

Regione Piemonte
Provincia Novara

A.S.L. n.° 13



Comune di
ROMENTINO



Il Responsabile del procedimento

Il Responsabile del procedimento

aggiornamento:

NOVEMBRE 2007

Il Responsabile del procedimento

--

Titolo dell'elaborato:



REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE (relative a piani esecutivi ed interventi convenzionati)

TITOLO I GENERALITÀ

Art. 1.1 OGGETTO E FINALITÀ

1. Il presente Regolamento individua i criteri per la cessione delle aree destinate dal PRGC per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, nei casi ammessi, disciplina la loro monetizzazione parziale o totale.

Art. 1.2 OBBLIGO DI CESSIONE

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi e gli interventi edilizi diretti convenzionati, nei casi previsti, regolano la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria e la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, come prescritto dall'art. 5.1.2 e 5.1.3, richiamato l'art. 3.7.3 e gli articoli che disciplinano la materia, di cui alle NTA del PRGC.
2. Le aree da cedere, per il soddisfacimento degli standard urbanistici, sono quantificate con le modalità e le quantità stabilite nelle NTA del PRGC e dal presente regolamento.
3. Le aree destinate alla viabilità principale pubblica ed agli impianti tecnologici sono da cedere in aggiunta a quelle relative agli standard urbanistici secondo le indicazioni e le modalità previste dal PRGC, dagli strumenti urbanistici esecutivi, dagli interventi edilizi diretti convenzionati.
4. Nel caso di mancata cessione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero di loro assoggettamento ad uso pubblico, non è ammesso scomputare, in modo totale o parziale, il contributo di costruzione della quota parte commisurata alle opere di urbanizzazione.

Art. 1.3 AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria, nella misura determinata dalle previsioni e dal disegno di piano, o coerentemente con le soluzioni progettuali contenute negli strumenti urbanistici esecutivi e/o negli interventi edilizi diretti, devono essere cedute gratuitamente al Comune.
2. Limitatamente alle aree per la viabilità, si richiamano anche le disposizioni di cui all'art. 3.7.3 delle NTA che disciplinano specifici casi per la cessione gratuita delle aree destinate a sedime stradale.
3. L'assoggettamento ad uso pubblico di tratti della viabilità d'interesse minore, nel rispetto del disegno infrastrutturale e funzionale del piano regolatore e dei regimi previsti, è regolato da atto di sottoposizione ad uso pubblico, trascritto a cura del Comune a spese degli interessati.
4. Trattandosi di aree private, sottoposte ad uso pubblico, deve essere stipulata convenzione per disciplinare: la realizzazione delle opere qualificate come quelle che infratrutturano le aree pubbliche, l'uso pubblico, le garanzie per la manutenzione e per il mantenimento funzionale della infrastruttura e, se presenti, delle reti e delle opere sotto e sopra suolo.

Art. 1.4
AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Le aree necessarie per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura determinata dalle NTA del PRGC o nel rispetto delle quantità minime già individuate dal piano, devono essere cedute gratuitamente al Comune.
2. L'assoggettamento ad uso pubblico di aree destinate a verde e/o parcheggio è regolato da atto di sottoposizione ad uso pubblico; si richiamano le disposizioni della LR 56/77 s.m.i. art. 21, comma 4°, che prevedono limitazioni della fabbricabilità per le aree sottoposte a tale regime.
3. Trattandosi di aree private, sottoposte ad uso pubblico, deve essere stipulata convenzione per disciplinare: la realizzazione delle opere qualificate come quelle che attrezzano le aree pubbliche, l'uso pubblico, la manutenzione e il mantenimento funzionale delle attrezzature e, se presenti, delle reti e delle opere sotto e sopra suolo.
4. La sottoposizione ad uso pubblico delle suddette aree attribuisce rapporto di funzionalità con le attività insediate, da cui deriva la dotazione degli standard, e definisce di norma:
 - a) la completa fruizione delle attrezzature, garantita nel tempo in relazione al regolare e disciplinato svolgimento delle attività produttive/commerciali/ricettive/terziarie insediate o da insediare, ovvero in relazione agli orari di apertura al pubblico di dette attività che, altrimenti, non possono essere esercitate;
 - b) la costituzione di servitù d'uso pubblico da sottoscrivere alla stipula della convenzione urbanistica o prima del rilascio del permesso di costruire; l'uso pubblico avverrà contestualmente al rilascio dell'agibilità afferente le attività e le realizzazioni previste;
 - c) la regolamentazione di tutti gli oneri di manutenzione delle aree in argomento, comprese reti ed opere sopra e sotto suolo, sia prima che durante il periodo in cui avrà effetto la servitù;
 - d) la durata della servitù d'uso pubblico e le modificazioni a cui sottoporre le aree ai sensi di legge; in tal caso la servitù potrà essere nuovamente regolamentata, ovvero estinta.

