



COMUNE di CAMPI BISENZIO

**REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DI DOTAZIONI
URBANISTICHE (AREE A STANDARD, EDILIZIA SOCIALE E OPERE
IDRAULICHE)**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. n. 41 del 03.03.2015

V Settore "Pianificazione del territorio"
Servizio Urbanistica

Direttore: arch. Letizia Nieri

Elaborazione: arch. Stefano Carmannini

Comune di Campi Bisenzio
Piazza Dante n. 36 50013 Campi Bisenzio (FI)

tel. 055 8959432 fax 055 8959502

e-mail: urb@comune.campi-bisenzio.fi.it

PEC comune.campi-bisenzio@postacert.toscana.it

REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DI DOTAZIONI URBANISTICHE (AREE A STANDARD, EDILIZIA SOCIALE E OPERE IDRAULICHE)

Art. 1. Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina il procedimento della “monetizzazione”, fattispecie alternativa della “cessione” in materia urbanistica, ossia la facoltà, concessa all’operatore privato che edifica, di pagare al Comune una somma di denaro sostitutiva della cessione gratuita delle dotazioni urbanistiche.
2. La monetizzazione è condizione che l’Amministrazione Comunale si riserva al fine di consentire una adeguata pianificazione degli spazi pubblici ed il procedimento di monetizzazione è da intendersi come alternativa subordinata alla impossibilità della realizzazione delle dotazioni urbanistiche secondo livelli di quantità e qualità adeguati.
3. Ai fini del presente regolamento, l’uso del termine “dotazioni urbanistiche” viene inteso come riferito a tutte le fattispecie incluse nel successivo Co. 4.
4. Le presenti disposizioni stabiliscono criteri, modalità e termini della corresponsione di un contributo monetario in luogo della cessione:
 - a) di aree per standard urbanistici in attuazione del DM 1444/1968 e secondo quanto previsto dal vigente Piano strutturale;
 - b) di quota parte di aree o Superficie utile lorda (SUL) da realizzare con destinazione ad edilizia residenziale sociale, secondo quanto disposto all’art. 63 della l.r. 65/2014 e nella misura stabilita dagli strumenti di pianificazione urbanistica;
 - c) delle aree e delle opere da realizzare a carico del privato con finalità di messa in sicurezza idraulica, secondo quanto stabilito dai vigenti strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Art. 2. Ammissibilità della monetizzazione

1. Possono seguire la procedura di monetizzazione delle dotazioni urbanistiche i progetti relativi ad interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica, quando l’attuazione avviene mediante la formazione di piani attuativi comunque denominati o mediante intervento diretto purché legati alla sottoscrizione di apposita convenzione.
2. Sarà quindi la convenzione stessa a prevedere che all’atto di stipula i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma in alternativa totale o parziale alla cessione delle dotazioni urbanistiche.
3. La monetizzazione è concessa qualora le aree in cessione prevedibili dal progetto dell’operatore che edifica, siano dal Comune ritenute non idonee, in relazione alla inadeguatezza della localizzazione, alle esiguità delle dimensioni, alla conformazione e alla limitata capacità di accogliere attrezzature e svolgere le funzioni previste, o quando le stesse aree siano ritenute eccessivamente onerose per costi di gestione e di manutenzione.
4. La monetizzazione è comunque ammessa:
 - a) negli interventi per i quali sia necessaria al fine del raggiungimento delle dimensioni minime stabilite dal DM 1444/1968 (o, se maggiori, dal Piano strutturale vigente), una quota di standard maggiore rispetto a quella prevista nello strumento di pianificazione urbanistica;
 - b) negli interventi di cui all’art. 1 Co 4 lett. b) (con cessioni di aree) nei quali non sia individuata dagli strumenti di pianificazione urbanistica una specifica porzione da cedere ai fini dell’edilizia residenziale sociale;
 - c) negli interventi urbanistico-edilizi che, pur non comprendendo aree interessate direttamente da opere idrauliche, debbano concorrere alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica indicate dagli strumenti di pianificazione urbanistica;
 - d) negli interventi di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva extra-alberghiera o grandi strutture di vendita, secondo l’art. 63 Co 3 lettera c) della l.r. 65/2014 e per la parte di cui all’art. 1 Co 4 lett. b) del presente regolamento;

