



Variante semplificata n.9 al R.U.

**Variante alla disciplina della
monetizzazione degli standards -
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:
Stato attuale e modificato**



ELAB. 2

Agosto 2017
ADOZIONE ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

SINDACO
Mauro Cornioli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luca Galli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Maria Luisa Sogli

REDAZIONE DELLA VARIANTE:
Arch. Maria Luisa Sogli, Arch. Ilaria Calabresi
in collaborazione con Arch. Gilda Rosati e
geom. Gianluca Pigolotti

GARANTE DELLA INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE:
Geom. Lucia Scalise

N.T.A. - STATO ATTUALE

[...]

Art.12 bis Monetizzazione di standard in caso di comprovata impossibilità di reperimento

1. Negli interventi di cui agli artt. 44bis comma 6 e seguenti, 46 e 47bis comma 6 e seguenti, ove dagli interventi conseguano, anche attraverso frazionamento, unità immobiliari residenziali aggiuntive:
 - a. le nuove quantità rilevano ai fini del prelievo di dimensionamento;
 - b. l'intervento comporta, in deroga all'art. 58 delle presenti norme, la cessione delle aree per verde pubblico e parcheggi pubblici in misura di 11,5 mq/abitante, come da DM 1444/68. In ipotesi di comprovata, obiettiva impossibilità di reperimento delle aree, l'intervento è subordinato alla corresponsione, in aggiunta ai contributi di costruzione, di un importo pari ad Euro 60/mq. a titolo di monetizzazione. La monetizzazione deve essere richiesta dall'interessato unitamente all'istanza di permesso di costruire ovvero alla proposizione della segnalazione certificata di inizio attività, con apposita relazione contenente:
 - 1) la descrizione e quantificazione degli standard dovuti in relazione all'intervento proposto calcolati attribuendo 24 mq. di standard ad abitante (12 verde pubblico, 4,5 scuola, 5 parcheggio, 2,5 interesse comune) e ricavando gli abitanti dividendo la SUL totale prevista per 35 mq. di SUL ad abitante teorico;
 - 2) la dimostrazione della impossibilità obiettiva di reperimento delle aree, in relazione alla concreta situazione dei luoghi ed alle condizioni di fatto e di diritto esistenti;
 - 3) l'assunzione da parte del proprietario dell'obbligo alternativo per equivalente monetario;
 - 4) la quantificazione degli importi dovuti.
2. Per interventi edilizi relativi a strutture commerciali non potranno essere monetizzate le aree per parcheggi pubblici che dovranno essere sempre reperiti in loco.
3. Le somme riscosse ai sensi dei precedenti commi sono vincolate a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento.

N.T.A. - STATO MODIFICATO

Art.12 bis Monetizzazione di standard in caso di comprovata impossibilità di reperimento

1. Negli interventi di cui agli artt. 44bis comma 6 e seguenti (**Tessuti residenziali di completamento**), 46 (**Lotti interstiziali e di completamento dei margini**) e ~~47bis comma 6 e seguenti~~, 40 (**Tessuto antico del capoluogo**) art. 41 (per ciò che riguarda i soli Tessuti storici minori, come specificati anche nelle tavole 1 a e 3 del R.U.) e 42 (solo in riferimento ai Tessuti postbellici) ove dagli interventi conseguano, anche attraverso frazionamento, unità immobiliari residenziali aggiuntive:

- a. le nuove quantità rilevano ai fini del prelievo di dimensionamento;
- b. l'intervento comporta, in deroga all'art. 58 delle presenti norme, la cessione delle aree per verde pubblico e parcheggi pubblici in misura di 11,5 mq/abitante, come da DM 1444/68. In ipotesi di comprovata, obiettiva impossibilità di reperimento delle aree, **ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche e delle funzioni della zona** l'intervento è subordinato alla corresponsione, in aggiunta ai contributi di costruzione, di un importo ~~pari ad Euro 60/mq.~~ a titolo di monetizzazione **nella misura stabilita al successivo comma 1 quater**. La monetizzazione deve essere richiesta dall'interessato unitamente all'istanza di permesso di costruire ovvero alla proposizione della segnalazione certificata di inizio attività, con apposita relazione contenente:

