

CITTÀ DI VITERBO



REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE DESTINATE A STANDARD URBANISTICI E A PARCHEGGI PERTINENZIALI

Indice generale

Art. 1.....	2
Art. 2.....	2
Art. 3.....	3
Art. 4.....	3
Art. 5.....	4
Art. 6.....	4
Art. 7.....	5
Art. 8.....	5
Art. 9.....	6
Art. 10.....	6
Art. 11.....	6
Art. 12.....	6

Art. 1

Oggetto

1. Il presente Regolamento ha per oggetto la disciplina della monetizzazione delle aree da destinare sia a standard urbanistici (verde e parcheggi pubblici) sia a parcheggi pertinenziali, negli interventi edilizi diretti, in quanto né le N.T.A. del vigente P.R.G. né il Regolamento Edilizio Comunale prevedono la facoltà dell'Amministrazione Comunale di surrogare il reperimento delle aree a standard, attraverso l'istituto della monetizzazione.
2. Il presente Regolamento stabilisce pertanto i criteri e le modalità per il reperimento delle aree da destinare a standard urbanistici, di cui al D.M. 1444/1968, mediante l'istituto della monetizzazione, in alternativa alla cessione gratuita al Comune o all'asservimento ad uso pubblico.
3. La monetizzazione degli standard urbanistici è una procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici, a fronte di introiti monetari, ma a creare le condizioni per la pubblica amministrazione di realizzare spazi pubblici più fruibili e vantaggiosi per la collettività, sia nei casi in cui sia oggettivamente impossibile disporre di aree libere per il relativo soddisfacimento (vedi ad esempio i casi di interventi in centro storico), ovvero con la consapevole rinuncia a realizzarli in modo dispersivo e disarticolato, accantonando, in entrambi i casi, somme di denaro da destinare all'esecuzione di infrastrutture necessarie a soddisfare i reali bisogni dell'ambito territoriale interessato dall'intervento.
4. La finalità dell'istituto della monetizzazione va quindi ricondotta all'obiettivo di consentire una dotazione di standard urbanistici qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto cittadino interessato, ovvero alla positiva definizione di istruttorie legate a procedimenti in cui l'istante sia realmente impossibilitato a cedere aree da destinare a standard, situazione questa che giustifica la necessità di vincolare le somme introitate per la realizzazione delle opere, evitandone, al contempo, l'esecuzione frammentaria.
5. Il presente Regolamento disciplina, inoltre, la possibilità di monetizzare le aree da destinare ai parcheggi pertinenziali, previsti dall'art.41/sesties della Legge 1150/1942 (come modificato dall'art.2, comma 2 della Legge 122/1989), nei casi in cui vi sia comprovata impossibilità all'assolvimento di tale obbligo.
6. L'eventuale monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici e a parcheggi pertinenziali può essere espressamente richiesta dal titolare dell'intervento e allegata al relativo procedimento edilizio, ovvero proposta dall'ufficio tecnico, su propria iniziativa, qualora si ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nell'acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, nonché un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.

Art. 2

Ambito di applicazione

1. In via generale, le presenti disposizioni si applicano agli interventi edilizi da attuarsi nelle zone territoriali omogenee di Tipo A e B, di cui al D.M. 1444/68 e ss.mm.ii., nonché in quelle di Tipo C attuate e assoggettate al rilascio del permesso di costruire diretto o convenzionato di cui all'art.28 bis del D.P.R. n.380/01 e ss.mm.ii.
2. Nei casi in cui l'istituto della monetizzazione sia espressamente previsto dalla strumentazione urbanistica comunale, ovvero da normative regionali/statali per specifiche tipologie d'intervento, la monetizzazione delle aree a standard di cui al DM 1444/1968 deve ritenersi sempre accolta, senza necessità di ulteriori provvedimenti da parte degli uffici comunali.
3. Nei casi in cui l'istituto della monetizzazione non sia espressamente previsto dalla strumentazione urbanistica comunale, né da normative regionali/statali per specifiche tipologie d'intervento, la monetizzazione delle aree a standard di cui al DM 1444/1968 può essere accolta, senza necessità di ulteriori provvedimenti da parte degli uffici comunali, solamente nel caso che la complessità delle aree da destinare a standard sia inferiore a mq 1.000,00 (mille/00), in analogia con

quanto già previsto dall'art.8 della LR 7/2017: in via eccezionale, un'eventuale motivato diniego dell'istanza di monetizzazione potrà essere formalizzato solo previa Deliberazione di Giunta Comunale, su proposta e conseguente provvedimento del Dirigente competente.