Art. 1.5
MODALITÀ DI CESSIONE E CONSISTENZA DELLE AREE

1. La cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricomprese negli strumenti urbanistici esecutivi e negli interventi diretti convenzionati, avviene nel rispetto degli impegni e delle modalità contenute nella convenzione urbanistica che deve essere dettagliata, articolata e completa da valutarsi caso per caso, da sottoscrivere non oltre 1 anno dall'esecutività dell'atto di approvazione; il tipo di frazionamento dovrà essere redatto a cura e spese del cessionario e rassegnato al Comune nel rispetto dei tempi previsti.
2. Le aree per servizi ed attrezzature (standard) sono al netto della viabilità pubblica; possono essere interessate dalla realizzazione di passaggi pedonali e carrai ad uso dei lotti interclusi di proprietà privata a condizione che tali interferenze non incidano in termini tali da pregiudicare la funzionalità dell'attrezzatura e del servizio, altrimenti la dotazione dovrà essere compensata.
3. La convenzione dovrà contenere specifiche norme per garantire la manutenzione dell'area ceduta in attesa della realizzazione delle opere o delle attrezzature previste; detti impegni restano in vigore fino al collaudo delle opere medesime, ovvero sono diversamente normati secondo i casi e le necessità richieste e concordate con l'Amministrazione comunale.
4. Il Comune ha facoltà di non accettare la cessione delle aree, soprattutto di quelle di difficile utilizzazione per dimensioni, conformazione ed ubicazione.
5. Il Comune, nei casi di particolare e motivata necessità, può richiedere la cessione anticipata delle aree da destinarsi a via bilità principale o a servizi pubblici, come previsto all'art. 5.1.2 e 5.1.3 delle NTA del PRGC, sia attraverso la modalità dell'esproprio sia con cessione gratuita da parte della proprietà; nel caso dell'esproprio la proprietà perde la capacità edificatoria che invece è riconosciuta, anche in momenti successivi, nel caso di cessione gratuita; è previsto il convenzionamento tra le parti.

