



COMUNE DI SINALUNGA
(Provincia di Siena)

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD
URBANISTICI E MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER INTERVENTI
COMPORTANTI INCREMENTO DEL CARICO URBANISTICO**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. n. ____ del _____

INDICE

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

TITOLO I

MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD URBANISTICI

Art. 2 – Definizioni e riferimenti normativi

Art. 3 – Ammissibilità della monetizzazione

Art. 4 – Procedimento per la monetizzazione

Art. 5 – Determinazione e Corresponsione dell'entità della monetizzazione

Art. 6 – Diniego

TITOLO II

MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER INTERVENTI COMPORTANTI INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO

Art. 7 – Definizioni e riferimenti normativi

Art. 8 – Ammissibilità della monetizzazione

Art. 9 – Procedimento per la monetizzazione

Art. 10 – Determinazione e Corresponsione dell'entità della monetizzazione

Art. 11 – Diniego

TITOLO III

Art. 12 – Destinazione dei proventi

Art. 13 - Aggiornamento dei Corrispettivi di Monetizzazione

Art. 1. Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina il procedimento della “monetizzazione”, fattispecie alternativa della “cessione” in materia urbanistica, ossia la facoltà, concessa all’operatore privato che edifica, di pagare al Comune una somma di denaro sostitutiva della cessione gratuita delle dotazioni urbanistiche.
2. La monetizzazione è condizione che l’Amministrazione Comunale si riserva al fine di consentire un’adeguata pianificazione degli spazi pubblici ed il procedimento di monetizzazione è da intendersi come alternativo, subordinato alla dimostrazione dell’“impossibilità” della realizzazione delle dotazioni urbanistiche secondo livelli di quantità e qualità adeguati.
3. Ai fini del presente regolamento, l’uso del termine “dotazioni urbanistiche” viene inteso in relazione a nuovi insediamenti o alle trasformazioni urbanistiche per cui sono dovute aree necessarie alla soddisfazione degli standard di servizi pubblici (D.M. 1444 del 02.04.1968) ed il relativo inquadramento urbanistico di cui al TITOLO I del presente regolamento e nei casi in cui ricorra l’obbligo di reperire quantità minime di parcheggi privati da realizzarsi nell’unità edilizia oggetto dell’intervento, o in prossimità della stessa, nelle casistiche descritte agli articoli 8 e 9 del R.U. vigente, di cui al TITOLO II del presente Regolamento.

TITOLO I – MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD URBANISTICI

Art. 2. Definizioni e riferimenti normativi

1. 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 possa essere disposta.
2. In assenza di specifiche disposizioni di legge, si rende necessario ed opportuno prendere a riferimento le enunciazioni giurisprudenziali, le quali sostanzialmente riconoscono che l’istituto sia legittimamente utilizzabile dai comuni in presenza di obiettive ragioni di pubblico interesse. Il Comune pertanto aderirà all’Istituto della monetizzazione in caso di accertata mancanza dei requisiti e delle caratteristiche alle quali devono rispondere le aree da acquisire, al fine di realizzare le condizioni idonee all’uso dei cittadini e al contenimento dei costi di manutenzione delle aree stesse.
3. Per la definizione delle aree per la soddisfazione degli standard di servizi pubblici ed il relativo inquadramento urbanistico, occorre fare riferimento al DM 02/04/1968 n. 1444, alla L.R. 65/2014 s.m.ii., art. 92 comma 4 lettera d) e art. 95 comma 3 lettera f) e al vigente R.U., art. 68. Tale assetto normativo 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.

Art. 3. Ammissibilità della monetizzazione

1. Possono seguire la procedura di monetizzazione delle dotazioni urbanistiche i progetti relativi agli interventi elencati nel presente regolamento, quando l’attuazione avviene mediante la formazione di piani attuativi comunque denominati, mediante intervento diretto purché legati alla sottoscrizione di apposita convenzione o varianti allo strumento urbanistico generale di iniziativa privata, promosse in applicazione dell’art. 8 del D.P.R. 160/2010 e art. 35 della L.R. 65/2014 s.m.ii..
2. Sarà quindi la convenzione stessa a prevedere che, all’atto di stipula, i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma in alternativa parziale alla cessione delle dotazioni urbanistiche.
3. La monetizzazione è concessa qualora le aree in cessione prevedibili dal progetto dell’operatore che edifica, siano dal Comune ritenute non idonee, in relazione alla inadeguatezza della localizzazione, alle esiguità delle dimensioni, alla conformazione e alla limitata capacità di accogliere attrezzature e svolgere le funzioni previste, o quando le stesse aree siano ritenute eccessivamente onerose per costi di gestione e di manutenzione, comunque nei limiti massimi stabiliti dal successivo comma 4.
4. La monetizzazione è comunque ammessa:
 - a) negli interventi per i quali sia necessaria, al fine del raggiungimento delle dimensioni minime stabilite dal Regolamento Urbanistico vigente, una quota di standard maggiore rispetto a quella prevista dal DM 1444/1968, nel limite massimo del 20% dello standard complessivo;

b) in ogni caso nel quale si ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nell'acquisizione di aree marginali e/o non funzionali agli scopi dell'Amministrazione ovvero nel caso di un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione, nel limite massimo del 30% dello standard complessivo.

