



COMUNE DI TREVIGNANO ROMANO
CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE
Settore Gestione del Territorio

C.A.P. 00069
P. Iva 02132401007
Tel. 06/999120207

C.F. 80189850581
Fax 06/9999848

REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI PER
VERDE E PARCHEGGI

ART. 1- OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina la possibilità di monetizzazione degli standards urbanistici per verde e parcheggi, di cui al D.M. del 02/04/1968 n° 1444, in alternativa alla realizzazione e cessione al Comune quando, per impossibilità di reperire le aree necessarie o l'esiguità delle stesse alle funzioni comunali, ricorrano le condizioni di cui al successivo art. 2 delle presenti norme.

Il regolamento individua inoltre i casi per cui, per le sole attività non residenziali, sia possibile rendere pertinenziali, con obbligo di uso pubblico, verde e parcheggi destinati a standard urbanistico ma risultanti di fatto, di esclusiva utilità funzionale delle dette attività non residenziali.

Per monetizzazione, si intende la possibilità, nei soli casi previsti, di poter individuare un corrispettivo economico delle aree a verde e a parcheggio pubblici, come definite e dimensionate dal D.M. 1444/1968, nonché il corrispettivo per la pertinenzializzazione con obbligo di uso pubblico di aree destinate a verde e servizi.

Gli importi versati al Comune in luogo della realizzazione degli standards e/o della loro cessione sono utilizzati dall'Amministrazione per l'acquisizione di aree e per la realizzazione degli stessi in opportune localizzazioni effettivamente funzionali nel territorio comunale.

ART.2- TIPOLOGIE DELLE MONETIZZAZIONE AMMISSIBILI

La procedura di monetizzazione è ammessa nei seguenti casi:

- attuazione della L.R. N° 13/2009, recante disposizioni per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e regolarmente realizzati;
- pertinenzializzazione con obbligo di uso pubblico per le attività non residenziali;
- applicazione dell'art 28 della Legge n° 1150 del 17/08/1942 quando sia riconosciuta l'irrelevanza sostanziale, ai fini della pubblica utilità, di aree destinate a standards urbanistici nei casi in cui la loro previsione e/o realizzazione sia motivata dal solo ossequio quantitativo di legge;
- difficoltà di reperimento degli standards a seguito dell'orografia del territorio;
- difficoltà nel mantenimento della risorsa standards a fini manutentivi da parte comunale su formale richiesta dello e/o degli interessati laddove è prevista la cessione al Comune;
- interventi diretti di ampliamento e/o mutamenti di destinazione d'uso ammessi dalle N.T.A del P.R.G e dei rispettivi piani attuativi;
- all'interno della perimetrazione a "Tratto-Punto" sulle tavole del P.R.G. vigente in quanto gli standards previsti dai vari strumenti attuativi sono in aumento rispetto a quelli minimi previsti già nel P.R.G.

ART.3 - PROCEDURA DELLA MONETIZZAZIONE

I richiedenti del titolo edilizio o i proprietari di edifici, legittimi o legittimati o coloro i quali hanno domande di condono edilizio ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 ancora in sede di definizione, possono essere autorizzati, su base di formale richiesta, alla monetizzazione mediante Deliberazione di Giunta Comunale su proposta del responsabile del settore, che ne fissa l'importo applicando le tabelle parametriche allegate al presente regolamento.