- 1) la descrizione e quantificazione degli standard dovuti in relazione all'intervento proposto calcolati attribuendo ~~24~~ **11,5** mq. di standard ad abitante (~~12 verde pubblico, 4,5 scuola, 5 parcheggio, 2,5 interesse comune~~) **(2,5 mq. ad abitante per parcheggi e 9 mq. ad abitante per verde pubblico)** e ricavando gli abitanti dividendo la SUL totale prevista per 35 mq. di SUL ad abitante teorico;
- 2) la dimostrazione della impossibilità obiettiva di reperimento delle aree, in relazione alla concreta situazione dei luoghi ed alle condizioni di fatto e di diritto esistenti;
- 3) l'assunzione da parte del proprietario dell'obbligo alternativo per equivalente monetario;

Ove dagli interventi conseguano a norma di legge l'obbligo di reperimento e cessione di aree per standard pubblici previsti dal D.M. n. 1444/68, unità immobiliari aggiuntive con funzioni produttive e/o direzionali la quantificazione della superficie delle aree a standards da monetizzare è effettuata in riferimento all'art. 5 del citato D.M. n. 1444/68.

1bis. Negli interventi di cui agli articoli 47 (tessuti produttivi o commerciali) e 47 bis (Tessuti produttivi o commerciali di completamento) dai quali consegua a norma di legge l'obbligo di reperimento e cessione di aree per standard pubblici previsti dal D.M. n. 1444/68, potrà essere richiesta la monetizzazione nel caso di dimostrazione, attraverso apposita relazione, dell'esistenza di una delle seguenti situazioni:

- 1) oggettiva impossibilità di reperimento degli standard per mancanza di disponibilità di aree idonee in rapporto alla conformazione dell'area stessa e dell'edificato esistente, ovvero per ragioni di rispetto ambientale. La monetizzazione potrà riguardare solo fino ad un massimo del 50% dello standard previsto dalla legge;
- 2) assenza di idonea accessibilità da strade o spazi pubblici, tale da impedirne o renderne particolarmente gravosa la fruizione e la manutenzione;
- 3) impossibilità concreta di addivenire all'acquisizione delle aree in relazione alla esiguità delle dimensioni, alla inadeguatezza localizzazione e/o conformazione planimetrica, tali da non risultare idonee per le finalità di interesse pubblico.

1 ter. La monetizzazione delle aree a standard è una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare nei casi disciplinati dal presente articolo, su istanza diretta dell'operatore privato ovvero su proposta dei competenti uffici comunali.

Qualora ricorrano le fattispecie previste dai precedenti commi, i competenti uffici determineranno l'ammontare della monetizzazione e sottoporranno la proposta alla Giunta Comunale.

La monetizzazione dovrà essere definita e interamente corrisposta prima del rilascio del titolo abilitativo.

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

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

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

1 quater. Il corrispettivo a metro quadrato dovuto per la monetizzazione delle aree a standard pubblici è quantificato nei seguenti valori:

- 60 euro/mq per la monetizzazione di aree standard di verde pubblico;
 - 85 euro/mq per la monetizzazione delle aree standard di parcheggio pubblico, aree di manovra e altri spazi pubblici.
2. Per interventi edilizi relativi ad immobili con ~~strutture~~ destinazioni commerciali e assimilate ai sensi dell'art. 7, comma 3 delle presenti norme non potranno essere monetizzate le aree per parcheggi pubblici che dovranno essere sempre reperiti in loco.
3. Le somme riscosse ai sensi dei precedenti commi sono vincolate a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi pubblici ~~da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento~~ da localizzare prioritariamente nelle aree che presentano maggiori carenze nella dotazione di standards.

N.T.A. - STATO DEFINITIVO

Art.12 bis Monetizzazione di standard in caso di comprovata impossibilità di reperimento

4. Negli interventi di cui agli artt. 44bis comma 6 e seguenti (Tessuti residenziali di completamento), 46 (Lotti interstiziali e di completamento dei margini), 40 (Tessuto antico del capoluogo) art. 41 (per ciò che riguarda i soli Tessuti storici minori, come specificati anche nelle tavole 1 a e 3 del R.U.) e 42 (solo in riferimento ai Tessuti postbellici) ove dagli interventi conseguano, anche attraverso frazionamento, unità immobiliari residenziali aggiuntive:

