

REGIONE PIEMONTE

**Comune di
CAVAGLIA'**



**REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI APPLICAZIONE DELLE
CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E CRITERI PER LA
MONETIZZAZIONE**

TESTO COORDINATO

Approvato con delib. C.C. n. 18 del 19/04/2021



II RUP

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL SINDACO

Sommario

ART. 1 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE	3
ART. 1.1 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE DA CEDERE GRATUITAMENTE	3
ART. 1.2 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE DA SOTTOPORRE AD USO PUBBLICO	3
ART. 1.3 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE (PRECISAZIONI)	4
ART.2 - CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE	5
ART. 2.1 - L'ISTITUTO DELLA MONETIZZAZIONE	5
ART. 3 - CRITERI DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE DA MONETIZZARE	7
ART. 3.1 - ANALISI DEL CRITERIO DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE	7
ART. 3.2 - PROCEDURA DI DETERMINAZIONE DEL COSTO PER LA MONETIZZAZIONE	7
ART 4 - PROCEDIMENTO DI STIMA DELLE AREE DA MONETIZZARE	8
ART 4.1 - VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO REALIZZABILE	8
ART 4.2 - COSTO DI REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO	8
ART 4.3 - COMPUTAZIONI PER UNITA' DI MISURA	9
ART 4.4 - REDDITO DOMINICALE (R.D.)	10
ART 4.5 - INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE	10
ART 4.6 - COSTO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	11
ART. 5 - COSTO DELLA MONETIZZAZIONE	11
ART 5.1 - COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO	11
ART. 6 - MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DEGLI ONERI DI MONETIZZAZIONE	13
1- NUOVE COSTRUZIONI	13
2- AMPLIAMENTO – COMPLETAMENTO	13
3 –MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO SU UNITA' SUPERIORI A 700 METRI CUBI.	14
4- MONETIZZAZIONE INDICE PERMEABILITA' NELLE AREE IN CENTRO STORICO	14
5- MONETIZZAZIONE PARCHEGGI RELATIVI AD ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI CUI ALLA L.R. N. 38/2006 E S.M.I. E D.G.R. N. 85-13268 S.M.I. DELL'8 FEBBRAIO 2010.	15
Art. 7 - INVARIABILITÀ DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI	18
Art. 8- VERSAMENTO E DESTINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DELLA MONETIZZAZIONE	18
Art. 9 - AGGIORNAMENTO DEI CORRISPETTIVI DELLA MONETIZZAZIONE	18
REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE	18
Art. 10 - OGGETTO E FINALITÀ	18
Art. 11 - OBBLIGO DI CESSIONE	18
Art. 12 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	19
Art. 13 - MODALITÀ DI CESSIONE E CONSISTENZA DELLE AREE	19
ART. 14 - FASE TRANSITORIA DI APPLICAZIONE	20

ART. 1 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 1.1 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE DA CEDERE GRATUITAMENTE

Le aree necessarie per opere di urbanizzazione, 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.

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.

In alternativa alla cessione gratuita di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, l'asservimento ad uso pubblico comporta stipula di convenzione;

Si richiama 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.

ART. 1.2 - 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.

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.

Per le opere di urbanizzazione 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.

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.

ART. 1.3 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE (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.

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.

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.

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.
 - e. 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;
 - f. 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.

ART.2 - CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE

ART. 2.1 - 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.

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.

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 deve 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.

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.

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. 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, potrebbe determinare una dotazione minore, pur localizzata, della dotazioni 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 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.

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, 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. 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 dalle NTA;

- il valore della monetizzazione 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.

ART. 3 - 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.

ART. 3.1 - ANALISI DEL CRITERIO DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE

Il criterio previsto (della misura non inferiore al costo di acquisizione di altre aree) presenta 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. 3.2 - PROCEDURA DI DETERMINAZIONE DEL COSTO PER LA MONETIZZAZIONE

- 1) 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.
- 2) 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:

- a. Costo di costruzione
 - b. Spese di progetto, D.L., redazione e coordinamento sicurezza, accatastamento, collaudo, ecc.
 - c. Oneri di urbanizzazione e contributi per ottenere il permesso di costruire
 - d. Interessi di anticipazione (considerando un durata dei lavori pari a 1 anno, gli interessi sono calcolati per un tempo di anticipazione di mesi 6 al saggio di interesse commerciale)
 - e. Spese generali e profitto d'impresa
- 3) 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
- 4) Reddito dominicale (R.D.) aggiornato da applicare a terreni simili
- 5) 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
- 6) costo delle opere di urbanizzazione previste sulle aree da monetizzare:
- a. Verde, realizzato come per altri interventi in loco con un minimo di piantumazione e di attrezzamento
 - b. Parcheggi, comprensivi di marciapiede, fognatura bianca, vasca raccolta prima pioggia e disoleazione, impianto di pubblica illuminazione, segnaletica, alberature di pertinenza, in masselli per la residenza, in asfalto o simili per il produttivo.