c) in casi particolari, sia nell'ambito di Piani attuativi comunque denominati o nel caso di interventi edilizi diretti, ove sia possibile reperire solo parzialmente le aree a standard è consentito, per la soddisfazione degli standard di servizi pubblici, nel limite massimo del 20% dello standard complessivo .

d) in casi particolari, in presenza di collaudi di lottizzazioni o piani attuativi comunque denominati o interventi edilizi diretti, convenzionati in epoche precedenti all'approvazione del presente regolamento, laddove si verifichi il caso in cui le aree originarie previste in convenzione, quali aree a standard da cedere all'amministrazione comunale, non siano di fatto più identificabili nel territorio, per intervenute modifiche orografiche del terreno e/o per l'attuazione di procedimenti esterni all'amministrazione titolare della convenzione (procedimenti espropriativi, servitù, realizzazione di opere di interesse pubblico da parte di enti diversi, etc) l'amministrazione potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione, nel limite massimo del 40% dello standard complessivo, per ovviare al verificarsi di quelle condizioni che, di fatto, hanno impedito la cessione delle aree a standard di cui alla convenzione originaria, secondo quanto disposto dal presente regolamento.

Art. 4. Procedimento per la monetizzazione

1. L'accesso alla procedura di monetizzazione potrà essere presentata dal privato che edifica contestualmente alla presentazione del piano attuativo comunque denominato o alla presentazione della richiesta del titolo edilizio nel caso di intervento diretto da convenzionare.
2. L'ammissione o il diniego alla monetizzazione degli standard sarà esplicitato nella delibera di adozione dello schema di convenzione urbanistica, su proposta del Responsabile del settore competente a seguito di istruttoria del responsabile del Procedimento, esclusivamente nei casi elencati dal presente regolamento.
3. La proposta di monetizzazione potrà avvenire anche su iniziativa dell'amministrazione, qualora sia ravvisata una manifesta mancanza di interesse pubblico nell'acquisizione di aree ritenute non idonee, in relazione alla inadeguatezza della localizzazione e impossibilità a trovare alternative idonee, 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, ovvero sia riscontrato un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.

Art. 5. Determinazione e Corresponsione dell'entità della monetizzazione

1. La dotazione minima di aree a standard degli insediamenti residenziali e funzioni strettamente connesse con la residenza che il vigente R.U. considera per ogni abitante da insediare, è pari a una superficie di 24 mq 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.
2. La dotazione minima di aree a standard degli insediamenti identificati nella aree TR, TR** / Trasformazione degli assetti insediativi e RQ , RQ** / Recupero degli assetti insediativi e/o ambientali si intendono soddisfatte per non meno di 24 mq/abitante salva diversa previsione delle schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR06 del RU vigente.
3. Il prezzo unitario a metro quadrato, da corrispondere per la monetizzazione delle aree a standard per gli insediamenti descritti ai punti precedenti, corrisponde al valore dell'area edificabile determinata mediante stima analitica basata sul valore di trasformazione, utilizzando l'apposito foglio di calcolo "allegato 1" al presente regolamento quale parte integrante e sostanziale.
4. Nello specifico, il prezzo unitario da corrispondere coincide con il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile, risultante dal più probabile valore di mercato del fabbricato finito, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, cioè del tempo di costruzione. Questo valore risultante, è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l'imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

5. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = \frac{Vm - (\Sigma K + Ip + P)}{(1 + r)^n}$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

ΣK = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stime e l'inizio di redditività del fabbricato (3 anni).

Il **Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione (Vm)** rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile (SLV), complessivamente realizzabile nell'area di intervento, per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame, desunto inderogabilmente dalla media dei valori riportati dall'O.M.I. (osservatorio mercato immobiliare).

