZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI ASSUNTI

Destinazioni d'uso prevalenti:	valore commerciale immobili €/mq	It indice territoriale mc/mq	utilizzo superficie coperta RC %	superficie ottenibile su 1 mq mq	superficie ottenibile su 1 mq mq	valore area fabbricabile al lordo €/mq
1 Residenza	1.220,00	1,25		0,42		508,33
2 Attività produttive	550,00		50,00		0,60	330,00
3 Attività commerciali	650,00		50,00		0,60	390,00
4 Attività ricettive	1.300,00	1,25		0,42		541,67
5 Attività direzionali	1.300,00	1,25		0,42		541,67
6						
7						

Tab. 2 - VALORE DELL'AREA FABBRICABILE AL NETTO DI ONERI, SPESE, INTERESSI DI ANTICIPAZIONE

Destinazioni d'uso prevalenti:	costo di costruzione €/mq	oneri permissori su costo c. €/mq	spese tecniche su costo c. €/mq	interessi di anticipazione 3,30 % €/mq	spese generali e utili 12,00 % €/mq	sconto di 1 anno per attualità 3,30 % €/mq	valore area fabbricabile al netto €/mq	aliquota area su valore c. %
1 Residenza	327,88	16,39	32,79	6,22	39,35	2,74	82,97	16,32
2 Attività produttive	218,79	6,56	15,32	3,97	26,25	1,89	57,22	17,34
3 Attività commerciali	258,57	7,76	18,10	4,69	31,03	2,23	67,62	17,34
4 Attività ricettive	359,13	10,77	25,14	6,52	43,10	3,10	93,92	17,34
5 Attività direzionali	359,13	10,77	25,14	6,52	43,10	3,10	93,92	17,34
6								
7								

REDDITO DOMINICALE (R.D.)

Assunti come riferimento i terreni di un contesto significativo per estensione, e rilevata la classificazione dei terreni ai fini catastali, si ipotizza anche per le aree interessate la stessa classificazione con un R.D. aggiornato pari a:

- R.D. € 0,007743/mq (valore medio desunto da 5 rilevazioni)

INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

Se l'area venisse espropriata, l'indennità in base al disposto dell'art. 37 del testo unico sarebbe:

- $[(82,97 + 10 \times 0,007743) / 2] \times 0,60 = € 24,91/\text{mq}$ Aree residenziali e simili
- $[(57,22 + 10 \times 0,007743) / 2] \times 0,60 = € 17,19/\text{mq}$ Aree produttive e simili
- $[(67,62 + 10 \times 0,007743) / 2] \times 0,60 = € 20,31/\text{mq}$ Aree commerciali e simili
- $[(93,92 + 10 \times 0,007743) / 2] \times 0,60 = € 28,20/\text{mq}$ Aree ricettive e simili
- $[(93,92 + 10 \times 0,007743) / 2] \times 0,60 = € 28,20/\text{mq}$ Aree direzionali e simili

COSTO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Per determinare il costo analitico dei lavori per eventuali adattamenti dell'area necessari per la costruzione, sono stati considerati interventi recenti di carattere residenziale e produttivo esemplificativi delle tipologie locali e delle caratteristiche di media urbanizzazione con lavorazioni, materiali, tecniche esecutive, incidenze, conformi alla realtà locale. Risulta:

- verde, in parte attrezzato: € 19,00/mq Aree residenziali e simili
- parcheggi: € 52,00/mq Aree residenziali e simili

- verde, in parte attrezzato: € 19,00/mq Aree produttive e simili
- parcheggi: € 42,00/mq Aree produttive e simili

COSTO DELLA MONETIZZAZIONE

Il costo della monetizzazione risultano dalla valutazione - diversificata per le varie zone del territorio comunale - del valore/mq dell'area priva di edificabilità (indennità di esproprio) aumentato del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (verde, parcheggio), queste ultime distinte per aree omogenee residenziali e produttive per incidenza di costo diverso.

COSTO DELLA MONETIZZAZIONE (VALORI BASE)											
		Residenza		Produttivo		Commercio		Ricettivo		Direzionale	
		verde	parcheggio								
		€/mq									
1	Indennità di esproprio	24,91	24,91	17,19	17,19	20,31	20,31	28,20	28,20	28,20	28,20
2	Costo opera	19,00	52,00	19,00	42,00	19,00	42,00	19,00	52,00	19,00	52,00
3											
4											
	Totale	43,91	76,91	36,19	59,19	39,31	62,31	47,20	80,20	47,20	80,20

COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO

Sono stati definiti 3 coefficienti di adeguamento del costo base di monetizzazione derivante dall'indennità di esproprio e dal costo di realizzazione dell'opera prevista (verde, parcheggio).