ART 4 - PROCEDIMENTO DI STIMA DELLE AREE DA MONETIZZARE

ART 4.1 - 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 2020 (fine anno), è quantificabile nella realtà locale in:

residenza (tipologia media)	1.200,00	€/mq valore unitario medio commerciale
attività produttive:	400,00	€/mq valore unitario medio commerciale
attività commerciali:	800,00	€/mq valore unitario medio commerciale
attività ricettive:	1.000,00	€/mq valore unitario medio commerciale
attività direzionali:	800,00	€/mq valore unitario medio commerciale

ART 4.2 - 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: 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.

ART 4.3 - 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 0,50 mc/mq.

Si assume per le attività produttive e simili, il parametro di utilizzo dato dal rapporto di copertura del 66%, quale soglia di riferimento ottimale, leggermente inferiore a quello medio rilevabile.

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 $1,00 \div 1,50$ 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.

destinazione d' uso prevalenti	valore commerciale immobili - €/mq	It - indice territoriale mc/mq	utilizzo superficie coperta - rc %	superficie ottenibile su 1 mq/mq	valore area fabbricabile al lordo €/mq
residenza	1200,00	1,25		0,42	420,00
produttivo	400,00		60,00	0,60	240,00
commerciale	800,00		60,00	0,60	480,00
direzionale	800,00		50,00	0,50	400,00
ricettivo	1000,00		50,00	0,50	500,00

TAB. 2 – VALORE DELL'AREA FABBRICABILE AL NETTE DI SPESE INTERESSI E ANTICIPAZIONI							
Destinazione d' uso prevalenti	Costo di costruzione	Oneri su costo costruzione (5% medio)	Spese tecniche su costo costruzione (10% medio)	Interessi di anticipazione 1,50 %	Spese generali e utili 12%	Sconto di un anno per attualità 1,50 %	Valore area fabbricabile al netto
Residenza€/mq	189,05	21,00	42,00	6,30	50,40	2,15	67,20
produttivo€/mq	169,30	12,00	24,00	3,60	28,80	2,30	38,40
commerciale€/mq	262,80	24,00	48,00	7,20	57,60	3,60	76,80
direzionale€/mq	219,00	20,00	40,00	6,00	48,00	3,00	64,00
ricettivo€/mq	273,75	25,00	50,00	7,50	60,00	3,75	80,00

ART 4.4 - 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. € 1,03/mq (valore medio desunto dalla commissione provinciale espropri)

ART 4.5 - INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

Se l'area venisse espropriata, l'indennità in base al del testo unico sarebbe:

$[(67,20 + 10 \times 1,03) / 2] \times 0,75 = \mathbf{\text{€ } 29,06/mq}$ Aree residenziali e simili

$[(38,40 + 10 \times 1,03) / 2] \times 0,75 = \mathbf{\text{€ } 18,26/mq}$ Aree produttive e simili

$[(76,80 + 10 \times 1,03) / 2] \times 0,75 = \mathbf{\text{€ } 37,50/mq}$ Aree commerciali e simili

$[(64,00 + 10 \times 1,03) / 2] \times 0,75 = \mathbf{\text{€ } 27,86/mq}$ Aree direzionali e simili

$[(80,00 + 10 \times 1,03) / 2] \times 0,75 = \mathbf{\text{€ } 33,86/mq}$ Aree ricettive e simili

ART 4.6 - COSTO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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:	€ 15,00/mq	Aree residenziali e simili
Parcheggi e viabilità:	€ 35,00/mq	Aree residenziali e simili
verde, in parte attrezzato:	€ 15,00/mq	Aree produttive - artigianali - commerciali - ricettive
Parcheggi e viabilità:	€ 25,00/mq	Aree produttive - artigianali - commerciali - ricettive

ART. 5 - 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		
	verde	parcheggio
residenziale		
Indennità di esproprio	€ 29,06	€ 29,06
Costo opera	€ 15,00	€ 35,00
totale	€ 44,06	€ 64,06
produttivo		
Indennità di esproprio	€ 18,26	€ 18,26
Costo opera	€ 15,00	€ 25,00
totale	€ 33,26	€ 43,26
commerciale		
Indennità di esproprio	€ 37,50	€ 37,50
Costo opera	€ 15,00	€ 35,00
totale	€ 52,50	€ 72,50
direzionale		
Indennità di esproprio	€ 27,86	€ 27,86
Costo opera	€ 15,00	€ 35,00
totale	€ 42,86	€ 62,86
ricettivo		
Indennità di esproprio	€ 33,86	€ 33,86
Costo opera	€ 15,00	€ 35,00
totale	€ 48,86	€ 68,86

ART 5.1 - 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).

