



**COMUNE DI ORVIETO**  
*(Provincia di Terni)*

**ALLEGATO N. 1**

**AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**  
***DISCIPLINA PER LA MONETIZZAZIONE DELLA AREE***  
***PER STANDARD URBANISTICI***

*Approvato con Delibera di C.C. n. 16 del 14 marzo 2011,  
esecutiva il 14.03.2011*

*Allegato I al Regolamento Edilizio Comunale  
Monetizzazione delle aree per standard urbanistici*

## ***ART. 1***

### ***(Premessa)***

Il presente Regolamento disciplina le modalità di reperimento delle aree per standards urbanistici mediante monetizzazione in alternativa alla cessione diretta al Comune e integra le disposizioni del Piano Regolatore Generale .

Il Piano Regolatore Generale, attraverso le proprie Norme di Attuazione, anche in base ai contenuti del PCS, qualora adottato, stabilisce, per le dotazioni territoriali e funzionali previste all'articolo 11 del R.R. n. 7 del 25 Marzo 2010, i casi e le modalità in cui le aree possono essere reperite in tutto o in parte anche all'esterno dei comparti residenziali, in aree classificate dal PRG per attrezzature e servizi e i casi in cui le superfici per dotazioni territoriali e funzionali possono essere in tutto o in parte, monetizzate, in alternativa alla loro sistemazione e cessione o in alternativa alla sola cessione.

## ***ART. 2***

### ***(Oggetto del Regolamento)***

Le presenti disposizioni, anche in attuazione dei principi contenuti nel R.R. n. 7 del 25 Marzo 2010, in particolare all' art. 14 comma 4, costituiscono norma generale e disciplina di riferimento per la monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici, delle dotazioni territoriali e funzionali minime, secondo le previsioni e prescrizioni del PRG e della normativa regionale di riferimento.

Il presente Regolamento definisce le modalità e i criteri di determinazione, di cessione, di vincolo e/o limitazione d'uso delle aree per spazi pubblici, i casi di monetizzazione, alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico, determinando i relativi oneri e le modalità di gestione delle aree sottoposte a vincolo di destinazione d'uso.

Le aree di cui al successivo articolo possono essere monetizzate in tutto o in parte, ad esclusiva valutazione dell'Amministrazione Comunale.

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

### **ART. 3**

#### ***(Ammissibilità della monetizzazione)***

Oltre a quanto espressamente previsto dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Comunale, il proponente l'intervento, previo provvedimento motivato, può procedere alla monetizzazione nei casi contemplati dal presente Regolamento.

La monetizzazione è altresì ammessa in relazione ad interventi edilizi riguardanti edifici esistenti, in conformità a quanto disposto con Delibera di Consiglio Comunale N. 77 del 01.08.2005 e N. 110 del 25.07.2008.

### **Art. 4**

#### ***(Ambito di applicazione- insediamenti residenziali)***

Secondo le prescrizioni del PRG sono interamente monetizzabili le seguenti dotazioni territoriali funzionali minime di aree pubbliche, al servizio di insediamenti residenziali, previste dall'art. 11 comma 1 lett. a), b), c) del R.R. n. 7 del 25 Marzo 2010:

1. asilo nido, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di 1° grado , con dotazione minima di 4 mq. ad abitante ;
2. attrezzature di interesse comune, con dotazione minima di 4 mq. ad abitante;
3. spazi pubblici di quartiere attrezzati a verde comprensivi di piazze, di altri spazi liberi per attività sportive di base e corridoi ecologici, volti a soddisfare anche la necessità di aree di urbanizzazione primaria , con dotazione minima di 5 mq. ad abitante.

Le aree precedenti sono in tutto o in parte monetizzate, in alternativa :

- a. alla sistemazione e cessione gratuita
- b. alla sola cessione
- c. al vincolo di uso pubblico.

La monetizzazione delle dotazioni territoriali funzionali minime di aree pubbliche, al servizio di insediamenti residenziali, è consentita per i Piani Attuativi di nuovi insediamenti residenziali e per i comparti di ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti, ricadenti rispettivamente nelle Zone <C> e zone <B3 a>, di P.R.G..

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

*Art. 5*

*(Ambito di applicazione- Insediamenti commerciali, direzionali, per servizi, produttivi turistici)*

In relazione anche agli eccessivi costi manutentivi e gestionali a carico della Pubblica Amministrazione, le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime di cui al presente articolo, possono essere, in tutto o in parte, monetizzate , anche a richiesta del proponente l'intervento, con provvedimento motivato, in relazione alla ubicazione degli insediamenti, prevedendo, secondo le modalità stabilite dall'art. 14 comma 2 del R.R. n. 7 del 25 Marzo 2010 :

1) che la realizzazione delle aree pubbliche per dotazioni territoriali e funzionali minime stabilite dall'art. 12 e art. 13 del R.R. n. 7 del 25 Marzo 2010 , sia sostituita dalla realizzazione a carico dello stesso proponente di adeguati servizi e infrastrutture, anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto di intervento, a condizione che gli stessi siano previsti dagli strumenti urbanistici, e purché ciò garantisca una migliore soluzione urbanistica e vengano rispettate le vigenti normative in materia di appalti e lavori pubblici.

2) i casi in cui le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime, possono essere, in tutto o in parte, monetizzate, in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita o in alternativa alla sola cessione 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.