- c. le nuove quantità rilevano ai fini del prelievo di dimensionamento;
- d. l'intervento comporta, in deroga all'art. 58 delle presenti norme, la cessione delle aree per verde pubblico e parcheggi pubblici in misura di 11,5 mq/abitante, come da DM 1444/68. In ipotesi di comprovata, obiettiva impossibilità di reperimento delle aree, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche e delle funzioni della zona l'intervento è subordinato alla corresponsione, in aggiunta ai contributi di costruzione, di un importo a titolo di monetizzazione nella misura stabilita al successivo comma 1 quater. La monetizzazione deve essere richiesta dall'interessato unitamente all'istanza di permesso di costruire ovvero alla proposizione della segnalazione certificata di inizio attività, con apposita relazione contenente:

- 4) la descrizione e quantificazione degli standard dovuti in relazione all'intervento proposto calcolati attribuendo 11,5 mq. di standard ad abitante (2,5 mq. ad abitante per parcheggi e 9 mq. ad abitante per verde pubblico) e ricavando gli abitanti dividendo la SUL totale prevista per 35 mq. di SUL ad abitante teorico;
- 5) la dimostrazione della impossibilità obiettiva di reperimento delle aree, in relazione alla concreta situazione dei luoghi ed alle condizioni di fatto e di diritto esistenti;
- 6) l'assunzione da parte del proprietario dell'obbligo alternativo per equivalente monetario;

Ove dagli interventi conseguano a norma di legge l'obbligo di reperimento e cessione di aree per standard pubblici previsti dal D.M. n. 1444/68, unità immobiliari aggiuntive con funzioni produttive e/o direzionali la quantificazione della superficie delle aree a standards da monetizzare è effettuata in riferimento all'art. 5 del citato D.M. n. 1444/68.

1bis. Negli interventi di cui agli articoli 47 (tessuti produttivi o commerciali) e 47 bis (Tessuti produttivi o commerciali di completamento) dai quali consegue a norma di legge l'obbligo di reperimento e cessione di aree per standard pubblici previsti dal D.M. n. 1444/68, potrà essere richiesta la monetizzazione nel caso di dimostrazione, attraverso apposita relazione, dell'esistenza di una delle seguenti situazioni:

- 4) oggettiva impossibilità di reperimento degli standard per mancanza di disponibilità di aree idonee in rapporto alla conformazione dell'area stessa e dell'edificato esistente, ovvero per ragioni di rispetto ambientale. La monetizzazione potrà riguardare solo fino ad un massimo del 50% dello standard previsto dalla legge;
- 5) assenza di idonea accessibilità da strade o spazi pubblici, tale da impedirne o renderne particolarmente gravosa la fruizione e la manutenzione;
- 6) impossibilità concreta di addivenire all'acquisizione delle aree in relazione alla esiguità delle dimensioni, alla inadeguatezza localizzazione e/o conformazione planimetrica, tali da non risultare idonee per le finalità di interesse pubblico.

1 ter. La monetizzazione delle aree a standard è una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare nei casi disciplinati dal presente articolo, su istanza diretta dell'operatore privato ovvero su proposta dei competenti uffici comunali.

Qualora ricorrano le fattispecie previste dai precedenti commi, i competenti uffici determineranno l'ammontare della monetizzazione e sottoporranno la proposta alla Giunta Comunale.

La monetizzazione dovrà essere definita e interamente corrisposta prima del rilascio del titolo abilitativo.

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

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

La Giunta Municipale, dietro proposta motivata dei competenti uffici comunali, può sempre e comunque

rifiutare la monetizzazione ove verifichi che il richiedente disponga di aree idonee ed adeguate al soddisfacimento dello standard di cui al D.M. 1444/1968, anche al di fuori dell'area di intervento.

1 quater. Il corrispettivo a metro quadrato dovuto per la monetizzazione delle aree a standard pubblici è quantificato nei seguenti valori:

- 60 euro/mq per la monetizzazione di aree standard di verde pubblico;
- 85 euro/mq per la monetizzazione delle aree standard di parcheggio pubblico, aree di manovra e altri spazi pubblici.

5. Per interventi edilizi relativi ad immobili con destinazioni commerciali e assimilate ai sensi dell'art. 7, comma 3 delle presenti norme non potranno essere monetizzate le aree per parcheggi pubblici che dovranno essere sempre reperiti in loco.

Le somme riscosse ai sensi dei precedenti commi sono vincolate a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi pubblici da localizzare prioritariamente nelle aree che presentano maggiori carenze nella dotazione di standards.