



ALLEGATO A

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Franco Loi

COMUNE DI FERENTINO

Provincia di Frosinone

SETTORE 5° ASSETTO DEL TERRITORIO



REGOLAMENTO

DI

**MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A
STANDARD URBANISTICI E PARCHEGGI PRIVATI DI
PERTINENZA**

*Approvato dal Consiglio Comunale nella Seduta del 21.11.2017
deliberazione n. 35*

Il Sindaco
Avv. Antonio POMPEO

L'Assessore all'Urbanistica
Massimo GARGANI

Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio
Arch. Corrado TORRICELLI

Regolamento di monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici e parcheggi privati di pertinenza

Sommario

Art. 1- Oggetto pag 2

PARTE 1^A

Art. 2 – Ambito di applicazione della monetizzazione

1. Aree da cedere a standard urbanistici – monetizzazionepag. 2
 - 1.1 Possibilità ed opportunità della monetizzazionepag. 2
 - 1.2 Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazionepag. 3
 - 1.3 Definizione dei valori di monetizzazionepag. 3

2. Parcheggi privati – monetizzazionepag. 3
 - 2.1 Ammissibilità della monetizzazionepag. 3
 - 2.2 Procedimenti in corsopag. 4
 - 2.3 Determinazione della superficie dell'area a parcheggiopag. 4
 - 2.4 Accertamento della impossibilità alla realizzazione.pag. 4

PARTE 2^A

Art. 3 – Definizione dei valori di monetizzazione

1. Criteri di calcolo della tariffa di monetizzazione delle aree da cedere a standard urbanistici pag. 5
2. Criteri di calcolo della tariffa di monetizzazione per parcheggi privati pag. 6

PARTE 3^A

Art. 4 – Norme comuni agli articoli precedenti

1. Corresponsione dei corrispettivi di monetizzazione pag. 6

PARTE 4^A

Art. 5 – Norme particolari

1. Aree ricadenti nelle zone di PRG vigente ove non è possibile edificare se non nei limiti previsti dalle N.T.A. pag. 7
2. Aree edificabili con presenza di vincoli pag. 7
3. Aree soggette a variante al P.R.G. o allo Strumento Attuativo pag. 8
4. Aree soggette a riduzione della monetizzazione pag. 8

ART. 1 – Oggetto

Il presente Regolamento ha per oggetto la disciplina delle modalità di reperimento delle aree per standard urbanistici mediante monetizzazione in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico e della monetizzazione delle aree di limitata estensione destinate a parcheggi privati secondo le prescrizioni del P.R.G. vigente negli interventi edilizi diretti;

Il Regolamento è suddiviso in QUATTRO parti:

PARTE 1^a - Ambito di applicazione della monetizzazione

PARTE 2^a - Definizione dei valori di monetizzazione

PARTE 3^a - Norme comuni alla due parti precedenti.

PARTE 4^a - Norme particolari

PARTE 1^a

ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE

1 - Aree da cedere a standard urbanistici - monetizzazione

Per standard urbanistici, ai fini del presente Regolamento, si intendono le aree da cedere al Comune per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, in particolare al verde pubblico e ai parcheggi pubblici. La monetizzazione delle aree a standard è ammessa esclusivamente qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire tali nuove aree.

Le zone di P.R.G. dove è applicabile la monetizzazione sono le seguenti:

1. "A" – zona A e sottozona Ab
2. "B" – solamente le sottozone Ba e Bb
3. "C" – tutte le insule
4. "Ct" – tutte le insule
5. "D"
 - solamente la sottozona "Da2" con esclusione delle aree situate all'interno del P.R.T. del Consorzio dell'Area Industriale della Provincia di Frosinone;
6. "F"
 - sottozona "Fa" solamente nelle insule dove è previsto l'intervento anche di privati dietro speciale concessione dell'Amministrazione Comunale;
 - "Fb" tutte le insule;
7. Per le aree di P.R.G. zona A e sottozona Ab, "Fa" (Aree destinate ad attrezzature ed impianti ad uso collettivo gestiti da Enti pubblici), Ea – Eb ed Ec (aree destinate ad uso agricolo) dove sono previsti esclusivamente interventi sull'esistente e zona D.