Nel caso l'area da monetizzare ricada nella zona centrale, quale centro storico o nucleo antico, sia per le destinazioni d'uso residenziali sia per tutte le altre destinazioni, è previsto un apprezzamento maggiore rispetto alle zone semi-periferiche o esterne, di conseguenza, maggiore sarà il costo da corrispondere (identificato come coefficiente 1 con un incremento del 10%).

Nel caso l'area da monetizzare ricada nelle aree produttive e simili, non essendo prescritta la cessione gratuita (che potrà essere sempre richiesta) bensì l'assoggettamento ad uso pubblico, è prevista una riduzione del costo da corrispondere (identificato come coefficiente 2 con una riduzione variabile tra il 10% e il 20%).

Nel caso l'area da monetizzare ricada in aree residenziali o in aree produttive e simili e le destinazioni d'uso siano quelle per attività commerciali, ricettive, direzionali esclusive in aree a prevalente altra destinazione, situazione questa che può manifestarsi anche per mutamento o modifica della destinazione d'uso, è previsto un aumento, per maggiore carico urbanistico, del costo da corrispondere (identificato come coefficiente 3 con un aumento variabile dal 10% al 20%).

Si determina con l'applicazione dei coefficienti di adeguamento alle tipologie prima illustrate la seguente tabella applicativa dei costi di monetizzazione:

CORRISPETTIVI DELLA MONETIZZAZIONE								
Aree omogenee dal PRGC		Aree a verde costo base €/mq	Aree a parcheggio costo base €/mq	coef. 1	coef. 2	coef. 3	Costo aree a verde €/mq	Costo aree a parcheggio €/mq
1	Aree centro storico/nucleo antico e fascia perimetrale opposta	43,91	76,91	1,10	1,00	1,00	48,30	84,60
2	Aree residenziali esistenti	43,91	76,91	1,00	1,00	1,00	43,91	76,91
3	Aree residenziali di trasformazione e completamento	43,91	76,91	1,00	1,00	1,00	43,91	76,91
4	Aree residenziali di completamento	43,91	76,91	1,00	1,00	1,00	43,91	76,91
5	Aree residenziali di nuovo impianto	43,91	76,91	1,00	1,00	1,00	43,91	76,91
6	Aree industriali-artigianali esistenti e di completamento	36,19	59,19	1,00	0,80	1,00	28,95	47,35
7	Aree produttive di riordino e nuovo impianto	36,19	59,19	1,00	1,00	1,00	36,19	59,19
8	Aree commerciali esistenti, di completamento e nuovo impianto	39,31	62,31	1,00	1,00	1,20	47,17	74,77
9	Aree per impianti ricettivo alberghieri e del tempo libero	47,20	80,20	1,00	0,90	1,20	50,98	86,62
10	Aree a verde attrezzato per lo sport e la ricettività	47,20	80,20	1,00	1,00	1,20	56,64	96,24
11	Aree direzionali	47,20	80,20	1,00	0,90	1,20	50,98	86,62
12								

.....

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

TITOLO I GENERALITÀ

Art. 1.1 OGGETTO E FINALITÀ

1. Il presente Regolamento individua i criteri per la cessione delle aree destinate dal PRGC per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, nei casi ammessi, disciplina la loro monetizzazione parziale o totale.

Art. 1.2 OBBLIGO DI CESSIONE

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi e gli interventi edilizi diretti convenzionati, nei casi previsti, regolano la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, come prescritto dall'art. 5.1.3, richiamato l'art. 3.2.4 e gli articoli che disciplinano la materia, di cui alle NTA del PRGC.
2. Le aree da cedere, per il soddisfacimento degli standard urbanistici, sono quantificate con le modalità e le quantità stabilite nelle NTA del PRGC e dal presente regolamento.
3. Le aree destinate alla viabilità principale pubblica ed agli impianti tecnologici sono da cedere in aggiunta a quelle relative agli standard urbanistici secondo le indicazioni e le modalità previste dal PRGC, dagli strumenti urbanistici esecutivi, dagli interventi edilizi diretti convenzionati.
4. Nel caso di mancata cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero di loro assoggettamento ad uso pubblico, non è ammesso scomputare, in modo totale o parziale, il contributo di costruzione per la quota parte commisurata alle opere di urbanizzazione.