Art. 3

Casi di ammissibilità e di esclusione

1. La monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici può essere autorizzata nei seguenti casi:

a) interventi di nuova costruzione per le destinazioni d'uso compatibili, residenziale e non residenziale, qualora sia impossibile o di difficile reperimento la dotazione necessaria di standard urbanistici e/o di parcheggi pertinenziali, secondo la legislazione vigente in materia;

b) interventi di recupero e ristrutturazione edilizia che comportano cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, sia tra diverse categorie funzionali individuate all'art.23 ter del D.P.R. 380/01 che nell'ambito dello stesso raggruppamento di categorie, qualora sia impossibile o di difficile reperimento la dotazione necessaria di standard urbanistici e/o di parcheggi pertinenziali, secondo la legislazione vigente in materia;

c) in caso di mancata contiguità tra la superficie fondiaria interessata dall'intervento di nuova costruzione e la viabilità pubblica, nonché l'impossibilità di realizzazione di accesso con infrastrutture aventi caratteristiche della viabilità pubblica.

2. La monetizzazione delle aree destinate a parcheggi pertinenziali è ammessa solamente per le tipologie d'intervento di seguito elencate e solo in caso di comprovata indisponibilità degli spazi necessari all'assolvimento di tale obbligo:

a) recupero ai fini residenziali o turistico-ricettivi dei sottotetti di cui alla LR 13/2009 (tale obbligo sussiste qualora vi sia aumento del numero delle unità immobiliari);

b) cambio di destinazione d'uso (con o senza opere), qualora l'immobile sia stato edificato in data anteriore al 07/04/1989 (data di entrata in vigore della Legge 122/1989);

c) interventi di cui alla LR 7/2017, ove sia previsto l'obbligo di dotazione dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 41/sexies della Legge 1150/1942.

3. La monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici e/o a parcheggi pertinenziali è sempre esclusa nei seguenti casi:

a) per immobili ricadenti all'interno di strumenti urbanistici adottati e non ancora approvati;

b) per immobili destinati all'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui alle vigenti disposizioni normative regionali di settore.

Art. 4

Determinazione delle aree destinate a standard urbanistici

1. Per standard urbanistico si intende la quantità di spazio da destinare alle attrezzature necessarie alla vita associata, spazio inteso come superfici di terreno o volumi edificati, espresso in metro quadro per abitante.

2. Per parcheggio si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con l'esclusione della viabilità di accesso e distribuzione. L'area a parcheggio esclude, ad esempio, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico e depositi di varia natura. In pratica, quindi, il parcheggio corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e a quelli funzionali alla manovra.

3. Nell'ambito di interventi edilizi comportanti aumento del carico urbanistico, nonché nell'ambito degli interventi per il recupero ai fini residenziali o turistico-ricettivi dei sottotetti di cui alla LR 13/2009, in deroga ai limiti fissati dal DM 1444/1968, la proposta progettuale deve sempre contenere la determinazione delle aree a standard destinate agli spazi pubblici oggetto di monetizzazione, così come definite dal DM 1444/1968, per ogni singola tipologia di insediamento.

4. La determinazione delle suddette aree deve essere quantificata per ogni singola tipologia di standard, nel rispetto dei parametri previsti dal DM 1444/1968 e dalla vigente strumentazione urbanistica comunale, per le zone territoriali omogenee interessate dall'intervento o ad esse analoghe.

Art. 5

Determinazione delle aree destinate a parcheggi pertinenziali

1. Nel caso di interventi per il recupero ai fini residenziali o turistico-ricettivi dei sottotetti, di cui alla LR 13/2009, sussiste l'obbligo di reperire spazi per parcheggi pertinenziali con un minimo di 1,00 mq per ogni 10,00 mc di volumetria recuperata e un massimo di 25,00 mq per ogni nuova unità immobiliare.
2. Nel caso di interventi per cambio di destinazione d'uso residenziale (con o senza opere), ove sussista l'obbligo di reperire spazi per parcheggi pertinenziali (ai sensi dell'art.41/sexies, Legge 1150/1942 e secondo quanto anche previsto dall'art.4 delle N.T.A. del vigente P.R.G.), dovrà essere previsto il reperimento di una superficie non inferiore a 1,00 mq ogni 10 mc di volumetria oggetto d'intervento (o, comunque, di costruzione).
3. Nel caso di interventi per cambio di destinazione d'uso non residenziale (con o senza opere), fatte salve diverse prescrizioni delle vigenti N.T.A., sussiste l'obbligo di riservare a parcheggio una superficie non inferiore a 1 mq ogni 15 mc, ovvero ogni 7,5 mc per gli uffici pubblici e/o privati: la superficie dei parcheggi dovrà essere aumentata di 0,14 mq, ogni mq di superficie di vendita di esercizi commerciali, uffici pubblici o privati e destinazioni alberghiere.
4. La proposta progettuale deve sempre contenere la determinazione delle aree destinate a parcheggio pertinenziale oggetto di monetizzazione.