TITOLO II

CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE

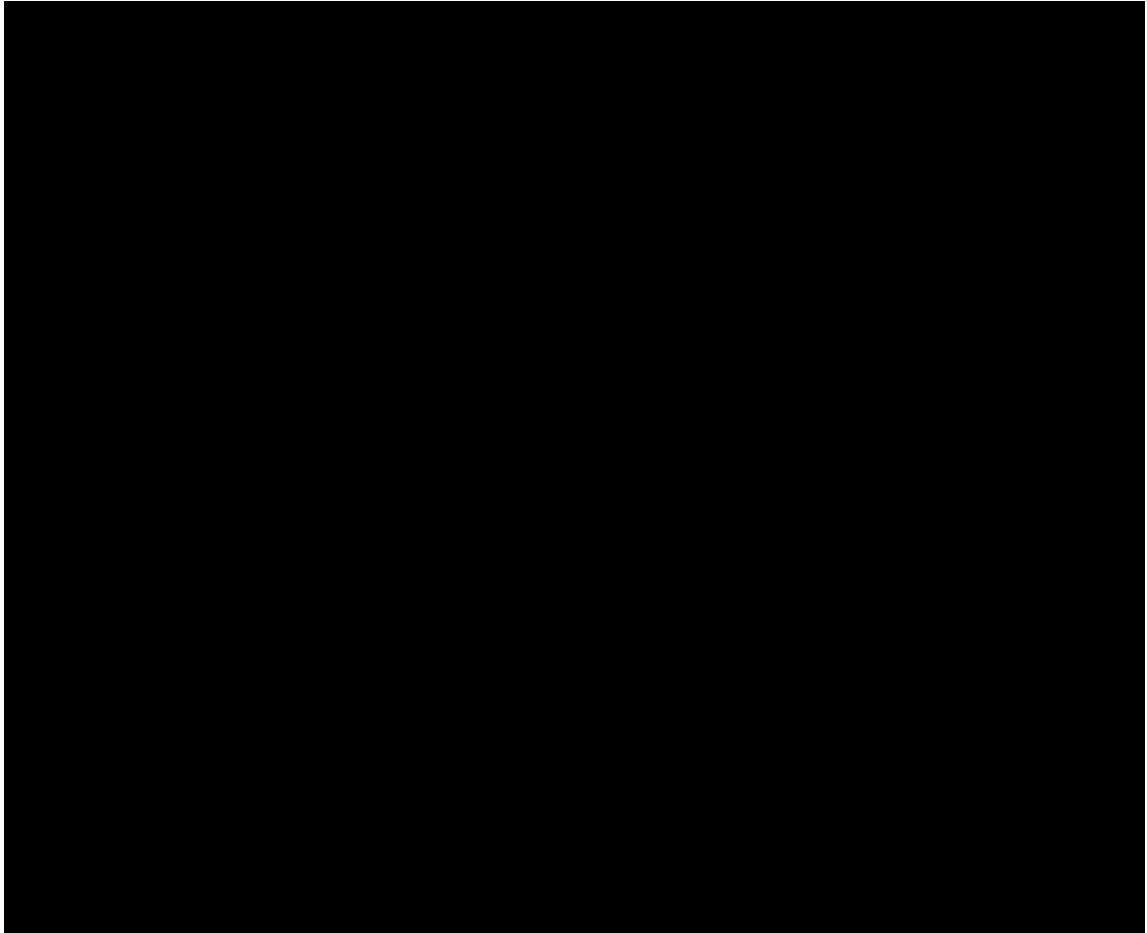
Art. 2.1

POSSIBILITÀ ED OPPORTUNITÀ DELLA MONETIZZAZIONE

1. Il ricorso all'istituto della monetizzazione non è consentito per le aree necessarie al soddisfacimento delle opere di urbanizzazione primaria relative, in particolare, a previsioni d'interesse generale in zone di completamento e nuovo impianto urbanistico.
2. Il ricorso all'istituto della monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria, a volte denominate 'standard', è consentito solo per le aree destinate o da destinare a verde e parcheggio escludendo tutte le altre categorie; potrà avvenire per singolo caso su richiesta motivata da parte del titolare in applicazione dell'art. 5.1.3, richiamato l'art. 3.7.3, delle NTA del PRGC, limitatamente ai casi previsti dallo stesso articolo e meglio precisati successivamente.
3. L'accoglimento dell'istanza si compie con deliberazione della Giunta Comunale, supportata da motivata istruttoria; la valutazione dell'opportunità di accettare la monetizzazione delle aree avviene sulla base di criteri oggettivi finalizzati a dimostrare che la soluzione assunta è più funzionale per l'interesse pubblico, costituendo la monetizzazione una facoltà e non un obbligo.
4. La monetizzazione delle aree, distinta per ogni singolo caso, è subordinata alla verifica, effettuata dall'Organo comunale competente, della dotazione minima comunale delle aree a standard ai sensi di legge, tenuto conto del riparto funzionale e d'uso delle aree come previsto dal PRGC.
5. Per il calcolo della dotazione minima degli standard, nel caso di destinazioni d'uso residenziali, si utilizzerà l'indice volumetrico abitativo medio definito dal PRGC e previsto dalle NTA; la dotazione comunale è quella stabilita all'art. 21 della LR 56/77 s.m.i., meglio precisata all'art. 3.7.3 delle NTA.
6. È ammessa la possibilità di monetizzare le aree per opere di urbanizzazione secondaria nel caso in cui il piano individui aree a standard in quantità maggiore alla dotazione minima prevista; l'eccedenza, in accordo con l'Amministrazione comunale, se non confermata in sede di predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi e degli interventi diretti convenzionati, può essere monetizzata come previsto dai seguenti commi.
7. È ammessa la possibilità di monetizzare le aree per opere di urbanizzazione secondaria, salve le disposizioni prevalenti previste dalle NTA, nei seguenti casi:
 - a) quando si muta o modifica la destinazione d'uso degli edifici, nei limiti ammessi dalle presenti norme, con interventi per la realizzazione di nuove superfici utili lorde (Sul) di tipo produttivo, commerciale, ricettivo, direzionale, solo se di limitata consistenza e non potendo reperire in loco le aree per servizi pubblici o di uso pubblico;
 - b) quando la realizzazione di tali aree, o parti delle medesime, non risulti possibile negli interventi di recupero del patrimonio esistente, nuclei rurali compresi;
 - c) quando la quantità di tali aree non risulti significativa per la realizzazione di efficienti attrezzature pubbliche, in base a motivate valutazioni di carattere funzionale e di gestione espresse dall'Amministrazione comunale;
 - d) quando, marginalmente, con programmi pubblici in attuazione delle previsioni di piano, venga garantito in modo organico la realizzazione di opere a parcheggio e/o per il verde eccedenti la dotazione minima prescritta.
8. È ammessa, inoltre, la possibilità di monetizzare le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nei seguenti casi particolari:
 - a) quando la completa cessione dell'area dovuta a standard rende impossibile una corretta impostazione planovolumetrica e quindi l'intervento mal si inserisce nel contesto circostante;
 - b) quando l'area di possibile cessione sia compromessa dalla presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, altro, che ne limitino il pieno utilizzo;
 - c) quando l'area sia di difficile accessibilità o, per la sua forma, di scarsa fruibilità.