Art. 1.3 AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria, nella misura determinata dalle previsioni e dal disegno di piano, o coerentemente con le soluzioni progettuali contenute negli strumenti urbanistici esecutivi e/o negli interventi edilizi diretti, devono essere cedute gratuitamente al Comune.
2. Limitatamente alle aree per la viabilità, si richiamano anche le disposizioni di cui all'art. 3.2.3 delle NTA che disciplinano specifici casi per la cessione gratuita delle aree destinate a sedime stradale.
3. L'assoggettamento ad uso pubblico di tratti della viabilità d'interesse minore, nel rispetto del disegno infrastrutturale e funzionale del piano regolatore e dei regimi previsti, è regolato da atto di sottoposizione ad uso pubblico.
4. Trattandosi di aree private, sottoposte ad uso pubblico, deve essere stipulata convenzione per disciplinare: la realizzazione delle opere qualificate come quelle che infratruccano le aree pubbliche, l'uso pubblico, le garanzie per la manutenzione e per il mantenimento funzionale della infrastruttura e, se presenti, delle reti e delle opere sotto e sopra suolo.

Art. 1.4
AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le aree necessarie per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura determinata dalle NTA del PRGC o nel rispetto delle quantità minime già individuate dal piano, devono essere cedute gratuitamente al Comune.
2. L'assoggettamento ad uso pubblico di aree destinate a verde e/o parcheggio è regolato da atto di sottoposizione ad uso pubblico; si richiamano le disposizioni della LR 56/77 s.m.i. art. 21, comma 4°, che prevedono limitazioni della fabbricabilità per le aree sottoposte a tale regime.
3. Trattandosi di aree private, sottoposte ad uso pubblico, deve essere stipulata convenzione per disciplinare: la realizzazione delle opere qualificate come quelle che attrezzano le aree pubbliche, l'uso pubblico, la manutenzione e il mantenimento funzionale delle attrezzature e, se presenti, delle reti e delle opere sotto e sopra suolo.
4. La sottoposizione ad uso pubblico delle suddette aree attribuisce rapporto di funzionalità con le attività insediate, da cui deriva la dotazione degli standard, e definisce di norma:
 - a) la completa fruizione delle attrezzature, garantita nel tempo in relazione al regolare e disciplinato svolgimento delle attività produttive/commerciali/ricettive/terziarie insediate o da insediare, ovvero in relazione agli orari di apertura al pubblico di dette attività che, altrimenti, non possono essere esercitate;
 - b) la costituzione di servitù d'uso pubblico da sottoscrivere alla stipula della convenzione urbanistica o prima del rilascio del permesso di costruire; l'uso pubblico avverrà contestualmente al rilascio dell'agibilità afferente le attività e le realizzazioni previste;
 - c) la regolamentazione di tutti gli oneri di manutenzione delle aree in argomento, comprese reti ed opere sopra e sotto suolo, sia prima che durante il periodo in cui avrà effetto la servitù;
 - d) la durata della servitù d'uso pubblico e le modificazioni a cui sottoporre le aree ai sensi di legge; in tal caso la servitù potrà essere nuovamente regolamentata, ovvero estinta.

Art. 1.5
MODALITÀ DI CESSIONE E CONSISTENZA DELLE AREE

1. La cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricomprese negli strumenti urbanistici esecutivi e negli interventi diretti convenzionati, avviene congiuntamente alla firma della convenzione dello strumento urbanistico esecutivo o prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato; la convenzione, di norma, deve essere sottoscritta non oltre 90 giorni dall'esecutività dell'atto di approvazione; il tipo di frazionamento dovrà essere redatto a cura e spese del cessionario e rassegnato al Comune nel rispetto dei tempi previsti.
2. Le aree per servizi ed attrezzature (standard) sono al netto della viabilità pubblica; possono essere interessate dalla realizzazione di passaggi pedonali e carrai ad uso dei lotti interclusi di proprietà privata a condizione che tali interferenze non incidano in termini tali da pregiudicare la funzionalità dell'attrezzatura e del servizio, altrimenti la dotazione dovrà essere compensata.
3. La convenzione dovrà contenere specifiche norme per garantire la manutenzione dell'area ceduta in attesa della realizzazione delle opere o delle attrezzature previste; detti impegni restano in vigore fino al collaudo delle opere medesime, ovvero sono diversamente normati secondo i casi e le necessità richieste e concordate con l'Amministrazione comunale.
4. Il Comune ha facoltà di non accettare la cessione delle aree, soprattutto di quelle di difficile utilizzazione per dimensioni, conformazione ed ubicazione.
5. Il Comune, nei casi di particolare e motivata necessità, può richiedere la cessione anticipata delle aree da destinarsi a viabilità principale o a servizi pubblici, come previsto all'art. 5.1.2 e 5.1.3 delle NTA del PRGC, sia attraverso la modalità dell'esproprio sia con cessione gratuita da parte della proprietà; nel caso dell'esproprio la proprietà perde la capacità edificatoria che invece è riconosciuta, anche in momenti successivi, nel caso di cessione gratuita; è previsto il convenzionamento tra le parti.