1. 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%).

2. 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%).

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

TAB 3- Costo della monetizzazione (Tum – TARIFFA UNITARIA MONETIZZAZIONE) (2021)								
Area OMOGENEA DA PRG		Area a verde costo base €/mq	Area a Parcheggio costo base €/mq	Coefficienti			costo Area a verde €/mq	costo Area a Parcheggio €/mq
NAF	NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	44,06	64,06	1,10	1,00	1,00	44,06	64,06
AC	AREE DI COMPLETAMENTO	44,06	64,06	1,00	1,00	1,00	44,06	64,06
AER	AREE EDIFICATE	44,06	64,06	1,00	1,00	1,00	44,06	64,06
AE	AREE DI ESPANSIONE	44,06	64,06	1,00	1,00	1,00	44,06	64,06
IPC	AREE IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO	33,26	43,26	1,00	0,80	1,00	26,60	34,61
NIP	AREE PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI	33,26	43,26	1,00	1,00	1,00	33,26	43,26
AIR	AREE DI RIORDINO ATTREZZATE	33,26	43,26	1,00	1,00	1,00	33,26	43,26
ICE	AREE COMMERCIALI E DIREZIONALI ESISTENTI	52,50	72,50	1,00	1,00	1,00	50,54	70,54
NIC	AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI	52,50	72,50	1,00	1,00	1,20	52,50	72,50
	IMPIANTI TURISTICI ESISTENTI DI TIPO ALBERGHIERO	52,50	72,50	1,00	1,00	1,00	52,50	72,50
IPTL	IMPIANTI PRIVATI PER IL TEMPO LIBERO	52,50	72,50	1,00	1,00	1,00	52,50	72,50
S.U.E.	STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO residenziale	44,06	64,06	1,00	0,80	1,00	35,24	51,24
S.U.E.	STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO produttivo-artigianale	33,26	43,26	1,00	0,80	1,00	26,60	34,61
S.U.E.	STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO commerciale-direzionale	52,50	72,50	1,00	0,80	1,00	42,00	58,00

ART. 6 - MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DEGLI ONERI DI MONETIZZAZIONE

1. Gli oneri di monetizzazione derivanti dall'applicazione della tariffa unitaria di monetizzazione sono versati al Comune:
 - a) contestualmente agli oneri di urbanizzazione;
 - b) prima del rilascio del titolo abilitativo, nel caso di sanatorie edilizie
2. I proventi della monetizzazione devono affluire ad apposito capitolo di entrata con destinazione vincolata.
3. Gli importi dovuti per la monetizzazione, se superiori a 20.000 Euro, a richiesta dell'interessato, potranno essere monetizzati in due rate, fatto salvo il caso di trasformazione dell'uso pubblico in privato per il quale l'importo dovrà essere regolarizzato in un unico versamento.
4. In caso di versamento in forma rateale, per ciò che concerne le modalità, le garanzie e le sanzioni per il mancato o tardivo pagamento delle rate, si farà riferimento alla procedura corrente ossia: la prima rata dovrà essere versata contestualmente con la prima rata degli oneri di urbanizzazione, la seconda rata di saldo entro sei mesi dalla data di inizio lavori. Per quest'ultima dovrà essere prestata garanzia fideiussoria a garanzia del versamento. A dimostrazione dell'avvenuto pagamento delle rate dovrà essere esibita la quietanza rilasciata dalla Tesoreria Comunale.
5. Sono fatti salvi eventuali differenti impegni contenuti nelle convenzioni sottoscritte con rogito notarile che prevedono la compensazione della monetizzazione.
6. La corresponsione della monetizzazione inerente l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande avviene con la procedura di cui al paragrafo successivo.

