



COMUNE DI UDINE

**REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE
DELLE AREE DA DESTINARE A STANDARD URBANISTICI
IN AMBITI DI RECUPERO O DI RIQUALIFICAZIONE DI
AREE URBANIZZATE**



CON DELIBERA DEL C.C. N. DEL IN VIGORE DAL

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

La Regione Friuli Venezia Giulia con la legge regionale 13/2020 ha introdotto delle modifiche alla LR 19/2009 e nello specifico per quanto riguarda le opere di urbanizzazione ha disciplinato la possibilità di monetizzazione degli standard urbanistici, con particolare riguardo alle aree soggette a recupero o alla riqualificazione. Con l'introduzione delle modifiche all'articolo 29 bis ha definito il quadro di riferimento, demandando i Comuni attraverso un proprio regolamento le modalità di applicazione.

Gli standard urbanistici definiscono le quantità minime di spazi pubblici da prevedere in relazione agli insediamenti urbani per i nuclei elementari di verde e per i parcheggi di relazione. Tale superficie è espressa in metri quadrati di area da destinare a parcheggio e verde (standard) per ogni abitante di cui si prevede l'insediamento in caso di interventi di tipo residenziale, oppure in termini di metri quadrati di standard in rapporto ai metri quadrati di superficie utile da realizzare, per interventi di tipo non residenziale.

L'individuazione e la definizione degli standard urbanistici è effettuata in sede di redazione del Piano Attuativo per gli ambiti che vi sono sottoposti, ma è richiesta anche in caso di interventi diretti che prevedano il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, qualora vi sia un incremento del carico urbanistico.

Le quantità minime di standard da reperire variano in relazione alla destinazione d'uso degli immobili e della zona territoriale omogenea (z.t.o.) di Piano Regolatore nella quale si colloca l'intervento. Gli standard minimi sono definiti nelle N.T.A. (Norme Tecniche Attuative) in apposite tabelle, per gli interventi ricadenti in ambito di Piano Attuativo o di schede norma.

La novella normativa ha introdotto la possibilità di "monetizzare" gli standard urbanistici minimi previsti, ove fosse impossibile rispettarli (ad es. per mancanza di spazio all'interno di aree soggette a recupero o alla riqualificazione), permettendo al soggetto attuatore di versare al Comune, un importo in denaro in alternativa alla realizzazione degli standard e quantificato per ogni metro quadrato di superficie non ceduta e le relative opere di urbanizzazione non realizzate, da utilizzare per la realizzazione di opere pubbliche da localizzarsi ove pianificato dal Piano Regolatore Comunale.

La Monetizzazione non è applicabile nelle z.t.o. D e H o loro sottozone.

Considerato che il legislatore ha previsto come campo di applicazione la possibilità di utilizzare l'istituto della monetizzazione nell'ambito degli strumenti attuativi o degli atti equivalenti, con il regolamento si intende contestualizzare il dispositivo normativo precisando che per il Comune di Udine gli atti equivalenti sono:

- le schede di cui all'appendice 3 Quaderno delle Schede Norma del Piano Regolatore Generale Comunale, per le quali sia previsto la loro attuazione mediante Piano Attuativo Comunale o il Permesso di Costruire convenzionato;
- i Progetti di Utilizzazione;
- i Progetti Generali Unitari.

Nel caso di ambito sottoposto a Piano Attuativo o atti equivalenti, la disciplina della monetizzazione degli standard sarà contenuta all'interno della relativa convenzione urbanistica di attuazione, che regola i rapporti tra il Comune e il soggetto attuatore.

L'importo da versare al Comune, relativo al valore degli standard primari per verde e parcheggi, corrisponde ai costi che il Comune dovrebbe sostenere per la realizzazione delle opere monetizzate. Il valore di surroga indicato dalla legge, sarà calcolato come somma a metro quadrato tra il più probabile valore di mercato dell'area oggetto di intervento e il costo di realizzazione o di costruzione, rispettivamente delle opere a verde o a parcheggio. Il Valore dell'area viene determinato di volta in volta, mentre il costo di costruzione è stato determinato inizialmente e poi sarà rivalutato annualmente in base degli indici ISTAT riferiti alla produzione nel settore delle costruzioni. La monetizzazione è ammessa anche parzialmente.