1.1. Possibilità ed opportunità della monetizzazione La proposta di monetizzazione deve essere presentata dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta di Permesso di

costruire o alla presentazione di SCIA (art. 22 – 23 del D.P.R. 38/2001) e richieste di Autorizzazione Unica e SCIA (d.p.r. 160/2010 Attività Produttive) .

1.2. Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione Le richieste di monetizzazione delle aree a standard per spazi pubblici, potranno essere accolte, per:

- a) interventi di lieve entità, quantificati nella misura massima di mc. 1.000,00 (metri cubi mille), così come previsto dalla delibera di Consiglio Comunale del 15.06.2015 n. 26;
- b) nell'accertata impossibilità progettuale, nella non convenienza dell'Amministrazione o nell'impossibilità concreta di addivenire all'acquisizione al patrimonio comunale delle aree, essendo le stesse o di esigue dimensioni o di inadeguata localizzazione e/o conformazione planimetrica tali da non risultare idonee agli scopi pubblici preposti.

La Giunta Comunale, su proposta del Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica, può sempre rifiutare la monetizzazione ove verifichi che il richiedente il titolo edilizio disponga di aree in loco idonee al soddisfacimento degli standard.

1.3 Definizione dei valori di monetizzazione Per la determinazione dei valori venali delle aree si è fatto riferimento al valore di mercato medio immobiliare al mq. dell'edificio, desunto dalle quotazioni OMI più aggiornate (sono le quotazioni dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare), tenuto conto dell'incidenza del valore dell'area edificabile sul valore venale dell'edificio.

2 - Parcheggi privati di pertinenza - Monetizzazione

2.1 Ammissibilità della monetizzazione La monetizzazione, totale o parziale, è ammessa nei seguenti casi:

- a) Interventi di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale del 15.06.2015 n. 26;
- b) In caso di mancata contiguità tra superficie fondiaria interessata dall'intervento di nuova costruzione e la viabilità pubblica (lotti interclusi) nonché impossibilità di realizzazione di accesso con infrastrutture aventi le caratteristiche della viabilità pubblica;
- c) In caso di ampliamento degli edifici esistenti, qualora per comprovati motivi sia impossibile realizzare l'intera dotazione dei parcheggi previsti per legge;
- d) Edifici esistenti:
 1. In caso di mutamento della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche sia tra diverse categorie funzionali che nell'ambito dello stesso raggruppamento di categoria;
 2. In caso di frazionamento di unità immobiliari senza aumento della superficie utile.
- e) È consentita altresì la monetizzazione dei parcheggi:
 - qualora il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, venga realizzato su edifici la cui concessione (già licenza edilizia) è antecedente alla data del 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della Legge 765/1967;

- nel recupero dei sottotetti ai fini abitativi, ai sensi della Legge Regionale 16 aprile 2009, n. 13;
- Legge Regionale 18 Luglio 2017 n. 7 (Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio);
- nell'applicare le normative che prevedono la cessione degli standard o reperimento di parcheggi privati.

2.2 Procedimenti in corso Per i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, qualora sia riscontrata l'oggettiva impossibilità di adeguarsi ai parametri di P.R.G. e di legge, è consentita la monetizzazione con i limiti e le condizioni di cui sopra.

2.3 Determinazione della superficie dell'area a parcheggio Per parcheggio si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con l'esclusione della viabilità di accesso. L'area a parcheggio esclude, ad esempio, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico e depositi di varia natura: il parcheggio corrisponde, quindi, ai soli spazi destinati agli stalli e ai relativi spazi funzionali alla manovra.

Ingombri per Manovra – Gli ingombri determinati durante la manovra, dalla sporgenza anteriore. Questi ingombri sono gli spazi minimi necessari per la manovra di un veicolo standard (*anche tratti antistanti ai box o i posti auto ortogonali alla corsia*). Vanno quindi aggiunti dei margini in fase progettuale.

Stallo Standard – Lo stallo minimo per la sosta in superfici assegnate alle automobili, libero da ingombri, deve avere un ingombro convenzionale – standard pari a metri 2,50 x 5,00 (12,5 mq).