- e) in ogni caso nel quale si ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e/o non funzionali agli scopi dell'Amministrazione ovvero nel caso di un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.
5. Non è mai ammessa monetizzazione:
- a) nei casi di cui all'art. 1 Co 4 lett. a) per i quali non sia comunque già verificata la quantità minima di standard procapite previsti dal Piano strutturale per l'UTOE entro la quale l'intervento interessato ricade;
 - b) nei casi di cui all'art. 1 Co 4 lett. b) (con cessione di SUL realizzata) per gli interventi aventi previsioni di sola destinazione residenziale;
 - c) nei casi di cui all'art. 1 Co 4 lett. c) quando la mancata cessione delle aree comporti, per il venir meno della necessaria continuità delle opere previste, la non attuabilità di altri interventi di natura analoga a quello oggetto della convenzione.

Art. 3. Quantificazione delle aree monetizzabili

1. Nei casi di cui all'art. 1 Co 4 lett. a), le dimensioni minime delle aree da reperire ai sensi del DM 1444/1968 sono stabilite in misura non inferiore a quanto di seguito, o a quanto in quantità maggiore sia previsto secondo la facoltà degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica:
 - a) 18 mq per abitante insediabile negli interventi relativi a insediamenti residenziali, assumendo che ad ogni abitante insediabile corrisponda la quantità di SUL prevista dal vigente Piano strutturale;
 - b) 10% della Superficie territoriale, negli interventi relativi a insediamenti di carattere industriale e artigianale;
 - c) 80 mq per ogni 100 mq di SUL degli edifici, negli interventi relativi a insediamenti di carattere commerciale e direzionale.
2. Nel caso di interventi di cui all'art. 1 Co 4 lett. b), fatte salve diverse quantità stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica, la convenzione prevede di determinare alternativamente la cessione di aree scoperte o SUL realizzata in misura pari al:
 - a) 20% della Superficie fondiaria edificabile destinata a residenza, nelle aree di nuovo impianto;
 - b) 10% della Superficie fondiaria edificabile destinata a residenza nelle aree oggetto di ristrutturazione urbanistica;
 - c) 3% della SUL destinata a residenza, fino a raggiungere almeno un'intera unità immobiliare, nelle aree di nuovo impianto;
 - d) 1,5% della SUL destinata a residenza, fino a raggiungere almeno un'intera unità immobiliare, nelle aree oggetto di ristrutturazione urbanistica.
3. Nel caso di interventi di cui all'art. 1 Co 4 lett. c), la quantificazione delle aree e delle opere realizzate da cedere sarà stabilita secondo il criterio della proporzione tra l'entità dell'intervento interessato e quella delle opere idrauliche progettate alle quali l'intervento stesso è legato.