1- NUOVE COSTRUZIONI

Nei **Permessi di Costruire, convenzionati o semplici**, dovrà essere reperita la quota di **standard pubblici relativi ai parcheggi e al verde** come definito dalle N.T.A. del PRGC (il **parcheggio privato** in caso di nuove costruzioni non è monetizzabile) ed altri casi previsti dalla normativa vigente, e può essere monetizzata la quota non reperita.

Pertanto il metodo di calcolo risulta dalla seguente formula:

$$MpPc = Sp \times (Tum \times li\%)$$

Dove:

- **MpPc**: Valore Monetizzazione **standard pubblici relativi ai parcheggi e al verde** Permessi di Costruire convenzionati e semplici;
- **Sp**: Superficie a standard (mq.);
- **Tum**: Tariffa unitaria monetizzazione (Euro/mq.) (vedasi tabella C);
- **li%**: Incremento dell'Indice di aggiornamento su base ISTAT

2- AMPLIAMENTO – COMPLETAMENTO

Per qualunque intervento di AMPLIAMENTO o COMPLETAMENTO di IMMOBILI ESISTENTI, per i quali occorre il Permesso di Costruire o SCIA, lo standard a **Parcheggio privato P1 e/o lo standard pubblico relativo ai parcheggi e al verde** (espresso in mq) deve essere calcolato ai sensi delle N.T.A. e può essere monetizzato nei tessuti del NUCLEO DI ANTICA

FORMAZIONE (N.A.F.) e nelle AREE EDIFICATE ESISTENTI (A.E.R.) applicando la seguente formula :

$$\begin{aligned} \mathbf{MpP1} &= \mathbf{SpP1} \times (\mathbf{Tum} \times \mathbf{li\%}) \\ \mathbf{MpPc} &= \mathbf{Sp P2} \times (\mathbf{Tum} \mathbf{li\%}) \end{aligned}$$

Dove:

- **MpP1**: Valore di Monetizzazione **parcheggi privati**
- **MpPc**: Valore di Monetizzazione **standard pubblici relativi ai parcheggi e al verde**
- **Sp P1** Superficie standard parcheggi P1: parcheggi privati,
- **Sp P2**: Superficie **standard pubblici relativi ai parcheggi e al verde**;
- **Tum**: Tariffa unitaria monetizzazione (Euro/mq.) (vedasi tabella C);
- **li%**: Incremento dell'Indice di aggiornamento su base ISTAT

3 –MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO SU UNITA' SUPERIORI A 700 METRI CUBI.

Gli interventi su unità immobiliari superiori a 700 metri cubi (con o senza opere) dovranno reperire gli standard, secondo quanto previsto dalle Norme di Attuazione del PRGC.

Qualora ciò non fosse possibile, gli standard potranno essere monetizzati.

Per il calcolo della monetizzazione si applica la seguente formula:

$$\mathbf{Mp} = (\mathbf{SpP2p} - \mathbf{SpP2e}) \times (\mathbf{Tum} \times \mathbf{li\%})$$

Dove:

- **MpPc**: Valore Monetizzazione **standard pubblici relativi ai parcheggi e al verde**
- **SpP2p - SpP2e**: Calcolo della differenza degli usi, tra la destinazione in progetto e quella esistente, della quota di parcheggi pubblici ai sensi delle Norme di Attuazione del PRGC, derivato dai mq di SUL oggetto Permesso di Costruire/SCIA;
- **Tum**: Tariffa unitaria monetizzazione (Euro/mq.) (vedasi tabella C);
- **li%**: Incremento dell'Indice di aggiornamento su base ISTAT

4- MONETIZZAZIONE INDICE PERMEABILITA' NELLE AREE IN CENTRO STORICO

In caso di interventi edilizi le Norme di Attuazione del PRGC definiscono la percentuale della quantità di aree con caratteristiche di permeabilità, quale efficienza e compensazione alla riduzione del livello delle falde acquifere del sottosuolo e di assorbimento e smaltimento superficiale e in profondità, indicato come Indice di permeabilità (I.p.).

Nelle aree in centro storico (NAF) considerata la difficoltà di reperimento di tale indice, le norme prevedono la monetizzazione totale o parziale dell'indice rispetto ai diversi tessuti del PRGC.

Ritenuto che tale valore di monetizzazione deve soddisfare il mancato soddisfacimento dell'Indice di permeabilità ambientale, tale indice sarà compensato dall'importo desunto dalla seguente formula di calcolo:

$$\mathbf{Mip} = [\mathbf{Sp} \times (\mathbf{Tum} \times \mathbf{li\%})] \times \mathbf{Y}$$

Dove:

- **Mip**: Valore Monetizzazione indice di permeabilità nelle aree in N.A.F.