TITOLO II

CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE

Art. 2.1

POSSIBILITÀ ED OPPORTUNITÀ DELLA MONETIZZAZIONE

1. Il ricorso all'istituto della monetizzazione non è consentito per le aree necessarie al soddisfacimento delle opere di urbanizzazione primaria relative, in particolare, a previsioni d'interesse generale in zone di completamento e nuovo impianto urbanistico.
2. Il ricorso all'istituto della monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, a volte denominate 'standard', è consentito solo per le aree destinate o da destinare a verde e parcheggio escludendo tutte le altre categorie; potrà avvenire per singolo caso su richiesta motivata da parte del titolare in applicazione dell'art. 5.1.3, richiamato l'art. 3.2.4, delle NTA del PRGC, limitatamente ai casi previsti dallo stesso articolo e meglio precisati successivamente.
3. L'accoglimento dell'istanza si compie con deliberazione della Giunta Comunale, supportata da motivata istruttoria; la valutazione dell'opportunità di accettare la monetizzazione delle aree avviene sulla base di criteri oggettivi finalizzati a dimostrare che la soluzione assunta è più funzionale per l'interesse pubblico, costituendo la monetizzazione una facoltà e non un obbligo.
4. La monetizzazione delle aree, distinta per ogni singolo caso, è subordinata alla verifica, effettuata dall'Organo comunale competente, della dotazione minima comunale delle aree a standard ai sensi di legge, tenuto conto del riparto funzionale e d'uso delle aree come previsto dal PRGC.
5. Per il calcolo della dotazione minima degli standard, nel caso di destinazioni d'uso residenziali, si utilizzerà l'indice volumetrico abitativo medio definito dal PRGC e previsto dalle NTA; la dotazione comunale è quella stabilita all'art. 21 della LR 56/77 s.m.i., meglio precisata all'art. 3.2.4 delle NTA.
6. È ammessa la possibilità di monetizzare le aree per opere di urbanizzazione secondaria nel caso in cui il piano individui aree a standard in quantità maggiore alla dotazione minima prevista; l'eccedenza, in accordo con l'Amministrazione comunale, se non confermata in sede di predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi e degli interventi diretti convenzionati, può essere monetizzata come previsto dai seguenti commi.
7. È ammessa la possibilità di monetizzare le aree per opere di urbanizzazione secondaria, salve le disposizioni prevalenti previste dalle NTA, nei seguenti casi:
 - a) quando si muta o modifica la destinazione d'uso degli edifici, nei limiti ammessi dalle presenti norme, con interventi per la realizzazione di nuove superfici utili lorde (Sul) di tipo produttivo, commerciale, ricettivo, direzionale, solo se di limitata consistenza e non potendo reperire in loco le aree per servizi pubblici o di uso pubblico;
 - b) quando la realizzazione di tali aree, o parti delle medesime, non risulti possibile negli interventi di recupero del patrimonio esistente, nuclei rurali compresi;
 - c) quando la quantità di tali aree non risulti significativa per la realizzazione di efficienti attrezzature pubbliche, in base a motivate valutazioni di carattere funzionale e di gestione espresse dall'Amministrazione comunale;
 - d) quando, marginalmente, con programmi pubblici in attuazione delle previsioni di piano, venga garantito in modo organico la realizzazione di opere a parcheggio e/o per il verde eccedenti la dotazione minima prescritta.
8. È ammessa, inoltre, la possibilità di monetizzare le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nei seguenti casi particolari:
 - a) quando la completa cessione dell'area dovuta a standard rende impossibile una corretta impostazione planovolumetrica e quindi l'intervento mal si inserisce nel contesto circostante;
 - b) quando l'area di possibile cessione sia compromessa dalla presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, altro, che ne limitino il pieno utilizzo;
 - c) quando l'area sia di difficile accessibilità o, per la sua forma, di scarsa fruibilità.