Art. 4. Determinazione dell'entità della monetizzazione

1. La monetizzazione consiste nella corresponsione all'Amministrazione Comunale dell'importo costituito dal valore della dotazione urbanistica altrimenti da cedere, la cui quantità è calcolata ai sensi dell'art. 3. Sono ammissibili monetizzazioni parziali in proporzione alle mancate cessioni.
2. La monetizzazione delle aree di cui all'art. 1 Co 4 lett. a) consiste nella corresponsione all'Amministrazione Comunale del valore venale delle superfici determinate ai sensi dell'art. 3 comma 1. La misura del valore unitario (€/mq) da moltiplicare per tali superfici in maniera da ottenere il suddetto valore venale è quella contenuta, per le parti di territorio comunale riferite al caso di volta in volta interessato, nell'ultima deliberazione disponibile relativa ai valori venali medi delle aree edificabili ai fini IMU.
3. Qualora sia prevista nella convenzione la monetizzazione delle aree di cui all'art. 1 Co 4 lett. b), questa consiste nella corresponsione all'Amministrazione Comunale del valore venale delle superfici determinate ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettere a), b). A tal fine si deve fare riferimento alla capacità edificatoria potenziale dell'area non ceduta; tale capacità viene calcolata applicando all'area le stesse condizioni (indici urbanistici e/o altro) dell'ambito oggetto di trasformazione.
4. Qualora sia prevista nella convenzione la monetizzazione di SUL residenziale di cui all'art. 1 Co 4 lett. b), questa consiste nella corresponsione all'Amministrazione comunale del valore venale delle residenze determinato ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettere c), d). A tal fine si deve fare riferimento alla media dei valori OMI di Agenzia delle Entrate previsti in stato di conservazione "normale" per la zona e per la tipologia edilizia di riferimento relativa al caso oggetto di stima.
5. La monetizzazione delle opere di cui all'art. 1 Co 4 lett. c) consiste nella corresponsione all'Amministrazione Comunale di un importo da individuare con atto di Giunta secondo il procedimento di cui al successivo art. 5 e con il criterio di cui all'art. 3 Co 3.

6. La monetizzazione delle dotazioni urbanistiche di cui al presente regolamento non comporta in nessun caso né riduzione degli oneri per urbanizzazione primaria e secondaria né riduzione del contributo sul costo di costruzione eventualmente dovuti all'Amministrazione Comunale.

Art. 5. Modalità per la richiesta di monetizzazione, procedimento e pagamento

1. La proposta di monetizzazione può essere presentata all'Amministrazione Comunale dai soggetti privati aventi titolo contestualmente alla proposta di Piano attuativo comunque denominato o alla richiesta di titolo abilitativo in caso di intervento diretto.
2. Sia il soggetto privato, sia l'Amministrazione comunale, prioritariamente procederanno ad effettuare le verifiche per il reperimento e la cessione delle aree per dotazioni urbanistiche e, solo qualora siano accertate le condizioni di cui all'art. 2, potranno aderire alla fattispecie onerosa, totale o parziale e alternativa alla cessione gratuita delle dotazioni urbanistiche nei casi previsti.
3. L'accesso alla procedura di monetizzazione potrà essere richiesto dall'operatore privato al Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio, il quale, valutata la compatibilità con le disposizioni del presente regolamento, determinerà l'ammontare della monetizzazione e sottoporrà la proposta alla Giunta Comunale. Con l'approvazione della proposta da parte della Giunta Comunale, si accerta la sussistenza delle condizioni di ammissibilità e potrà essere comunicato al richiedente l'importo del corrispettivo.
4. La proposta di monetizzazione potrà avvenire anche su iniziativa degli uffici comunali, qualora sia ravvisata la sussistenza delle condizioni di cui all'articolo 2.
5. Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle dotazioni urbanistiche dovrà essere pagato in un'unica soluzione al momento della stipula dell'atto di convenzione.

Art. 6. Art. 6 - Destinazione dei proventi

1. I proventi della monetizzazione nei casi di cui all'art. 1 Co 4 lett. a), introitati dall'Amministrazione comunale in apposito capitolo di bilancio, saranno destinati esclusivamente all'acquisizione di aree e immobili da destinare ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico in altre parti di territorio comunale nonché alla realizzazione o riqualificazione di opere e servizi.
2. I proventi della monetizzazione nei casi di cui all'art. 1 Co 4 lett. b), introitati dall'Amministrazione comunale in apposito capitolo di bilancio, saranno destinati a politiche per la casa.
3. I proventi della monetizzazione nei casi di cui all'art. 1 Co 4 lett. c), introitati dall'Amministrazione comunale in apposito capitolo di bilancio, saranno destinati alla acquisizione delle aree e alla realizzazione degli interventi per la messa in sicurezza idraulica indicati negli studi previsti dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.
4. In apposito capitolo di bilancio andranno a confluire anche i contributi per la compensazione idraulica previsti nei casi di interventi edilizi per i quali il livello di pericolosità richiede la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da parte del soggetto privato (del GC 304/2005).