La **superficie lorda vendibile (S.l.v.)** è costituita dalla superficie utile alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie (balconi, terrazzi, logge, cantine ed autorimesse). La superficie lorda che scaturisce dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria, alla superficie del lotto, deve essere incrementata per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile; tale incremento dovrà essere computato tenendo conto dei valori riportati dallo "Standard unico provinciale per la misurazione del metro quadro commerciale" elaborato dalla Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare, che si allega al presente Regolamento quale parte integrante e sostanziale

I **costi relativi alla costruzione** sono i costi ordinari occorrenti per la completa e radicale trasformazione dell'area e sono composti da:

• **costo delle opere edili (ΣK) comprendente:**

K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna che dovrà essere calcolato con apposito computo metrico estimativo redatto inderogabilmente sulla base del Prezziario Regionale della Regione Toscana;

K1.1 - costo tecnico urbanizzazioni, spese generali, utile d'impresa che dovrà essere calcolato con apposito computo metrico estimativo redatto inderogabilmente sulla base del Prezziario Regionale della Regione Toscana;

K2 - oneri professionali ovvero Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc.), quantificabili nella misura del 10% del costo di costruzione (K1+k1.1);

K3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quantificabili applicando i valori unitari degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione approvati con D.C.C. nr. 24 del 19.04.2010 e dalle eventuali successive integrazioni e/o modifiche eventualmente approvate con apposito atto dall'amministrazione comunale ed in vigore al momento della presentazione dell'istanza;

• **interessi passivi (Ip)** sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI quantificabili, per ordinari investimenti edili, considerati mediamente anticipati, nella misura del 3%.

Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione di tre anni sia per le zone residenziali che per le aree del Terziario e produttive. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

• **profitto lordo (P) di un ordinario imprenditore**

all'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 10% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima, esso dovrà essere scontato all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 3% per tre anni. Tale intervallo temporale necessario alla trasformazione si ritiene essere mediamente di 3 anni sia per le aree produttive, che per le aree residenziali/miste e per tutti i comparti di nuovo impianto.

6. Sia il privato che l'amministrazione comunale, accertata la sussistenza dei requisiti del presente regolamento, potranno aderire alla fattispecie onerosa, parziale e alternativa alla cessione gratuita delle aree a standard.

7. La monetizzazione delle aree a standard è una facoltà che l'amministrazione comunale si riserva di applicare nei casi disciplinati dall'articolo 2 su istanza diretta del privato o su proposta del Responsabile del Settore competente, qualora ne ravvisi la sussistenza.

8. Il settore competente, accertata la sussistenza delle condizioni di ammissibilità e determinato l'ammontare della monetizzazione, sottoporrà la proposta alla giunta comunale. La deliberazione favorevole della giunta comunale, sarà trasmessa al richiedente con l'importo del corrispettivo calcolato dall'ufficio competente. In ogni caso, la monetizzazione dovrà avvenire in unica soluzione alla sottoscrizione della convenzione, ovvero con presentazione di idonee garanzie per la richiesta di rateizzazione, con polizza fidejussoria da escutersi a prima richiesta dell'ente, secondo i disposti della DGC nr. 24 del 19.04.2010.

9. la monetizzazione delle dotazioni urbanistiche di cui al presente regolamento non comporta in nessun caso la riduzione del contributo sul costo di costruzione da corrispondere all'amministrazione e non concorre ad aumentare la capacità edificatoria del lotto.

Art. 6 - Diniego

1. L'amministrazione comunale, con atto del Responsabile del Settore competente, può negare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente, dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici o quando verifichi che la quota da monetizzare risulti comunque essere superiore alla percentuale massima fissata dal presente regolamento.

TITOLO II

MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER INTERVENTI COMPORTANTI INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO

Art. 7. Definizioni e riferimenti normativi

1. La monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per interventi comportanti incremento di carico urbanistico consiste nel versamento al comune di un importo alternativo alla realizzazione diretta degli stessi, ogni volta che tale realizzazione non venga disposta.

2. Nella condizione in cui sia impossibile la realizzazione di parcheggi nel lotto pertinenziale, si può usufruire dell'istituto della monetizzazione sulla base di tariffe predisposte dall'amministrazione. La mancata realizzazione del posto auto pertinenziale incide sulla disponibilità di spazi per la sosta nell'ambito circostante, con conseguente necessità di dover adeguare le previsioni di infrastrutture viarie e di sosta.

3. Pertanto sulla base di quanto sopraesposto, l'istituto della monetizzazione è da considerarsi una contribuzione per l'adeguamento delle infrastrutture comunali, quali i parcheggi pubblici in apposite aree o posti auto da individuarsi nella rete infrastrutturale esistente.