Art. 2.2

DEFINIZIONE DEI CORRISPETTIVI DELLA MONETIZZAZIONE

1. I corrispettivi della monetizzazione sono determinati dalla valutazione - diversificata per le varie zone omogenee del territorio comunale - del valore/mq dell'area priva di edificabilità aumentato del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del tipo originariamente previsto; con specifico riferimento all'ambito ricompreso nella zona omogenea, il corrispettivo è definitivamente determinato con applicazione di coefficienti di adeguamento.
2. Nel caso la destinazione d'uso dell'area da monetizzare non sia puntualmente definita dallo strumento urbanistico generale o dagli strumenti urbanistici esecutivi o dagli interventi diretti convenzionati o, ancora, non siano state definite le quote di riparto tra opere destinate al verde e parcheggi, si procede con la media dei costi per quantità di applicazione; in ogni caso la quota di aree a parcheggio non può essere inferiore al 50% dell'intera quantità di applicazione.
3. I corrispettivi della monetizzazione sono determinati in modo da consentire al Comune di acquisire, le aree non dismesse dai privati e, comunque, tale compenso non potrà essere inferiore all'indennità di espropriazione risultante ai sensi di legge.
4. Al presente Regolamento è allegata una tabella denominata: 'Corrispettivi della monetizzazione' ove sono riportati gli importi distinti per aree omogenee definite dal PRGC e anno di applicazione.

Art. 2.3

INVARIABILITÀ DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI

1. La monetizzazione di superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non comporta aumenti della capacità edificatoria degli strumenti urbanistici esecutivi e degli interventi diretti convenzionati che conservano inalterati i parametri e gli indici, comprese le ammissibilità conseguenti, previste dal PRGC.
2. Nel caso di utilizzo dell'edificabilità derivante dall'area monetizzata, se ammissibile dalle norme di piano, il valore dell'area non può essere inferiore a quello di libero mercato per aree equivalenti.

Art. 2.4

VERSAMENTO E DESTINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DELLA MONETIZZAZIONE

1. La quantificazione dell'importo da corrispondere al Comune verrà determinato a cura del medesimo e comunicato, a mezzo lettera, ai soggetti interessati.
2. I corrispettivi della monetizzazione sono versati, in unica soluzione, arrotondati all'euro superiore, all'atto di stipula della convenzione urbanistica, ove prevista, o in sede di rilascio del permesso di costruire.
3. I corrispettivi della monetizzazione sono finalizzati per la realizzazione di aree pubbliche a verde, a parcheggio, o comunque finalizzati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria nell'ambito delle previsioni del PRGC.

Art. 2.5

AGGIORNAMENTO DEI CORRISPETTIVI DELLA MONETIZZAZIONE

1. I corrispettivi della monetizzazione, indicati dalla precedente tabella, saranno aggiornati con cadenza annuale mediante apposito provvedimento; l'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale decorrenti dalla data di approvazione del presente Regolamento sino alla data di adeguamento ovvero con nuova computazione.

CORRISPETTIVI DELLA MONETIZZAZIONE		anno: 2008						
Aree omogenee dal PRGC		Aree a verde costo base €/mq	Aree a parcheggio costo base €/mq	coef. 1	coef. 2	coef. 3	Costo aree a verde €/mq	Costo aree a parcheggio €/mq
1	Aree centro storico/nucleo antico e fascia perimetrale opposta	43,91	76,91	1,10	1,00	1,00	48,30	84,60
2	Aree residenziali esistenti	43,91	76,91	1,00	1,00	1,00	43,91	76,91
3	Aree residenziali di trasformazione e completamento	43,91	76,91	1,00	1,00	1,00	43,91	76,91
4	Aree residenziali di completamento	43,91	76,91	1,00	1,00	1,00	43,91	76,91
5	Aree residenziali di nuovo impianto	43,91	76,91	1,00	1,00	1,00	43,91	76,91
6	Aree industriali-artigianali esistenti e di completamento	36,19	59,19	1,00	0,80	1,00	28,95	47,35
7	Aree produttive di riordino e nuovo impianto	36,19	59,19	1,00	1,00	1,00	36,19	59,19
8	Aree commerciali esistenti, di completamento e nuovo impianto	39,31	62,31	1,00	1,00	1,20	47,17	74,77
9	Aree per impianti ricettivo alberghieri e del tempo libero	47,20	80,20	1,00	0,90	1,20	50,98	86,62
10	Aree a verde attrezzato per lo sport e la ricettività	47,20	80,20	1,00	1,00	1,20	56,64	96,24
11	Aree direzionali	47,20	80,20	1,00	0,90	1,20	50,98	86,62
12								