2.4 Accertamento della impossibilità alla realizzazione Si considerano, a titolo indicativo e non esaustivo, come "impossibilità di realizzazione del parcheggio privato", le seguenti circostanze:

- Mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dello spazio di sosta;
- Mancanza di strada di accesso all'area da destinare alla sosta;
- Insufficienza dell'area in riferimento alla dotazione necessaria e impossibilità "pratica" di realizzazione nel sottosuolo;
- Distanza tra la unica possibile area del parcheggio e l'edificio inferiore a ml 2,50;
- In tutti i casi in cui l'unica possibile area possa divenire ostacolo a passi carrabili preesistenti o a future opere pubbliche (già previste e/o programmate), crei pericolo al transito (ad es. accesso in prossimità di incrocio o di curva, in contrasto con il Codice della strada).

La realizzazione dei parcheggi è comunque prioritaria: nei soli casi in cui sussista l'impossibilità, totale o parziale di reperire l'area sufficiente, da dimostrare in sede di richiesta di Permesso di Costruire o di presentazione di SCIA e Autorizzazione Unica., si possono monetizzare le quantità mancanti.

PARTE 2^

ART. 3 – DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

1 - Criteri di calcolo della tariffa di monetizzazione delle aree da cedere a standard urbanistici

Determinazione della tariffa di calcolo (Euro/mq) di monetizzazione (Tum) degli standard non reperiti.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, il quale stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20% del costo complessivo dei fabbricati.

Occorre infine applicare una riduzione del 25% ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R.n. 327/2001, come modificato dal comma 89 dell'art. 2 della legge n. 244/2007, in quanto le aree sono finalizzate ad attuare interventi di riforma economico – sociale.

Per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri appena illustrati, dovremo considerare i seguenti dati :

1. superficie fondiaria; (S.f.)
2. indice di fabbricabilità dell'area;
3. superficie realizzabile del fabbricato (SUL);
4. valore del fabbricato al mq (V.O.M.I.);
5. coefficiente di riduzione

In realtà i primi due dati sono necessari per determinare il terzo, qualora non definita esplicitamente dalla norma urbanistica, cioè la superficie espressa in mq del fabbricato realizzabile. Una volta in possesso di detto dato per arrivare alla determinazione del valore del terreno si dovrà applicare la percentuale di incidenza del valore dell'area individuabile nel 20 % al valore del fabbricato ultimato.

Si ottiene quindi la seguente formula:

$$TUM = S.U.L. \times V.O.M.I. \times 20\% \times 0,75 : S.f.$$

dove:

TUM = Tariffa unitaria di monetizzazione;

S.U.L. = Superficie lorda della costruzione realizzabile

V.O.M.I. = Valore della costruzione desunto dall'O.M.I. al momento della richiesta (*Fascia media – Destinazione d'uso e Stato di conservazione: in buono stato*)

0,75 = Coefficiente di riduzione previsto per indennità di esproprio ex art. 37 del D.P.R.n. 327/2 001.

S.f. = Superficie fondiaria (lotto edificabile)

Detto criterio ha validità esclusivamente per la TUM e non trova applicazione, vincolo o presupposto ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione.

Per giungere al valore del terreno riferito al mq basterà quindi dividere il valore sopra determinato per la superficie dell'area interessata.

In via generale per arrivare alla superficie realizzabile, in presenza di un indice di realizzazione in termini di volumetria e non di S.U.L., avendo a disposizione il volume, basterà dividere quest'ultimo per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3,20 metri. Qualora l'immobile abbia un'altezza maggiore di 3,20 m. si applicherà quella reale.

Per le zone di P.R.G, in precedenza citate, i valori sono riferiti allo "stato di conservazione normale" di mercato immobiliare al mq. dell'edificio, desunto dalle quotazioni OMI aggiornate, (sono le quotazioni dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare), tenuto conto dell'incidenza del valore dell'area edificabile sul valore venale dell'edificio (percentuale non inferiore al 20%).

2 - Criteri di calcolo della tariffa di monetizzazione per parcheggi privati

Definizione dei valori di monetizzazione dei parcheggi Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree a parcheggio è determinato dalla somma del valore dell'area determinato come sopra descritto, e dell'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera determinata mediante applicazione della Tariffa dei prezzi della Regione Lazio, vigente, approvata con Deliberazione 6 agosto 2012 n. 412 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 41 Supplemento n.1, ridotta del 10% di cui al punto 3 delle Modalità di Applicazione.

2.1 – Aggiornamento del costo di realizzazione dell'opera

L'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni delle Tariffe dei prezzi Regione Lazio, pubblicate sul Bollettino Ufficiale ridotta del 10%.