Art. 6

Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione

1. La proposta di monetizzazione potrà essere formulata dagli aventi titolo, tramite specifica dichiarazione (contestualmente alla presentazione dell'istanza legata al titolo edilizio), o anche proposta dall'ufficio tecnico, su propria iniziativa, qualora si ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nell'acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, nonché un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.
2. L'impossibilità di reperire aree da destinare a standard urbanistici può essere riassunta, in modo indicativo e non esaustivo e, pertanto, con riserva di valutare altri casi singolarmente, nelle seguenti circostanze:
 - a) insufficienza di aree in riferimento agli standard da cedere;
 - b) mancanza delle aree necessarie tra edificio e strada pubblica per la formazione dei parcheggi e relativi spazi di manovra;
 - c) differenza di quota altimetrica superiore a m 1,00 tra il piano stradale ed il parcheggio da realizzare;
 - d) realizzazione del parcheggio e/o area a verde che ostruisca o crei difficoltà di accesso alla viabilità e/o ai passi carrabili esistenti;
 - e) realizzazione di parcheggi che comportino un reale pericolo al transito in base ai disposti del Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione;
 - f) esecuzione di parcheggi che necessitano il tombamento di corsi di acqua pubblica e/o scoline naturali, ovvero per notevoli costi legati al tombamento di servizi a rete presenti;
 - g) aree di difficile accesso, formazione di parcheggi che impediscano o ostacolino la realizzazione di previste opere o servizi pubblici;
 - h) ubicazione di parcheggi con accesso da strada pubblica, tramite attraversamento di area privata di frontisti e/o terzi non interessati alla realizzazione dell'intervento edilizio.
3. L'effettiva impossibilità di reperimento di aree da destinare a verde pubblico, parcheggi pubblici e/o pertinenziali sarà verificata dall'ufficio titolato all'istruttoria della pratica edilizia.
4. Le richieste di monetizzazione potranno essere accolte qualora si ravvisino le condizioni appresso indicate:
 - dimostrazione della oggettiva impossibilità di reperimento delle aree da destinare a verde pubblico, a parcheggi pubblici e/o pertinenziali, per mancata disponibilità delle aree idonee

ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area oggetto di intervento;

- l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione, in relazione alla relativa estensione, conformazione planimetrica e/o localizzazione, nonché in relazione ai benefici che la collettività potrebbe trarne, anche in proiezione futura;
- per l'intervento edilizio proposto non sussista alcun interesse pubblico alla acquisizione di aree, a causa degli eccessivi costi manutentivi e/o gestionali che andrebbero a gravare sul bilancio comunale;
- per nuove costruzioni e qualsiasi altro intervento che comporti mutamento di destinazione d'uso (anche in più fasi successive), che preveda, ovvero necessiti di una dotazione di aree a parcheggio non superiore a 300 mq, fatte salve le eventuali disposizioni e/o limitazioni stabilite dall'Amministrazione con Deliberazione di Consiglio Comunale;
- per casi particolari relativi a nuove costruzioni e qualsiasi altro intervento che comporti mutamento di destinazione d'uso (anche in più fasi successive), che preveda, ovvero necessiti di una dotazione di aree a parcheggio superiore a 300 mq, tramite assenso della Giunta Comunale, su proposta motivata del Dirigente competente.

5. Premesso che la realizzazione dei parcheggi è comunque prioritaria, si evidenzia che rimane comunque facoltà dell'Amministrazione comunale valutare la proposta di monetizzazione, anche parziale, degli standard urbanistici, con particolare riferimento a tutti i casi in cui la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e una economica manutenzione.

Art. 7

Monetizzazione “parziale”

1. In alternativa alla cessione gratuita delle aree destinate a standard urbanistici ovvero alla loro monetizzazione, il titolare dell'intervento edilizio può prevedere una cessione “parziale” di tali aree e la monetizzazione della rimanente parte.
2. La cessione “parziale” deve riguardare esclusivamente le aree a standard destinate a “verde” e/o “parcheggio”, rispetto a quelle determinate per lo specifico insediamento: tali aree dovranno essere cedute nella loro interezza e non possono essere in alcun modo parcellizzate (ad esempio in un insediamento residenziale, una volta determinate le singole quantità di aree da destinare a istruzione, verde, parcheggio e attrezzature comuni, si può decidere di cedere “interamente” la quantità di “verde” e/o “parcheggio” e monetizzare quelle rimanenti).
3. Nel caso di monetizzazione parziale, una volta determinato l'importo complessivo, secondo le modalità previste dal presente Regolamento, il versamento dovrà essere effettuato solamente per la quota parte relativa all'effettiva quantità delle aree da monetizzare.
4. La monetizzazione “parziale” è ammessa anche per i parcheggi pertinenziali, per la quota parte relativa all'effettiva quantità delle aree da monetizzare.

