



ALLEGATO A

CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD

Articolo 1 - Finalità

1. Nelle more di revisione del Regolamento Edilizio Comunale, il presente documento definisce i criteri per la monetizzazione delle aree standard. Tale istituto, generalmente utilizzato dalle Amministrazioni Comunali e riconosciuto dalla giurisprudenza in materia urbanistica, non è tuttavia espressamente disciplinato dalle norme Statali e Regionali. Da qui, la necessità di definirne regole, contorni e contenuti.

Articolo 2 - Richiami normativi

1. Per la definizione del concetto di aree per la soddisfazione degli standard di servizi pubblici e il relativo inquadramento urbanistico, occorre necessariamente fare riferimento al decreto ministeriale 2/04/1968, n° 1444 e alla legge regionale 65/2014, articolo 92, comma 4 lettera d) e articolo 95, comma 3, lettera f).

2. L'assetto normativo di cui al comma 1, individua quale parametro di riferimento la relazione tra la capacità delle attrezzature (infrastrutture, o servizi) esistenti o previste in un ambito territoriale ed il numero degli abitanti serviti, fissando il rapporto mq/abitante, quale unità di misura dello standard urbanistico. Tali indicazioni e definizioni costituiscono elementi essenziali per delineare la strategia dello sviluppo territoriale sostenibile all'interno del piano strutturale.

3. Per quanto concerne invece il concetto di monetizzazione, in assenza di specifiche disposizioni di legge, si rende necessario ed opportuno prendere riferimento dalle enunciazioni giurisprudenziali, le quali sostanzialmente riconoscono che, l'istituto, sia legittimamente utilizzabile dai Comuni determinandone le condizioni.

Articolo 4 - Definizioni

1. La nozione di "monetizzazione" in materia urbanistica, è una fattispecie alternativa della "cessione", ossia la facoltà, concessa all'operatore che edifica, di pagare al Comune una somma di denaro sostitutiva della cessione gratuita delle aree destinate a standard.

2. Non vi è alcun dubbio che l'interpretazione delle leggi vigenti impone il conseguimento dello scopo per cui furono poste e non deve andare al di là di esso, perciò, a favore e a sostegno della monetizzazione, debbono sussistere obiettive ragioni di pubblico interesse. Il Comune pertanto aderirà all'istituto della monetizzazione allorché accerti la mancanza dei requisiti e delle caratteristiche alle quali devono rispondere le aree da acquisire, e questo al fine di realizzare le condizioni idonee all'uso dei cittadini e al contenimento dei costi di manutenzione delle aree stesse.

Articolo 5 - Condizioni

1. La procedura di monetizzazione delle aree a standard, può essere applicata ad un progetto di iniziativa privata, non espressamente definito nello strumento urbanistico vigente e che, in relazione

Pag. 1



all'incidenza che determina sull'assetto del territorio, assume rilevanza urbanistica. In altre parole, quando, per la sua realizzazione, l'intervento necessita della formazione di un piano attuativo comunque denominato, ovvero laddove si pone in variante allo strumento urbanistico generale. In tale contesto, la stesura dello strumento di pianificazione urbanistica¹, è subordinato alle norme stabilite dal D.M. n° 1444/1968, in particolare ai limiti minimi inderogabili di attrezzature pubbliche da realizzare e cedere al Comune.

2. I piani attuativi comunque denominati, che possono essere assoggettati all'istituto della monetizzazione delle aree standard, sono quelli di iniziativa privata non espressamente localizzati dallo strumento di pianificazione urbanistica generale, ancorché consentiti dallo stesso, nonché dalle norme urbanistiche regionali vigenti.

3. Le varianti allo strumento urbanistico generale che possono essere assoggettate all'istituto della monetizzazione delle aree standard, sono quelli di iniziativa privata, promosse in applicazione dell'articolo 8, del DPR 160/2010 e successive modifiche e integrazioni.

4. La monetizzazione delle aree standard, deve essere prevista dalla convenzione urbanistica e dev'essere corrisposta al Comune da parte dei soggetti obbligati, all'atto di stipula della convenzione stessa, in alternativa alla totale o parziale cessione delle aree.

5. La monetizzazione è concessa qualora le aree a standard proposte in cessione dall'operatore che edifica, siano dal Comune ritenute non idonee. E questo in relazione alla inadeguatezza della localizzazione, alle esiguità delle dimensioni, alla conformazione e alla limitata capacità di accogliere attrezzature, ovvero allorché siano ritenute eccessivamente onerose in relazione ai costi di gestione e di manutenzione.

6. La monetizzazione delle aree a standard è una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare nei casi disciplinati con il presente documento (unito quale parte integrante e sostanziale dell'apposita deliberazione del Consiglio Comunale), in conformità alle regole nello stesso fissate, alle quali, l'operatore che edifica e l'Amministrazione stessa, dovranno attenersi. Con tutto ciò tale prerogativa non deve comportare la rinuncia alla realizzazione delle opere, bensì la loro realizzazione differita attraverso la progettazione urbanistica che individui soluzioni idonee al buon funzionamento delle attività urbane e funzionali all'uso dei cittadini.

