



COMUNE DI VIAGRANDE

REGOLAMENTO INDIRIZZI PER LA
MONETIZZAZIONE DELLE AREE
DA DESTINARE A STANDARD
URBANISTICI PUBBLICI L.R.
16/2016 ART.20

APPROVATO CON DELIBERA DI
C.C. 64 DEL 20/12/2017

COMUNE DI VIAGRANDE

REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARDS URBANISTICI NEGLI INTERVENTI EDILIZI - Zone Cs1 e Zone Cs2-

ART. 1 - Oggetto dei regolamenti

- Il presente Regolamento disciplina i criteri, le modalità ed i termini d'attuazione dell'istituto della monetizzazione delle aree a standard urbanistico, riferito all'applicazione dell'art. 23, punto 4 per le zone Cs1 e Cs2 delle vigenti norme di attuazione in alternativa alla cessione diretta al Comune.

La monetizzazione è una particolare *procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari*. Al contrario, la finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione, il che giustifica l'attenzione alla dotazione accorpata di servizi.

ART. 2 - Ambito di applicazione

- Il presente Regolamento si applica nei lotti interclusi e nelle aree esigue e residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, in Zone Cs1 e Cs2, definite con Delibera di C.C. n.39 del 14/06/2006, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria in attuazione dall'art.20 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n°16, il quale ha previsto la possibilità di prescindere dall'approvazione in C.C. della convenzione di cui all'art. 28/bis del DPR 6/06/2001 n. 380, al fine del rilascio del Permesso di Costruire convenzionato nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all' articolo 11 della legge Regionale 27 dicembre 1978, n.

- 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere In caso di lottizzazione;

- In questo caso è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

- Le suddette somme vengono iscritte in apposita voce di bilancio e possono essere utilizzate esclusivamente per la manutenzione, l'adeguamento ed il miglioramento delle opere di urbanizzazione già presenti nell'ambito del rilasciando

permesso di costruire, che viene considerato, vista la limitata estensione del Territorio Comunale, l'intero territorio stesso;

La valutazione delle aree è calcolata sulla base del valore di mercato ed il valore delle opere di urbanizzazione è determinato da un dettagliato computo metrico estimativo con l'utilizzo del prezzario regionale.

Gli interventi per i quali è possibile la monetizzazione risultano suddivisibili in tre prevalenti ambiti d'applicazione:

- A. Nuovi interventi edilizi per i quali non risulti ancora rilasciato il permesso di costruire;
- B. interventi edilizi in corso di realizzazione, con permesso di costruire rilasciato e convenzione/atto unilaterale sottoscritti e non integralmente attuati.
- C. Interventi edilizi già integralmente realizzati con permesso di costruire rilasciato ma ancora con le aree e le opere di urbanizzazione da cedere al Comune.

-Quando l'istituto della monetizzazione risulti applicabile ad interventi edilizi di cui alla casistica A), la proposta di monetizzazione dovrà essere presentata dagli aventi titolo al momento della richiesta di permesso di costruire.

Qualora ci si trovi nella casistica di cui alle lettere B) e C), per cui risultino sottoscritti accordi convenzionali tra le parti, la ditta ha facoltà di monetizzare l'area comprese le OO. di UU, ovvero cedere al Comune l'intera area comprese le OO. di UU.; oppure cedere anche una parte già realizzata e comunque completa di OO. di UU. e funzionalmente autonoma nonchè contestualmente monetizzando la rimanente area comprese le OO. di UU. rimanenti.

-Resta fermo che le aree a standard previste in convenzione/ovvero atto unilaterale, non potranno comunque essere impiegate ai fini volumetrici e quindi non producono ulteriore volumetria oltre quella assentita o da assentire per il lotto pertinenziale;

ART. 3 - importo della monetizzazione

Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree a verde e a parcheggio è determinato dalla somma del valore dell'area e dell'onere corrispondente ai costi di realizzazione dell'opera,

Per la determinazione dei valori venali delle aree si fa riferimento ai valori IMU desumibile dalla deliberazione del Consiglio Comunale rispettivamente n.90 del 6/12/2006 e n.91 del 6/12/2006, che concerne "Determinazione valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'IMU con la quale sono stati fissati i valori medi delle aree fabbricabili oggi valori congrui a seguito della deflazione dei valori immobiliari;

Zona urbanistica Importo da versare (€/mq)

CS 1 - zona stagionale di completamento **56,00**

CS 2 - zona stagionale di completamento **30,00**

Per la determinazione del costo delle opere di urbanizzazione si fa riferimento ai costi unitari desunti dal prezzario regionale, in applicazione delle tabelle parametriche utilizzate per la

determinazione degli oneri di urbanizzazione, che in sede di prima applicazione risultano pari ad **€. 3.211,69** per ogni abitante insediato.

Il numero degli abitanti insediati, viene calcolato con riferimento alla superficie fondiaria del lotto edificabile, e cioè la superficie dell'intero lotto ricadente nella zona territoriale omogenea al netto delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, ancorché non materialmente cedute al Comune, tenuto conto che ad ogni abitante corrispondono 100 mc utili di costruzione al netto delle pertinenze.

-i proventi derivanti dalle monetizzazioni di cui sopra sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per le finalità riportate nell'art.20 L.R. n°16/2016).

Per l'aggiornamento dei costi di cui sopra si provvederà applicando gli stessi criteri che regolano l'adeguamento del contributo di costruzione e del valore dei terreni ai fini dell'IMU.

ART. 5 - Modalità di versamento

I corrispettivi di monetizzazione devono essere versati al Comune prima del rilascio del titolo abitativo edilizio.

Nei casi di cui alle lettere B e C, prima della presentazione della Certificazione di Abitabilità/agibilità -

In alternativa al versamento in unica soluzione è ammesso il versamento rateizzato con le modalità, forme, garanzie e condizioni applicate per gli oneri di urbanizzazione, previa presentazione di apposita cauzione che garantisca le rate da versare + il 40% delle stesse come sanzione massima per ritardato pagamento(così come avviene per il contributo di costruzione).

Gli importi delle monetizzazioni sono applicati ai titoli abilitativi rilasciati o da rilasciare a partire dalla data di esecutività della deliberazione approvativa del presente regolamento.

Si conferma che la monetizzazione delle aree a standard non dà luogo alla conversione delle stesse in superficie fondiaria per usi edificatori, per cui non vi è incremento di potenzialità edificatorie;

ART. 7 - Aggiornamento del corrispettivi della monetizzazione

I corrispettivi di monetizzazione del presente Regolamento, saranno aggiornati contestualmente all'adeguamento degli oneri concessori e dei valori dei terreni ai fini dell'applicazione dell'imposta IMU.