Art. 8. Ammissibilità della monetizzazione

1. La monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per interventi comportanti incremento di carico urbanistico è ammessa su tutto il territorio comunale, nei seguenti casi:

- a. Interventi di nuova costruzione;
- b. Interventi di Ristrutturazione urbanistica;
- c. Interventi di sostituzione edilizia;
- d. Interventi di addizione volumetrica;

2. la monetizzazione è ammessa qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento della dotazione necessaria dei parcheggi pertinenziali, secondo i parametri previsti dalla normativa nazionale, regionale e del vigente R.U., limitatamente alla porzione di parcheggi per la sosta stanziale.

3. All'interno dei tessuti produttivi di cui al titolo IV Capo II del vigente RU, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato, limitatamente alla sosta stanziale, è prescritto oltre ai casi di cui ai precedenti comma anche in relazione ai seguenti interventi:

- e. incremento del numero delle unità immobiliari con mutamento di destinazione d'uso;
- f. modifica alla destinazione d'uso.

4. Non è comunque in nessun caso consentito il ricorso all'istituto della monetizzazione relativa alla quota di parcheggi per la sosta di relazione di cui all'art. 9 del vigente RU.

Art. 9 - Procedimento per la monetizzazione

1. La proposta di avvalersi dell'istituto della monetizzazione, deve essere presentata dal soggetto che edifica contestualmente alla presentazione della richiesta del titolo edilizio, con le modalità di autocalcolo di cui al successivo articolo 10.

2. Il ricorso all'istituto della monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'amministrazione, quando l'intervento è soggetto al rilascio e/o deposito del titolo abilitativo, qualora venga riscontrata una palese mancanza di interesse pubblico alla realizzazione di parcheggi pertinenziali in aree ritenute non idonee, in ordine alla limitata dimensione, conformazione e inadeguatezza della localizzazione, ovvero sia riscontrato un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.

Art. 10 - Determinazione e Corresponsione dell'entità della monetizzazione

1. Sulla base dei costi medi di realizzazione di nuovi parcheggi pubblici completamente attrezzati, comprensivi di impianti di illuminazione, sistema di smaltimento acque meteoriche, segnaletica, sistemazioni a verde, spese tecniche, oneri fiscali e valore di acquisizione dell'area, si attribuisce un valore unitario medio di **€/mq 160,00**, considerando la superficie di un parcheggio delle dimensioni di ml. 2,50 x 5,00, il costo totale riferito alla monetizzazione di un posto auto pertinenziale è di **€. 2.000,00**.

2. La monetizzazione delle aree a parcheggi pertinenziali è una facoltà che l'amministrazione comunale si riserva di applicare nei casi disciplinati dall'articolo 8 su istanza diretta del privato o su proposta del Responsabile del Settore competente, qualora ne ravvisi la sussistenza.

3. L'ufficio competente determinerà l'ammontare della monetizzazione una volta accertata la sussistenza delle condizioni di ammissibilità, nei casi di interventi soggetti al rilascio di titolo abilitativo.

4. In ogni caso, la monetizzazione dovrà avvenire in unica soluzione in caso di presentazione di SCIA, oppure al rilascio del titolo, analogamente a quanto disposto per il pagamento degli oneri concessori. E' possibile la rateizzazione, mediante presentazione di idonee garanzie con polizza fidejussoria da escutersi a prima richiesta dell'Ente, secondo i disposti della D.G.C. nr. 24 del 19.04.2010

5. la monetizzazione delle dotazioni urbanistiche di cui al presente regolamento non comporta in nessun caso la riduzione del contributo sul costo di costruzione da corrispondere all'amministrazione e non concorre ad aumentare la capacità edificatoria del lotto.

Art. 11 - Diniego

1. L'amministrazione comunale, con atto del Responsabile del Settore competente, può negare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, dispone di aree idonee e utili al reperimento dei posti auto pertinenziali.

TITOLO III

Art. 12 - Destinazione dei proventi

1. I proventi della monetizzazione nei casi di cui al presente Regolamento, introitati dall'Amministrazione comunale in apposito capitolo di bilancio, saranno destinati esclusivamente all'acquisizione di aree e immobili da destinare ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico in altre parti di territorio comunale nonché alla realizzazione o riqualificazione di opere e servizi pubblici.

2. La monetizzazione pertanto non determina una riduzione delle dotazioni urbanistiche ma solo una loro realizzazione differita attraverso una pianificazione che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano, utilizzando le risorse economiche nel frattempo accantonate;

Art. 13 – Aggiornamento dei Corrispettivi di Monetizzazione

1. I corrispettivi di monetizzazione così come stabilito dagli articoli 5 e 10 del presente regolamento, saranno aggiornati con cadenza annuale, mediante apposito atto della giunta comunale.

2. L'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertate dall'ISTAT e pubblicate sulla gazzetta ufficiale, calcolate dall'entrata in vigore del presente regolamento.