- **Sp:** Superficie permeabile da monetizzare espressa in mq.;
- **Tum:** Tariffa unitaria monetizzazione (Euro/mq.) (vedasi tabella C);
- **Ii%:** Incremento dell'Indice di aggiornamento su base ISTAT (vedasi art. 2, comma 5);
- **Y:** Parametro d'incremento a compensazione per il mancato soddisfacimento dell'Ip pari a: 1,3

5- MONETIZZAZIONE PARCHEGGI RELATIVI AD ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI CUI ALLA L.R. N. 38/2006 E S.M.I. E D.G.R. N. 85-13268 S.M.I. DELL'8 FEBBRAIO 2010

In merito alla Legge Regionale n. 38 del 29 dicembre 2006 "*Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande*" e la DGR 8/2/2010 n. 85-13268 "*Indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande*" all'art. 8 comma 2 dell'allegato A, relativamente al fabbisogno di parcheggi, si applicano i seguenti disposti.

CASI IN CUI E' OBBLIGATORIO IL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO PARCHEGGI

Il soddisfacimento del fabbisogno totale di posti a parcheggio e relativa superficie da computare, in relazione alla "superficie di somministrazione" degli esercizi di somministrazione è obbligatorio e non derogabile nelle seguenti fattispecie giuridico - amministrative:

- rilascio delle autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività di somministrazione, nei casi previsti dall'art. 9 della L.R. n. 38/2006: si tratta dei casi di rilascio di autorizzazione per nuova apertura o trasferimento di sede di un esercizio di somministrazione; poiché è il rilascio delle autorizzazioni che soggiace al computo dei parcheggi, gli stessi saranno da applicarsi indipendentemente dal fatto che il locale sia storico, di recente costruzione o con lavori edilizi in corso d'opera;
- SCIA di cui all'art. 12 c. 1 e 2 della L.R. n. 38/06 in caso di variazione della superficie di somministrazione. Si ribadisce, che, in caso di variazione di superficie di somministrazione, soltanto la parte di superficie ampliata soggiace al rispetto dei nuovi criteri regionali, e in proposito al rispetto del fabbisogno dei parcheggi. Inoltre la superficie di somministrazione ampliata mediante dehor, che non è soggetto a permesso a costruire, non é da computare nel calcolo del fabbisogno di posti a parcheggio;
- rilascio dei permessi di costruire e SCIA in materia edilizia: si tratta ad esempio del caso in cui occorra un permesso di costruire per l'installazione di un dehor oppure dei casi in cui nel progetto di un fabbricato sia prevista la realizzazione di un esercizio di somministrazione.

CASI IN CUI NON E' OBBLIGATORIA L'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI RELATIVE AL FABBISOGNO PARCHEGGI

- Caso del subingresso disciplinato all'art. 13 c. 3 della L.R. n. 38/06, in quanto si tratta di un semplice cambio di titolarità che, come tale, non implica il rilascio di una nuova autorizzazione né, d'altro canto, comporta modificazioni strutturali dell'esercizio;
- caso degli esercizi di somministrazione ubicati nelle "realità minori a rischio desertificazione", così come definite all'art. 5 c. 3; 8
- caso di trasferimento di sede di un esercizio di somministrazione nell'ambito dello stesso addensamento e localizzazione commerciale;

COME SI DETERMINA IL FABBISOGNO PARCHEGGI

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio per gli esercizi di somministrazione è calcolato secondo le modalità ed i parametri indicati nelle tabelle dell'articolo 8, applicando le formule delle 3 tabelle il cui titolo specifica la localizzazione dell'esercizio di somministrazione.

La seconda e la terza tabella prevedono anche il caso in cui l'esercizio di somministrazione sia ubicato esternamente agli addensamenti e localizzazioni ed i riferimenti sono: "aree esterne agli addensamenti A1-A2-A3 e L1 (seconda tabella) e "aree extraurbane esterne agli addensamenti e localizzazioni A5 e L2" (terza tabella) .

Qualora applicando le singole formule del fabbisogno dei parcheggi si ottenga un numero decimale, l'arrotondamento del numero per eccesso o per difetto avverrà a seconda che sia superiore o inferiore alla metà.

DOVE SI REPERISCONO I PARCHEGGI

I posti necessari a soddisfare il fabbisogno parcheggi, nel numero determinato con l'applicazione delle tabelle indicate, possono essere utilmente reperiti nelle aree:

- soggette alle norme dell'art. 21 della legge regionale n. 56/1977 s.m.i.;
- soggette alle norme dell'art. 2 della legge n. 122/1989 (c.d. legge Tognoli);
- in aree private comunque liberamente accessibili e fruibili dal pubblico.