In tutti i casi la monetizzazione non può essere autorizzata quando per i servizi di che trattasi sussista una o più delle seguenti condizioni:

- svolgono funzioni di collegamento tra i servizi esistenti o programmati da strumenti urbanistici;
- sono quelli minimi previsti dalla norma in sede predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata al di fuori del zona a "Tratto-Punto", mentre sono monetizzabili, per gli stessi piani, quelli eccedenti la norma del D.M 1444/68;
- svolgono funzioni ecologico-ambientali significative;
- svolgono funzioni sociali-aggregative significative;
- salvo il caso della pertinenzializzazione con l'obbligo di uso pubblico, siano utilizzabili, se al servizio di attività non residenziali, anche da diverse funzioni urbane, principalmente quelle residenziali, che risultino carenti in ordine al servizio da monetizzare;
- non è in ogni caso ammissibile la monetizzazione qualora le aree di standards, se reperibili, concorrano al completamento di spazi di verde o parcheggi esistenti;

Qualora non ricorra almeno una delle su elencate condizioni, in alternativa alla monetizzazione è possibile anche per gli interessati realizzare un servizio di superficie e capacità equivalente in altra area urbana, di medesima destinazione, indicata dall'Amministrazione Comunale;

E' facoltà dell'Amministrazione richiedere agli interessati la monetizzazione dei servizi per verde e parcheggi quando ricorrerà una delle seguenti condizioni:

- l'ubicazione degli stessi sia tale da determinare problematiche di accessibilità e fruibilità rispetto alla viabilità esistente o programmata;
- risultino eccessivi per l'Amministrazione, nel solo caso di standards al servizio di attività non residenziali, i costi di gestione e manutenzione in misura tale da rendere negativo il bilancio costi/benefici per la collettività, in tal caso si applica la procedura di pertinenzializzazione con l'obbligo di uso pubblico.

I contenuti essenziali della domanda di monetizzazione debbono essere i seguenti:

- individuazione su base catastale dell'area oggetto di monetizzazione;
- inquadramento nel PRG dell'area oggetto di monetizzazione;
- illustrazione delle motivazioni e delle finalità della richiesta;
- verifica delle condizioni di ammissibilità;
- computo dell'importo della monetizzazione.

ART.4- DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO

I prezzi unitari a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione sono differenziati in funzione dell'ubicazione e della destinazione dell'intervento edilizio.

In particolare il prezzo di monetizzazione viene determinato in base ai seguenti parametri:

- costo unitario di acquisizione dell'area fissato sulla base dei valori IMU per le aree fabbricabili utilizzati dal Comune di Trevignano Romano, per analogia quando non disponibili i valori di mercato dell'Agenzia delle Entrate tramite i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare);
- costo unitario di realizzazione al lordo di spese generali e IVA sulla base del Prezziario corrente delle opere edili della Regione Lazio;

I costi unitari di monetizzazione sono indicati nelle Tabelle A e B allegate al presente regolamento.

Indipendentemente dal costo risultante dall'applicazione delle suddette tabelle, l'importo minimo è fissato pari ad € 500,00.

E' facoltà dell'Amministrazione procedere annualmente all'aggiornamento dei costi di monetizzazione sulla scorta degli aggiornamenti IMU e sul rilevamento della media di costi effettivi sostenuti dalla stessa per la realizzazione di opere analoghe.

ART.5- INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI STANDARDS SOSTITUTIVE

L'Amministrazione reperisce idonee superfici per la realizzazione degli standards pubblici monetizzati in ampliamento e/o ottimizzazione di quelli esistenti o previsti dal P.R.G oppure di nuova individuazione se necessari alle esigenze delle comunità in termini di verde, parcheggi e opere per la mobilità strettamente connesse e pertinenti alla fruizione dei servizi pubblici che privati.

ART.6- DESTINAZIONE DEI PROVENTI

I proventi introitati dal Comune per la monetizzazione delle aree a standards sono imputati ad appositi capitoli di bilancio sia in entrata che in uscita, da crearsi laddove non sussistano e destinati esclusivamente alla realizzazione di verde, parcheggi e opere per la mobilità strettamente connesse e pertinenti alla fruizione dei servizi pubblici che privati.