Il costo di costruzione dei parcheggi e il costo di realizzazione dei nuclei elementari di verde sono stati definiti in relazione dei principi di proporzionalità e differenziazione in riferimento alla densità edilizia della zona di intervento. Nello specifico per la costruzione di parcheggi in zone ad alta densità edilizia si prevede la parametrizzazione ad un costo di costruzione in struttura sotterranea, per le zone semintensive la parametrizzazione viene fatta ad un costo di costruzione in struttura in elevazione, mentre per le zone a bassa densità ad un costo di costruzione di parcheggi a raso. Per i parcheggi realizzati in struttura si è definito un parcheggio sviluppato su due piani, pertanto l'incidenza del costo dell'area incide al 50% sul valore di monetizzazione a metro quadrato, mentre per i parcheggi a raso incide al 100%.

La fattispecie di standard urbanistici minimi monetizzabile è costituita dai parcheggi di relazione e dai nuclei elementari di verde. Mentre invece non sono monetizzabili gli standard previsti per i parcheggi stanziali che sono parcheggi pertinenziali privati ai sensi dalla c.d. legge Tognoli, e che non fanno parte delle opere di urbanizzazione.

La monetizzazione degli standard urbanistici per verde e parcheggi è consentita a condizione che si dimostri l'impossibilità di reperire la superficie per gli standard previsti o in caso di non convenienza funzionale per l'Amministrazione, quando gli standard sono di esigue dimensioni o di

inadeguata localizzazione e/o conformazione planimetrica tali da non risultare idonei agli scopi pubblici preposti.

Inoltre la norma regionale dà la facoltà di proporre anche una compensazione alternativa alla monetizzazione. Il regolamento prevede che la proposta debba essere corredata da uno studio di fattibilità tecnico economica che dimostri la fattibilità e l'attuabilità anche mediante la effettiva disponibilità dell'area, dove si intendono realizzare le opere di compensazione.

La proposta finalizzata realizzazione e cessione di standard urbanistici deve essere di importo pari ad almeno il valore di monetizzazione.

Il Dirigente del Servizio Edilizia e Urbanistica

Arch. Eddi Dalla Betta

**REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE
DELLE AREE DA DESTINARE A STANDARD URBANISTICI
IN AMBITI DI RECUPERO O DI RIQUALIFICAZIONE DI AREE URBANIZZATE**

ART. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento, in attuazione dell'articolo 29 bis comma 1 bis della L.R. 19/2009, disciplina le modalità di monetizzazione delle aree per standard urbanistici, da adibire alle opere di urbanizzazione primaria costituite da parcheggi di relazione, ovvero da nuclei elementari di verde.

La monetizzazione si configura quale alternativa alla cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree al Comune o all'asservimento a uso pubblico delle stesse.

Sono intese aree per standard urbanistici l'insieme costituito da opere di urbanizzazione e aree sulle quali vengono realizzate.

Il presente Regolamento si applica solo ai casi previsti dal primo comma.

ART. 2

AMBITO DI APPLICAZIONE

La monetizzazione è applicata nell'ambito degli strumenti attuativi o degli atti equivalenti, comunque denominati, finalizzati al recupero o alla riqualificazione di una area urbanizzata.

Sono definiti atti equivalenti le schede norma di cui all'appendice 3 Quaderno delle Schede Norma del Piano Regolatore Generale Comunale, per le quali sia previsto la loro attuazione mediante Piano Attuativo Comunale o il Permesso di Costruire convenzionato. Inoltre sono definiti atti equivalenti anche i Progetti di Utilizzazione e i Progetti Generali Unitari.

La monetizzazione dei parcheggi di relazione e/o dei nuclei elementari di verde è ammessa, su motivata istanza del proponente presentata sia in fase di approvazione dello strumento che in sede di variante, qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire le aree a standard.

La Monetizzazione non è applicabile nelle zone territoriali omogenee D o H e loro sottozone.

ART. 3

POSSIBILITÀ E OPPORTUNITÀ DELLA MONETIZZAZIONE

Fatte salve le competenze del Consiglio Comunale, l'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standard potrà avvenire, previo accoglimento disposto con delibera della Giunta Comunale, su proposta del Dirigente del servizio urbanistica.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata dai richiedenti aventi titolo, nei tempi previsti dall'iter amministrativo di approvazione degli strumenti attuativi o degli atti equivalenti, o di loro varianti.

La monetizzazione delle aree a standard potrà essere disposta dall'amministrazione, previa delibera della Giunta Comunale su proposta del Dirigente del servizio urbanistica, anche in caso di non convenienza funzionale per l'Amministrazione, quando gli standard sono di esigue dimensioni o di inadeguata localizzazione e/o conformazione planimetrica tali da non risultare idonei agli scopi pubblici preposti.

I contenuti della proposta di monetizzazione, se accolti o disposti, divengono parte integrante della convenzione urbanistica che ne disciplina le modalità attuative e la eventuale rateizzazione.