Art. 2.2
DEFINIZIONE DEI CORRISPETTIVI DELLA MONETIZZAZIONE

1. I corrispettivi della monetizzazione sono determinati dalla valutazione - diversificata per le varie zone omogenee del territorio comunale - del valore/mq dell'area priva di edificabilità aumentato del costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del tipo originariamente previsto; con specifico riferimento all'ambito ricompreso nella zona omogenea, il corrispettivo è definitivamente determinato con applicazione di coefficienti di adeguamento.



2. Nel caso la destinazione d'uso dell'area da monetizzare non sia puntualmente definita dallo strumento urbanistico generale o dagli strumenti urbanistici esecutivi o dagli interventi diretti convenzionati o, ancora, non siano state definite le quote di riparto tra opere destinate al verde e parcheggi, si procede con la media dei costi per quantità di applicazione; in ogni caso la quota di aree a parcheggio non può essere inferiore al 50% dell'intera quantità di applicazione.
3. I corrispettivi della monetizzazione sono determinati in modo da consentire al Comune di acquisire, le aree non dismesse dai privati e, comunque, tale compenso non potrà essere inferiore all'indennità di espropriazione risultante ai sensi di legge.

Art. 2.3
INVARIABILITÀ DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI

1. La monetizzazione di superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non comporta aumenti della capacità edificatoria degli strumenti urbanistici esecutivi e degli interventi diretti convenzionati che conservano inalterati i parametri e gli indici, comprese le ammissibilità conseguenti, previste dal PRGC.
2. Nel caso di utilizzo dell'edificabilità derivante dall'area monetizzata, se ammissibile dalle norme di piano, il valore dell'area non può essere inferiore a quello di libero mercato per aree equivalenti.

Art. 2.4

VERSAMENTO E DESTINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DELLA MONETIZZAZIONE

1. La quantificazione dell'importo da corrispondere al Comune verrà determinato a cura del medesimo e comunicato, a mezzo lettera, ai soggetti interessati.
2. I corrispettivi della monetizzazione sono versati, in unica soluzione, arrotondati all'euro superiore, all'atto di stipula della convenzione urbanistica, ove prevista, o in sede di rilascio del permesso di costruire.
3. I corrispettivi della monetizzazione sono finalizzati principalmente per la realizzazione di aree pubbliche a verde, a parcheggio, o comunque per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria nell'ambito delle previsioni del PRGC.

Art. 2.5

AGGIORNAMENTO DEI CORRISPETTIVI DELLA MONETIZZAZIONE

1. I corrispettivi della monetizzazione, indicati dalla precedente tabella, saranno aggiornati con cadenza annuale mediante apposito provvedimento; l'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni degli indici ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale decorrenti dalla data di approvazione del presente Regolamento sino alla data di adeguamento ovvero con nuova computazione.