Per quanto riguarda la facoltà di cui al punto 1) si stabilisce che:

- l'assenso alla sostituzione della cessione delle aree pubbliche con altri servizi ed infrastrutture, posti anche all'esterno della zona o comparto oggetto di intervento, implica una valutazione di carattere comparativo e qualitativo atta a dimostrare che i servizi ed infrastrutture alternativi, proposti nel singolo caso, garantiscono una migliore soluzione urbanistica rispetto a quella ordinaria comportante la cessione delle aree per standard al Comune;

- l'adozione delle determinazioni da assumere in merito ai servizi ed infrastrutture alternativi è di competenza , non essendo approvato il Piano Comunale dei Servizi, del Consiglio Comunale al quale dovranno essere sottoposte le singole istanze e il provvedimento motivato, nell'ambito del procedimento di approvazione dei P.A. o relative Varianti..

Per quanto riguarda la facoltà di cui al punto 2) si rileva che, la stessa può essere autorizzata solo per ambiti posti in zone già edificate e comunque dotate di servizi, oppure posti in territorio extraurbano, per i quali la fruizione pubblica può ragionevolmente ritenersi esigua e/o coincidente con l'utenza dell'attività

Le aree pubbliche per standard (verde pubblico e parcheggi pubblici) in insediamenti commerciali ,direzionali, produttivi, per servizi e turistici possono essere monetizzate, in applicazione del R. R. n. 7/2010, in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita, anche a seguito di presentazione di motivata istanza da parte del soggetto avente titolo, nel caso in cui ricorra una delle seguenti condizioni:

- individuazione di standard di quantità molto modesta e/o di irrilevante incidenza sul tessuto urbanistico-territoriale;

- individuazione di standard di difficile accessibilità e fruibilità pubblica.

Non ricorrendo almeno una delle precedenti condizioni i criteri ammissibili sono i seguenti :

- nel caso dei parcheggi la monetizzazione non potrà comunque comportare la mancata realizzazione di essi. La monetizzazione può essere autorizzata solo in relazione alla cessione delle aree, laddove la fruizione pubblica può ragionevolmente ritenersi esigua e/o coincidente con l'utenza dell'attività , con obbligo di costituzione di vincolo pubblicistico, stabilendo contestualmente, nell'atto convenzionale, le modalità di manutenzione a carico dei proponenti .

- nel caso del verde pubblico la monetizzazione può essere in alternativa alla sistemazione e cessione gratuita, o alla sola cessione con vincolo di uso pubblico.

In sede di istanza di piano attuativo, la scelta urbanistica e la connessa motivazione circa la possibilità di prescindere dalla realizzazione e cessione di aree per standard, sono espresse dal Consiglio Comunale in sede di adozione dello stesso piano.

Sarà consentita, in sede di presentazione dell'istanza, la richiesta di parere preventivo relativo alla possibilità di accedere alla monetizzazione

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

## **ART. 6**

### ***(Definizione dei Valori di Monetizzazione)***

Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard non potrà risultare inferiore alla somma del costo di esproprio delle aree e del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione; tenendo conto delle disposizioni e norme regolamentari relative al contributo di costruzione di cui all'art. 12 e art. 23 della L.R. N. 1/2004.

Per la monetizzazione alternativa alla sistemazione e cessione delle aree per standard, la somma da corrispondere dovrà essere commisurata al valore delle stesse aree, cioè al valore dell'area nella quantità dovuta per il soddisfacimento degli standard maggiorato del costo dei lavori per la sistemazione a verde e/o a parcheggio secondo le quantificazioni stabilite con Determinazione Dirigenziale o Delibera di Giunta Comunale. La monetizzazione relativa *sia alla cessione che alla sistemazione delle aree* comporterà il pagamento dell'intera somma pari al valore così determinato.

La monetizzazione relativa *alla sola cessione delle aree*, comporterà un vincolo di destinazione di uso pubblico, con obbligo di manutenzione da parte dei proprietari e aventi causa, e comporterà il pagamento della somma pari al valore determinato al punto precedente relativo al solo valore dell'area nella quantità dovuta per il soddisfacimento degli standard.

Nel caso di conversione dell'obbligo di cessione delle aree nell'equivalente onere monetario di cui trattasi, dal calcolo ordinario degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo le tabelle vigenti, sarà scomputata la corrispondente quota, corrispondente all'incidenza economica per mc. di edificato, nella misura percentuale stabilita dalla Regione Umbria con D.P.G.R. 14 LUGLIO 1998, N. 373.

L'onere per la monetizzazione delle dotazioni di cui all'art. 11 comma 1 lett. a) e lett. b) del R.R. n. 7 del 25 Marzo 2010 e art. 4 1° capoverso punti 1) e 2) del presente Regolamento, si intende assolta con il pagamento del contributo previsto dalle tabelle

parametriche per la determinazione della incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita con provvedimento comunale attuativo delle disposizioni di cui al D.P.G.R. 14 LUGLIO 1998 , N. 373.

Il pagamento dell'equivalente onere monetario sarà assolto in sede di sottoscrizione di convenzione urbanistica o, in assenza di questa, prima del provvedimento comunale che autorizza l'attuazione del piano.

#### ***ART. 7***

##### ***(Destinazione dei Proventi)***

I proventi introitati per la monetizzazione dovranno essere obbligatoriamente accantonati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio vincolato alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici previsti dal P.R.G. o attrezzature e servizi pubblici previsti dal Piano Triennale delle Opere Pubbliche , nonché all'acquisizione delle aree all'uopo necessarie.

#### ***ART.8***

##### ***(Casi Particolari)***

Per conseguire finalità di interesse generale e per la razionalizzazione delle dotazioni organiche territoriali, la Giunta o il Consiglio Comunale possono approvare progetti di riqualificazione e arredo urbano che prevedano la delocalizzazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico esistenti e la conseguente loro monetizzazione che confluirà nel fondo vincolato per la realizzazione di opere di urbanizzazione e di arredo urbano, e, in generale, per la realizzazione degli interventi previsti dall'art. 24, comma 7, della L.R. 18/02/2004, n. 1.