ART. 4

CONDIZIONI PER L'ACCOGLIMENTO DELLE RICHIESTE DI MONETIZZAZIONE

Le richieste di monetizzazione potranno essere accolte, nella dimostrata impossibilità di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di relazione e/o ai nuclei elementari di verde, quando non sia possibile reperire tali aree all'interno dell'ambito di intervento.

La Giunta Comunale può sempre rifiutare la monetizzazione ove verifichi che il richiedente dispone nell'ambito oggetto di intervento di aree idonee e funzionali al soddisfacimento degli standard previsti.

ART. 5

DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

Il valore di surroga, quale importo per la monetizzazione degli standard viene determinato come somma tra il valore delle aree che non vengono cedute nell'ambito oggetto di intervento e il costo delle opere che non vengono realizzate.

Per valore delle aree si intende il più probabile valore di mercato delle aree definito di volta in volta dal servizio patrimonio.

Per il calcolo del costo di costruzione delle opere a parcheggio di relazione e il costo di realizzazione dei nuclei elementari di verde, si tiene conto del costo parametrico di realizzazione definito in prima istanza e soggetto a rivalutazione annuale.

Il valore di monetizzazione delle aree a parcheggio viene calcolato a metro quadrato con la seguente formula:

$$VMo^{(Park)} = VM^{(Area)} + CC^{(Park)}$$

$VM^{(Area)}$ è il più probabile valore di mercato dell'area, riferito all'ambito oggetto di intervento.

$CC^{(Park)}$ è il Costo di Costruzione del parcheggio di relazione.

Il valore di monetizzazione delle aree nuclei elementari di verde viene calcolato a metro quadrato con la seguente formula:

$$VMo^{(Verde)} = VM^{(Area)} + CR^{(Verde)}$$

$VM^{(Area)}$ è il più probabile valore di mercato dell'area, riferito all'ambito oggetto di intervento.

$CR^{(Verde)}$ è il Costo di Realizzazione del nucleo elementare di verde.

La tabella di seguito riportata stabilisce i costi di costruzione e di realizzazione in riferimento all'ambito dove viene applicata la monetizzazione.

<i>Costo di Costruzione e di Realizzazione per gli interventi in Centro Città e negli ambiti ad alta densità abitativa (zto B1 o altra zona con IF >2 mc/mq)</i>		
$CC^{(Park)}$	parcheggi in struttura interrati	euro/mq 880,00
$CR^{(Verde)}$	nuclei elementari	euro/mq 50,00
<i>Costo di Costruzione e di Realizzazione per gli interventi negli ambiti a densità abitativa seminetensiva (zto B2 o altra zona con IF compreso tra 1,2 e 2 mc/mq)</i>		
$CC^{(Park)}$	parcheggi in struttura in elevazione	euro/mq 640,00
$CR^{(Verde)}$	nuclei elementari	euro/mq 35,00
<i>Costo di Costruzione e di Realizzazione per gli interventi nel rimanente territorio comunale con IF compreso < 1,2 mc/mq</i>		
$CC^{(Park)}$	parcheggi a raso	euro/mq 392,00
$CR^{(Verde)}$	nuclei elementari	euro/mq 25,00

Per i parcheggi di relazione, in struttura interrata o in elevazione, il valore di monetizzazione a metro quadrato viene così parametrato: $VMo^{(Park)} = 1/2 * VM^{(Area)} + CC^{(Park)}$

Per i parcheggi di relazione a raso il valore di monetizzazione a metro quadrato viene così parametrato: $VMo^{(Park)} = VM^{(Area)} + CC^{(Park)}$

Per i nuclei elementari di verde il valore di monetizzazione a metro quadrato viene così parametrato: $VMo^{(Verde)} = VM^{(Area)} + CR^{(Verde)}$

La rivalutazione del Costo di Costruzione e del Costo di Realizzazione, come sopra stabiliti, viene calcolata con riferimento agli indici ISTAT riferiti alla produzione nel settore delle costruzioni con la seguente formula:

$$X = Y + Y (Ib - Ia) / Ia$$

dove:

X è il valore di monetizzazione a metro quadrato aggiornato

Y è il valore di monetizzazione iniziale come stabilito ai punti precedenti

Ia è l'indice ISTAT iniziale riferito al momento di approvazione del presente regolamento

Ib è l'indice ISTAT finale riferito al momento dell'accoglimento della monetizzazione da parte della Giunta Comunale

Nel caso i due indici ISTAT presi a riferimento non abbiano la stessa base, la formula da assumere sarà la seguente:

$$X = Y (Ib:Ia) \times Cr$$

dove **Cr** è il coefficiente di raccordo fra i due indici ISTAT.