Art. 8

Diniego

1. L'Amministrazione comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore *competente*, può rifiutare la proposta di monetizzazione, ove verificati, a seguito di accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo disponga di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.

Art. 9

Determinazione dell'importo di monetizzazione

1. Al fine di uniformare la metodologia di calcolo di monetizzazione degli standard urbanistici in tutto il territorio comunale, anche in analogia con quanto già previsto dalla LR 21/2009 (cd. “Piano Casa”) e dalla LR 7/2017 (cd. “Rigenerazione Urbana”), la monetizzazione degli standard urbanistici avverrà mediante versamento di un “Contributo Straordinario”, calcolato in misura pari

al 50% del Contributo di Costruzione di cui all'art.16 del DPR 380/2001 (Oneri di Urbanizzazione + Costo di Costruzione), relativo alla volumetria che determina incremento del carico urbanistico.

2. Nei casi di riduzione o esonero dal contributo di costruzione, previsti dall'art.17 del DPR 380/2001, il "Contributo Straordinario" di cui al comma precedente va comunque determinato e corrisposto, atteso che la natura di tale importo è specificatamente finalizzata alla monetizzazione degli standard urbanistici, in alternativa alla loro cessione gratuita, tenuto conto che il riferimento al contributo di costruzione di cui all'art.16 del DPR 380/2001 costituisce una mera metodologia di calcolo.

3. Soltanto nei casi di interventi per il recupero ai fini residenziali o turistico-ricettivi dei sottotetti (così come espressamente previsto dall'art.7, comma 4 della LR 13/2009), la monetizzazione degli standard urbanistici avverrà in base al costo corrente di esproprio, relativo all'area oggetto d'intervento, espresso in €/mq.

4. La monetizzazione delle aree destinate a parcheggi pertinenziali avverrà, in ogni caso, mediante la corresponsione di una quota pari al costo corrente di realizzazione delle opere, determinato mediante apposito computo metrico estimativo, utilizzando il vigente prezzario regionale di riferimento, in aggiunta al costo corrente di esproprio, determinato come al precedente comma.

Art. 10

Modalità di corresponsione dei corrispettivi di monetizzazione

1. I corrispettivi di monetizzazione così come stabiliti dal presente Regolamento, dovranno essere corrisposti al Comune di Viterbo in un'unica soluzione, prima del ritiro del permesso di costruire, ovvero in tre rate, di uguale importo, di cui la prima da corrispondersi entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire o di efficacia del titolo abilitativo e le altre due successive a scadenza annuale. Nel caso in cui il richiedente/titolare opti per la rateizzazione, dovrà prestare in favore del Comune idonea garanzia mediante fidejussione bancaria o polizza cauzionale, rilasciata da imprese di assicurazione regolarmente abilitate all'esercizio del ramo cauzioni. L'eventuale svincolo della polizza fidejussoria dovrà essere autorizzato dal Comune di Viterbo previa verifica dei pagamenti. Nei casi di S.C.I.A., il mancato o parziale pagamento comporterà l'inefficacia del titolo edilizio.

2. L'istituto della monetizzazione degli standard urbanistici non esonera dal pagamento né comporta riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, eventualmente dovuti all'Amministrazione comunale.

Art. 11

Destinazione dei proventi

1. Le somme introitate per la monetizzazione degli standard urbanistici e dei parcheggi pertinenziali devono essere vincolate in apposito capitolo del bilancio comunale e possono essere utilizzate esclusivamente per l'acquisto di aree da destinare a standard pubblici ovvero per la realizzazione e/o manutenzione degli stessi, nell'ambito interessato dell'intervento stesso, ovvero nel territorio circostante.

Art. 12

Disposizioni finali

1. Il presente Regolamento entrerà in vigore alla data di pubblicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale per la relativa approvazione.

2. Contestualmente alla entrata in vigore del presente Regolamento, perderà efficacia giuridica ogni precedente disposizione comunale in contrasto con lo stesso.

3. Su specifica richiesta del titolare dell'intervento, le disposizioni previste dal presente Regolamento possono essere applicate anche ai procedimenti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore e non ancora definiti.