PARTE 3^

ART. 4 – NORME COMUNI AGLI ARTICOLI PRECEDENTI

1 - Corresponsione dei corrispettivi di monetizzazione

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio e delle aree da cedere a standard, dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del ritiro del Permesso di Costruire (ovvero prima dell'inizio dell'attività edificatoria nel caso di SCIA e/o Autorizzazione Unica, oppure, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato, previa presentazione di apposita fideiussione bancaria o polizza fideiussoria rilasciata da primaria compagnia assicurativa.

A dimostrazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita la quietanza rilasciata dalla Tesoreria comunale.

Nel caso di pagamento in forma rateale per ciò che concerne modalità, garanzie e sanzioni per il mancato o tardivo pagamento delle rate, si farà riferimento a quanto già previsto per il versamento degli oneri concessori, come indicato nell'art. 42 del D.P.R. 380/2001.

I proventi derivanti dalla monetizzazione degli standard, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di bilancio, saranno utilizzati all'acquisizione di aree destinate alle attrezzature e opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento di barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

I proventi derivanti dalla monetizzazione degli spazi a parcheggi, saranno destinati alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune.

PARTE 4^

ART. 5 – NORME PARTICOLARI

1 – Aree ricadenti nelle zone di PRG vigente ove non è possibile edificare se non nei limiti previsti dalle N..T.A. e da Leggi vigenti

Per le aree ricadenti nelle zone di PRG vigente dove sono previsti esclusivamente interventi sull'esistente nei limiti previsti dalle N.T.A. e da Leggi e norme vigenti, quali "A" - "Aa" (Centro storico), "Fa" (Aree destinate ad attrezzature ed impianti ad uso collettivo gestiti da Enti pubblici), Ea – Eb ed Ec (aree destinate ad uso agricolo) e zona D (area industriale) si considera come valore a mq. quello risultante dal calcolo per la zona Ba con indice di edificabilità inferiore e riferita al medesimo Codice di zona e Destinazione desunti dalla tabella OMI più aggiornata.

1.1 Interventi da non considerare

Edifici esistenti che restano invariati ed estranei a qualsiasi trasformazione o che sono assoggettati ad interventi di manutenzione, risanamento e restauro conservativo; nonché di ristrutturazione che non comporti modifiche in relazione alla destinazione d'uso o all'aumento delle superfici o dei volumi in qualche modo utili;

1.2 Interventi da considerare

Edifici ristrutturati che subiscono modifiche alla destinazione d'uso o aumenti di volume e superficie, in relazione alla differenza tra il peso insediativo nuovo (nuova destinazione e nuovi spazi) e quello preesistente e storicamente consolidato (destinazione precedente e spazi preesistenti), nonché eventuali ampliamenti previsti da Leggi e norme vigenti.

2 – Aree edificabili con presenza di vincoli

Per le aree edificabili in cui data la presenza di vincoli di diverso tipo (Paesaggistico, Archeologico, Servitù pubbliche, fasce di rispetto stradale e/o ferroviario, ecc.) che limitano

l'edificabilità ma non la inibiscono completamente, sia documentata e dimostrata, si ritiene che il valore delle stesse sia da considerare per l'effettiva S.U.L. realizzabile.

3 – Aree soggette a variante al P.R.G. o allo Strumento Attuativo

Nel caso di aree soggette a variante al P.R.G. o allo Strumento Attuativo, i valori delle aree saranno così determinate:

- f) Fino alla data di prima adozione della variante, il valore dell'area sarà come da strumento urbanistico vigente;
- g) Dalla data di prima adozione fino alla data di approvazione il valore è dato dalla somma del valore in base al P.R.G./strumento attuativo vigente +/- la differenza tra il valore dell'area come prevista nella variante diviso per 3;
- h) Dopo l'approvazione il valore è quello della nuova destinazione;

4 – Aree soggette a riduzione della monetizzazione

Per le aree del centro storico identificate nelle seguenti zone del Piano Regolatore Generale comunale in vigore: "A", "Ba4" e "Fa2" così come individuate dalla Deliberazione di Consiglio Comunale del 24.10.2016 n. 67 che prevede agevolazioni fiscali e tributarie per le nuove attività che vi si insediano, la monetizzazione prevista dall'art. 3 punto 2 del presente regolamento viene ridotta del 50%.

Si precisa che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, eventualmente dovuti, andranno comunque versati all'Amministrazione Comunale.