ART. 6

MODALITA DI VERSAMENTO DEGLI IMPORTI DI MONETIZZAZIONE

L'importo da versare ai fini della monetizzazione delle aree a standard da cedere, destinate a parcheggi di relazione e/o nuclei elementari di verde, dovrà essere versato in unica soluzione prima del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione o del Permesso di Costruire convenzionato.

Su richiesta dell'interessato, il versamento può essere rateizzato in quattro rate con cadenza semestrale, previa presentazione di apposita polizza fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività, con contabilizzazione degli interessi al tasso legale e con la clausola, in favore del Comune, di escussione a prima richiesta.

La prima rata va versata prima del ritiro del titolo edilizio, le altre rispettivamente a 182, 365 e 547 giorni dalla data del ritiro. A dimostrazione dovrà essere esibito il documento dell'avvenuto pagamento.

Nel caso di versamento in forma rateale per ciò che concerne modalità, garanzie e sanzioni per il mancato o tardivo pagamento delle rate, si farà riferimento a quanto già previsto per il versamento del contributo di costruzione, come indicato nell'art. 42 del D.P.R.380/2001.

I proventi della monetizzazione, introitati dall'Amministrazione Comunale in appositi capitoli di Bilancio, in relazione alla loro tipologia di origine (parcheggi o aree verdi) saranno vincolati e destinati esclusivamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione che attuino gli standard urbanistici non soddisfatti e nello specifico, parcheggi o aree verdi.

ART. 7

COMPENSAZIONI ALTERNATIVE

Il proponente la monetizzazione può proporre all'amministrazione comunale, in alternativa al versamento del valore di monetizzazione calcolato ai sensi dell'articolo 5, una soluzione finalizzata alla realizzazione e cessione di opere di urbanizzazione e delle relative aree, purché realizzate in aree a già destinate a standard al Piano Regolatore.

La proposta deve essere corredata da uno studio di fattibilità tecnico economica redatto ai sensi dell'articolo 23 del D.Lgs 50/2016 e che dimostri la effettiva disponibilità dell'area, proposta ai fini della realizzazione delle opere di compensazione.

La proposta di compensazione alternativa, finalizzata alla realizzazione e cessione di standard urbanistici, deve essere di importo pari ad almeno il valore di monetizzazione.

Qualora l'importo finale delle opere realizzate in compensazione alternativa sia di importo inferiore al valore di monetizzazione la differenza va versata, a consuntivo, dal proponente al Comune fino al raggiungimento del valore di monetizzazione calcolato ai sensi dell'articolo 5. Nel caso in cui l'importo a consuntivo sia superiore al valore di monetizzazione, il Comune non è tenuto a versare la differenza al proponente.

La Giunta Comunale, su proposta del Dirigente del Settore Urbanistica, si esprime in merito all'accettazione della proposta di compensazione alternativa.

I contenuti della proposta di compensazione alternativa, se accolti, divengono parte integrante della convenzione urbanistica che ne disciplina le modalità attuative.

Tutte le fasi dalla progettazione, la realizzazione, fino al collaudo delle opere di compensazione sono soggette all'applicazione del codice dei contratti.

FAC SIMILE DOMANDA AL COMUNE DI UDINE

Spett.le Sindaco del Comune di Udine

Via Lionello 1

3310 UDINE

protocollo@pec.comune.udine.it

OGGETTO : Richiesta monetizzazione aree a standard

Il sottoscritto nato a (....) il e
residente a (....) Via n.
codice fiscale

in qualità di dell'area sita in
Via e individuata catastalmente al foglio mapp. in
riferimento allo strumento attuativo / atto equivalente presentato in data
finalizzato al recupero / riqualificazione dell'area urbanizzata:

Ai sensi del Regolamento Comunale per la monetizzazione delle aree a standard urbanistici in ambiti di
recupero o di riqualificazione di aree urbanizzate

CHIEDE

La monetizzazione di:

mq Aree a Parcheggio di relazione

mq Aree a nucleo elementare di Verde

- ☐ in quanto materialmente impossibilitato al reperimento totale o parziale della superficie enunciata
nell'ambito dell'intervento;
- ☐ sono di esigue dimensioni o di inadeguata localizzazione e/o conformazione planimetrica tali da non
risultare idonei agli scopi pubblici preposti;

Allega relazione tecnica illustrativa ed elaborati grafici a dimostrazione di quanto dichiarato.

INOLTRE CHIEDE

Di poter realizzare delle opere a compensazione come da allegato studio di fattibilità tecnico economica.

Udine,

Il Richiedente