Articolo 6 - Monetizzazione

1. Il procedimento della monetizzazione si pone come alternativa alla realizzazione degli standard urbanistici, esclusivamente nei casi indicati all'articolo 5, commi 2 e 3.

2. La monetizzazione costituisce l'ipotesi onerosa ed alternativa alla cessione gratuita delle aree, che i soggetti obbligati corrispondono al Comune secondo il criterio commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

3. La monetizzazione delle aree a standard non deve essere inferiore al costo dell'area da acquistare o da espropriare e dalla quota relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a sostenere l'incremento di carico urbanistico determinato dall'intervento.

4. Il costo base dell'area di cui al comma 3, è stabilito al successivo art. 7 comma 4.

5. La quota relativa alla realizzazione delle opere, si intende assolta col pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, in relazione all'entità dell'intervento,

¹ Come definito dalla L.R. 65/2014, art. 10, comma 3



applicando le aliquote comunali vigenti al momento della formazione del titolo abilitativo.

Articolo 7 - Dotazione minima insediamenti e determinazione del costo di monetizzazione

1. Per la dotazione minima di aree a standard degli insediamenti residenziali e funzioni strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.), il D.M. 1444/1968 considera, per ogni abitante da insediare una superficie minima di mq 18 da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, che dovranno essere realizzate a supporto del nuovo insediamento. Il piano strutturale, nel verificare le dotazioni standard, assume una superficie minima di mq 30 nelle UTOE di: Bagno a Ripoli, Grassano, Capannuccia, Osteria Nuova e una superficie minima di mq 20 nelle UTOE di Antella e Vallina. Le dotazioni minime stabilite dal piano strutturale, saranno prese a riferimento per la determinazione della superficie da monetizzare. Per il calcolo degli abitanti si assume come parametro volumetrico il valore di 100 mc per abitante, corrispondente al termine di valutazione medio desumibile dal dimensionamento del piano strutturale stesso.

2. Per la dotazione minima di aree a standard degli insediamenti di carattere industriale/artigianale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. Tale quantità, per le zone A e B (con riferimento alle zone omogenee del DM 1444/68) è ridotta alla metà.

3. Il prezzo unitario a mq da corrispondere per la monetizzazione delle aree a standard per gli insediamenti di cui ai commi 1 e 2, è determinato assumendo come costo minimo inderogabile il valore medio di esproprio di un'area destinata alla realizzazione di un'opera pubblica, corrispondente a €/mq 20, su tutto il territorio comunale. Tale valore, potrà essere incrementato fino al 80% in più, per effetto del valore che assume l'area non ceduta, in relazione al beneficio che il privato ottiene dalla mancata acquisizione. L'incremento percentuale, sarà quindi calcolato comparando il valore di mercato dell'area non ceduta, con il valore di un'area destinata a standard.

4. Il valore del costo minimo inderogabile (€/mq 20) potrà essere aggiornato annualmente secondo le variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall'ISTAT.

Articolo 8 – Procedura per la monetizzazione

1. Sia il soggetto privato, sia l'Amministrazione Comunale, prioritariamente procederanno ad effettuare le verifiche per il reperimento e la cessione delle aree a standard, e solo qualora siano accertate le condizioni di cui all'articolo 5, potranno aderire alla fattispecie onerosa, totale o parziale e alternativa alla cessione gratuita delle aree a standard.

2. La monetizzazione delle aree a standard è una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare nei casi disciplinati all'articolo 5, su istanza diretta da parte dell'operatore privato ovvero su proposta al Settore Urbanistica, qualora ne ravvisi la sussistenza. In tal caso, il Settore Urbanistica, determinerà l'ammontare della monetizzazione e sottoporrà la proposta alla Giunta Comunale. Accertata la sussistenza delle condizioni di ammissibilità, la deliberazione di Giunta, sarà trasmessa al richiedente, con l'importo del corrispettivo calcolato dall'ufficio competente. In



ogni caso, la monetizzazione dovrà essere definita prima dell'adozione del piano attuativo o, nel caso di variante urbanistica, durante l'iter di formazione della stessa e, comunque, prima della conclusione del relativo procedimento.

3. L'importo previsto per la monetizzazione delle aree a standard dovrà essere corrisposto al momento della stipula dell'atto di convenzione: in unica soluzione, o rateizzato in non più di sei rate semestrali previa presentazione delle idonee garanzie fideiussorie.

4. La monetizzazione delle aree a standard non comporta riduzione del contributo di costruzione dovuto per l'intervento.

5. Le aree monetizzate non concorrono ad aumentare la capacità edificatoria del lotto.

6. La Giunta Municipale, dietro proposta motivata del Settore Urbanistica, può sempre e comunque rifiutare la monetizzazione ove verifichi che il richiedente disponga di aree idonee ed adeguate al soddisfacimento dello standard di cui al D.M. 1444/1968, anche al di fuori dell'area di intervento.

Articolo 9 - Destinazione dei proventi

1. I proventi della monetizzazione delle aree a standard, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente all'acquisizione di terreni o immobili, destinati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché alla realizzazione di tali opere, con esclusione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.