



Comune di Rocca di Papa

Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata
Corso Costituente n°26
00040 Rocca di Papa (Roma)

ALLEGATO - ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N°37 DEL 28/09/2012

REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER STANDARDS URBANISTICI

Premesse:

La monetizzazione è una particolare procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. Al contrario, la finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione, il che giustifica l'attenzione alla dotazione accorpata di servizi.

Art.1 - Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento disciplina le modalità di reperimento delle aree per *standards urbanistici* mediante monetizzazione, in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico, in relazione anche agli eccessivi costi manutentivi e gestionali a carico della Pubblica amministrazione.

Il Piano Regolatore Generale, attraverso le proprie Norme di Attuazione, determina i casi nei quali la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione o asservimento delle aree per standards urbanistici.

Il presente Regolamento definisce altresì i casi nei quali le aree in cui possono essere, in tutto o in parte, monetizzate, in alternativa alla cessione gratuita o al vincolo di uso pubblico, stabilendo il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari, definite in base a convenzione o atto d'obbligo, con le modalità previste dal presente regolamento.

Le aree monetizzate non concorrono ad aumentare la capacità edificatoria del lotto o comparto di intervento.

Art.2 - Definizioni

Si intende con il termine di *standard urbanistico* la quantità di spazio da destinare alle attrezzature necessarie alla vita associata, spazio inteso come superfici di terreno o volumi edificati ed espresso in m²/ab (metro quadrato per abitante) . In senso più generale si intende l'insieme delle grandezze fisiche e dei fattori di qualità che caratterizzano un insediamento.

Art. 3 - Dotazione degli *standards urbanistici*

La misura degli *standards urbanistici* per le diverse zone omogenee secondo le quali il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) articola il territorio comunale è definita dalla Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).

In ogni caso la dotazione non può essere inferiore ai valori minimi inderogabili fissati da disposizioni legislative, nazionali e/o regionali, vigenti in materia o dal D.M. 02.04.1968, n. 1444 e successive modifiche ed integrazioni, per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie .

Art. 4 - Ammissibilità della monetizzazione

Sono monetizzabili, interamente o in parte, le aree asservite con atto d'obbligo, convenzione o atti similari destinate a servizi relative agli insediamenti residenziali, *zone "B" del P.R.G. vigente*, e le aree a servizi pubblici eccedenti gli standards minimi inserite nei piani attuativi esecutivi con esclusione della zona C6 (piano Particolareggiato Calcare valle San Lorenzo che sarà oggetto di apposita deliberazione consigliare).

In particolare la monetizzazione può riguardare tutte le aree asservite a mezzo di atto d'obbligo, convenzione o atti similari che abbiano le seguenti caratteristiche:

- Limitata fruibilità pubblica (per ubicazione/configurazione);
- Non siano in prossimità di centri di aggregazione sociale particolarmente rilevante (scuole, chiese, centri sportivi, edifici monumentali o di pregio storico e/o architettonico ecc.);
- Abbiano dimensioni minime tali da avere incidenza sul tessuto urbanistico – territoriale.

Le aree possono essere monetizzate, in tutto o in parte, ad esclusiva valutazione dell'Amministrazione Comunale da formalizzarsi con apposito atto di Giunta.

Della potenziale monetizzazione e procedure di accesso (manifestazione di interesse da parte del cittadino all'acquisizione) verrà data apposita comunicazione da parte dell'Assessorato competente mediante affissione di manifesti pubblici e utilizzo del sito internet comunale.

Le aree monetizzate non concorrono ad aumentare la capacità edificatoria del lotto o comparto di intervento.

Art. 5 - Determinazione del prezzo unitario

La monetizzazione consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore degli standard non reperiti in virtù degli atti d'obbligo , convenzioni o atti similari delle aree ricadenti negli insediamenti residenziali, *zone "B" del P.R.G. vigente*, e le aree a servizi pubblici eccedenti gli standards

minimi inserite nei piani attuativi esecutivi con esclusione della zona C6 (piano Particolareggiato Calcare valle San Lorenzo che sarà oggetto di apposita deliberazione consiliare).

La monetizzazione è autorizzata dal Comune su espressa istanza formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard urbanistici;

La somma da versare per la monetizzazione delle aree a *standards* deve essere commisurata all'utilità economica conseguita dal richiedente per effetto della mancata cessione e viene quantificata come di seguito riportato:

Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard è individuato secondo i seguenti criteri:

- 1) mancata cessione delle aree a standard per parcheggio pubblico strade piazze – rispetto rete viaria, aree riservate alle attività collettive, al verde pubblico e servizi pubblici, il corrispettivo è fissato nella misura pari al **65%** (sessantacinque per cento) del corrispondente valore dell'area, determinato ai fini dell'applicazione dell' ICI (ora I.M.U.);
- 2) mancata cessione delle aree a standard per parcheggio pubblico strade piazze – rispetto rete viaria, aree riservate alle attività collettive, al verde pubblico e servizi pubblici, qualora le aree vengano utilizzate nei casi riportati nel successivo art. 6 comma 2 del presente Regolamento, il proprietario o gli aventi causa dovranno versare il corrispettivo fissato nella misura pari al **100%** (cento per cento) del corrispondente valore dell'area, determinato ai fini dell'applicazione dell' ICI (ora I.M.U.);
- 3) per le aree acquisite a seguito della monetizzazione di cui al punto 1 del presente articolo, qualora vengano utilizzate dopo l'avvenuta acquisizione nei casi riportati dall'art. 6 comma 2 del presente Regolamento, il proprietario o gli aventi causa dovranno versare il restante corrispettivo fissato nella misura pari al **35%** (trentacinque per cento) del corrispondente valore dell'area, determinato ai fini dell'applicazione dell' ICI (ora I.M.U.).

Tali valori andranno rivalutati ed adeguati all'indice ISTAT relativi alla data della richiesta della monetizzazione degli standard urbanistici.

Art. 6- destinazione d'uso delle aree derivanti dalla monetizzazione

Le aree oggetto di monetizzazione hanno la destinazione urbanistica di "Verde privato" e pertanto non possiedono alcuna potenzialità volumetrica.

In tali aree, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del PRG e/o del Piano Attuativo, possono accogliere la volumetria dei lotti contigui di proprietà per realizzare: edifici, strutture e impianti legati alla destinazione urbanistica della zona (ad es. ampliamenti, dependances, garages, campetti da gioco, box, gazebo, pergolati, depositi per le zone di tipo residenziale, ecc).

Art. 7- Destinazione dei proventi

I proventi incassati dal Comune per la monetizzazione delle aree per *standards urbanistici* verranno destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, nonché all'acquisizione delle aree all'uopo

necessarie e accantonati dall'Amministrazione Comunale in appositi capitoli di Bilancio con le quantità di seguito riportate:

- il 70% delle somme per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici previsti dal P.R.G. o attrezzature e servizi pubblici previsti dal Piano Triennale delle Opere Pubbliche;

- il 30% delle somme per il recupero di aree/spazi pubblici, la dotazione di servizi, l'arredo urbano, relativamente al centro storico di Rocca di Papa.

Art. 8 - Termini e modalità di pagamento

Il richiedente verserà alla Tesoreria Comunale le somme derivanti dalla monetizzazione dell'area con le seguenti modalità:

- a) per importi sino ad € 1.000,00 incluso (euro mille/00) in unica soluzione;
- b) per importi superiori ad € 1.000,00 (euro mille/00) il versamento può essere effettuato in quattro rate trimestrali comprensive di interessi legali.

Art. 9- Spese

Tutte le spese inerenti e conseguenti nessuna esclusa, derivanti della cessione delle aree asservite da atto d'obbligo, convenzione o atto similare per standards urbanistici (modifica atto d'obbligo, atto di cessione delle aree, frazionamento catastale, volture, spese notarili ecc.) sono a totale carico del richiedente o avente causa.

Art. 10- Obblighi

Le aree acquisite di cui al precedente art. 5 punto 1 saranno oggetto di atto unilaterale d'obbligo con il quale il proprietario o l'avente causa si impegnano a corrispondere al Comune il relativo corrispettivo di cui all'art. 5, punto 3 del presente Regolamento.

Art. 9- Valori di riferimento

In sede di prima applicazione, i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI (ora I.M.U), relativamente all'anno 2012, per le finalità di cui al presente Documento, si utilizzano i seguenti valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO AREE EDIFICABILI AI FINI ICI PER ZONE OMOGENEE (ANNO 2012)

FASCIA	ZONA	DESCRIZIONE	VALORI DI MERCATO AI FINI I.C.I. (ORA I.M.U.)	UNITA' DI MISURA
EDIFICABILE	B	Loc. Barozze Loc. Tre coni	€ 72,00	Metro quadro
EDIFICABILE	B	via Frascati	€ 84,00	Metro quadro
EDIFICABILE	B	Via Roma	€ 96,00	Metro quadro
EDIFICABILE	B	Loc. Campi	€ 61,00	Metro quadro

EDIFICABILE	B	Loc. Vigne	€ 84,00	Metro quadro
EDIFICABILE	B	Loc. Vivaro	€ 61,00	Metro quadro

Tali valori andranno rivalutati ed adeguati all'indice ISTAT relativi alla data della richiesta della monetizzazione dei standard urbanistici.

Art. 10 - Entrata vigore

Il suddetto regolamento entra in vigore a decorrere dal giorno successivo alla data di esecutività della deliberazione consigliare di approvazione.

Art.11 - Eccezioni

Al di fuori delle fattispecie previste dal presente Regolamento Comunale, il Comune può sempre rifiutare la monetizzazione nei casi di interventi subordinati alla formazione di uno strumento esecutivo o al convenzionamento.