Se quanto richiesto dalla D.G.R. n. 85-13268/2010 determina un fabbisogno superiore rispetto a quello derivante dalle prime due norme sopra citate, i posti mancanti e la relativa superficie necessari a soddisfare il fabbisogno inderogabile, sono da reperire in area privata fisicamente accessibile al pubblico. In proposito si precisa che l'accessibilità non implica la dismissione giuridica ad uso pubblico delle aree, ma una semplice e concreta possibilità di raggiungere e fruire delle stesse da parte degli utilizzatori.

Si escludono, pertanto, i posti auto ubicati in luoghi non liberamente accessibili nell'orario di apertura dell'esercizio di somministrazione. La quota di posti a parcheggio e la relativa superficie, obbligatoria e non derogabile al rilascio dell'autorizzazione, deve essere reperita obbligatoriamente nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa la cui eventuale definizione di maggiore dettaglio deve essere indicata dallo stesso comune.

Tutti i parcheggi così reperiti devono essere individuati in un'adeguata planimetria allegata agli atti del procedimento.

MONETIZZAZIONE

Al fine di consentire l'ubicazione di esercizi di somministrazione anche in aree pedonali, a traffico limitato, ecc... in contiguità con altre attività di commercio e di servizio, per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A2, A3, A4, L1, il Comune consente in luogo del reperimento fisico del fabbisogno dei posti parcheggio la sua monetizzazione.

In questo caso i proventi della monetizzazione il comune li dovrà destinare alla realizzazione e/o manutenzione di parcheggi pubblici dedicati alla zona di insediamento. Ovviamente la monetizzazione nei casi previsti è possibile solo qualora il comune abbia stabilito con proprio atto i criteri e le modalità che ne consentano l'applicazione. In particolare si specifica che:

- il fabbisogno dei parcheggi è monetizzabile negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane specificati dalla stessa D.G.R. da subito in quanto quest'ultima è immediatamente applicabile, a condizione come detto che il comune abbia nei propri atti uno specifico istituto riguardante la monetizzazione per il rilascio di autorizzazione per un esercizio di somministrazione;

Fabbisogno dei parcheggi e standard relativi agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio per gli esercizi di somministrazione di è calcolato secondo i parametri delle tabelle che seguono:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1- A2- A3 - L1
S < 25	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
25<S<50	$N = 1 + 0,8 * (S - 25)$
50<S<100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S>100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI A4 E NELLE AREE URBANE ESTERNE AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A1 – A2 - A3 - L1
S < 35	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
35<S<50	$N = 1 + 0,8 * (S - 35)$
50<S<100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S>100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Ai sensi del regolamento approvato dal Comune di Cavaglià con delibera di C.C. n° 71 del 01/04/2011 e relativi allegati sono stati individuati i seguenti addensamenti commerciali :

A1-addensamenti storici rilevanti

L1 – localizzazioni commerciali urbane non addensate

I posti necessari a soddisfare il fabbisogno parcheggi, nel numero determinato con l'applicazione delle tabelle indicate, possono essere utilmente reperiti nelle aree:

- soggette alle norme dell'art. 21 della legge regionale n. 56/1977 s.m.i.;
- soggette alle norme dell'art. 2 della legge n. 122/1989 (c.d. legge Tognoli);

- in aree private comunque liberamente accessibili e fruibili dal pubblico.

La quota di posti a parcheggio e la relativa superficie, obbligatoria e non derogabile al rilascio dell'autorizzazione, deve essere reperita obbligatoriamente nell'area in cui è ubicato l'esercizio di somministrazione o nell'area ad esso limitrofa la cui eventuale definizione di maggiore dettaglio deve essere indicata dallo stesso comune

Art. 7 - INVARIABILITÀ DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI

1. La monetizzazione di superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria 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. 8- 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 nell'ambito delle previsioni del PRGC.

Art. 9 - 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.

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 10 - OGGETTO E FINALITÀ

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

Art. 11 - 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, come prescritto dagli 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, 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. 12 - 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 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 infratrutturano 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. 13 - MODALITÀ DI CESSIONE E CONSISTENZA DELLE AREE

1. La cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria, 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 dalle 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.

ART. 14 - FASE TRANSITORIA DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento sostituisce ogni disposizione precedente ed entra in vigore con l'esecutività della deliberazione di approvazione.