ART.7- MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Gli importi del corrispettivo di monetizzazione debbono essere versati a richiesta del Comune a seguito della comunicazione di ammissibilità del procedimento con le seguenti modalità:

1. Per importi fino ad € 5.000,00, in unica soluzione entro 30 (trenta giorni) dall'avvenuta comunicazione di ammissibilità;
2. Per importi superiore a € 5.000,00 e fino a € 50.000,00 di cui: 1/4 entro 30 giorni dall'avvenuta comunicazione di ammissibilità e il restante in tre rate con scadenza trimestrale;
3. Per importi superiore a € 50.000,00 di cui: 1/6 entro 30 giorni dall'avvenuta comunicazione di ammissibilità e il restante in cinque rate con scadenza trimestrale.

In caso di pagamento rateizzato, all'atto del versamento della prima rata, deve essere consegnata al Comune adeguata garanzia costituita da Polizza Fideiussoria, stipulata da Compagnia Assicurativa primaria.

Il mancato pagamento di una sola rata entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla scadenza, comporta l'escussione automatica della rata non pagata, tramite l'incameramento dell'importo coperto dalla polizza fideiussoria.

Entro 15 (quindici) giorni dall'avvenuto pagamento dell'intera somma dovuta, il Responsabile dell'Area competente rilascia formale provvedimento autorizzativo alla monetizzazione e successivo svincolo della polizza fideiussoria.

ART.8- ZONIZZAZIONI PREVISTE PER LA MONETIZZAZIONE

Le zone omogenee del P.R.G. vigente oggetto della monetizzazione, in considerazione dei vincoli sovraordinati di natura paesaggistica ed ambientale, come il P.T.P, il P.T.P.R e il Parco Regionale di Bracciano e Martignano, sono le seguenti:

- Le Zone B di PRG;
- Le Zone C di PRG dotate di strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata;
- Le Zone C di PRG non dotate di strumento attuativo;
- Le Zone T di PRG dotate di strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata;
- Le Zone T di PRG non dotate di strumento attuativo.

TABELLA -A – MONETIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO

COSTO UNITARIO DI MONETIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO	Zona di PRG	Valore €/mq	Costo € /mq	Costo di Monetiz. €/mq	Costo di monet. Uso pubblico pertinenzializzato
		VA	CCV	CM= VA+CCV	20% CM
	Zona B	€ 70,00	€ 15,00	€ 85,00	€ 17,00
	Zona C con..	€ 70,00	€ 15,00	€ 85,00	€ 17,00
	Zona C senza..	€ 25,00	€ 15,00	€ 40,00	€ 8,00
	Zona T con...	€ 70,00	€ 15,00	€ 85,00	€ 17,00
	Zona T senza..	€ 25,00	€ 15,00	€ 40,00	€ 8,00

LEGENDA.

Zona C con... = Zona avente Strumento Attuativo.

Zona C senza... = Zona NON avente Strumento Attuativo.

Zona T con... = Zona avente Strumento Attuativo.

Zona T senza... = Zona NON avente Strumento Attuativo.

TABELLA -B – MONETIZZAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI SOSTA

COSTO UNITARIO DI MONETIZZAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI DI SOSTA	Zona di PRG	Valore €/mq	Costo Costruzione area €/mq	Costo di Monetiz. €/mq	Costo di monet. Uso pubblico pertinenzializzato
		VA	CCV	CM= VA+CCV	20% CM
	Zona B	€ 70,00	€ 25,00	€ 95,00	€ 19,00
	Zona C con..	€ 70,00	€ 25,00	€ 95,00	€ 19,00
	Zona C senza..	€ 25,00	€ 25,00	€ 50,00	€ 10,00
	Zona T con...	€ 70,00	€ 25,00	€ 95,00	€ 19,00
	Zona T senza..	€ 25,00	€ 25,00	€ 50,00	€ 10,00

LEGENDA.

Zona C con... = Zona avente Strumento Attuativo.

Zona C senza... = Zona NON avente Strumento Attuativo.

Zona T con... = Zona avente Strumento Attuativo.

Zona T senza... = Zona NON avente Strumento Attuativo.