



COMUNE DI CERVETERI

(Provincia di Roma)

Area 3[^] - Assetto Uso e Sviluppo del Territorio
Servizio Urbanistica

Allegato "A"

DISPOSIZIONI DI SERVIZIO N° 2

Monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici non reperiti

Testo delle disposizioni di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 19/09/2013 coordinato con le rettifiche e le integrazioni approvate con la delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 22/12/2014 e i necessari raccordi

Il Dirigente
Ing. Mauro Nunzi

----- Cerveteri, 15 gennaio 2015 -----

Approvate con determinazione Dirigenziale n. 25 del 15/01/2015

Premesse

Il Comune di Cerveteri è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 3305 del 07/06/1980 e successive.

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG prevedono il reperimento della dotazione minima di standards urbanistici, secondo le quantità previste dal D.M. n. 1444/68.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 02/04/2013 è stato definitivamente approvato il testo vigente del Regolamento Edilizio Comunale.

Né nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, né in alcuno degli articoli del Regolamento Edilizio Comunale, è prevista la facoltà dell'Amministrazione di surrogare il reperimento delle aree da standard attraverso la monetizzazione di quelle non reperite.

Nel territorio comunale si verificano interventi che comportando incremento del carico urbanistico, sono subordinati alla verifica, ossia al reperimento, della dotazione minima degli standard pubblici come previsti dal D.M. n. 1444/68.

Si vuole stabilire che qualora sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

E' difatti frequente, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché in altri interventi da attuarsi in zone di saturazione, che le aree a standard da cedere siano difficilmente reperibili e comunque, anche se previste, date le loro esigue dimensioni, finiscono per non svolgere il loro reale uso, risultando, tra l'altro, troppo onerose da mantenere. In diversi casi, dove è evidente l'inopportunità e la non economicità per l'Amministrazione Comunale acquisire tali aree, è conveniente optare per la surroga delle stesse attraverso la loro monetizzazione i cui proventi dovranno essere destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico oltre che ad una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione dell'arredo urbano e la qualità dell'ambiente cittadino.

La funzione delle disposizioni che seguono è pertanto quella di definire una serie di parametri che stabiliscano le procedure e le regole a cui attenersi per attivare la monetizzazione delle aree da standard, i relativi parametri di costo da applicare per il corrispettivo e tutti gli altri elementi di carattere tecnico per la definizione della procedura.

Si precisa che la monetizzazione non è automatica ma una facoltà che l'Amministrazione si riserva di applicare e autorizzare esclusivamente nei casi definiti con le disposizioni che seguono rimanendo salva la possibilità per l'Amministrazione di valutare anche altre situazioni che per questioni di interesse pubblico e di opportunità saranno suscettibili di accoglimento.

Disposizioni applicative per la monetizzazione degli standards

1) Condizioni di carattere generali

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica-edilizia, compresi quelli afferenti il Piano Casa e il Recupero dei Sottotetti, che comporti la realizzazione di superfici commerciali, direzionali (uffici pubblici e privati, servizi pubblici e privati) e turistico-ricettivo, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato, oltre che al reperimento dei parcheggi pertinenti parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della Legge 1150/1942, anche a quello della dotazione delle aree per standard urbanistici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68, nella misura di 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggio e gli altri a verde. Tale quantità nelle zone di Tipo A e B è ridotta alla metà. E' facoltà di destinare la dotazione di tali aree per standard prevalentemente a parcheggio.

Quanto in precedenza stabilito prevale su ogni altra disposizione regolamentare in contrasto con la medesima, precisando che, a termini di legge, non possono essere destinati a parcheggio d'uso pubblico ovvero ad aree da standard in genere afferenti la realizzazione di tali nuove superfici, aree già vincolate al medesimo scopo per altri analoghi interventi, così come le aree a parcheggio pubblico di PRG o afferenti attrezzature pubbliche di interesse generale.

Per qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica-edilizia, compresi quelli afferenti il Piano Casa e il Recupero dei Sottotetti, gli interventi soggetti al rilascio dei titoli abilitativi di cui al D.P.R. n. 380/2001 inerenti nuova edificazione, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazione edilizia, cambi di destinazione d'uso di fabbricati, parti di fabbricati o di singole unità immobiliari, sono assentibili solo in presenza delle dotazioni di parcheggi pertinenziali e/o di uso pubblico come determinate ai sensi delle norme di legge e dai regolamenti vigenti.

Quanto sopra si applica anche agli interventi riguardanti gli edifici esistenti nei casi di ristrutturazione edilizia che comportino incremento volumetrico e/o delle superfici utili e/o cambio di destinazione d'uso, senza demolizione, con esclusione degli interventi di ristrutturazioni di tipo conservativo non comportanti incremento di volume e/o di superfici utili rispetto alla situazione "ante-operam", ancorché comportanti una diversa partizione interna delle superfici e un minore o maggiore numero di unità immobiliari.

Sono soggetti alle citate disposizioni gli interventi riguardanti il cambio di destinazione d'uso di edifici o parti di essi ovvero di singole unità immobiliari, ancorché eseguiti senza opere edilizie, la cui dotazione di aree a parcheggio (pertinenziali e di standard) dovrà essere determinata per differenza tra quella relativa alla nuova e alla vecchia destinazione.

Le aree da standard urbanistici, ovvero le dotazioni di parcheggi d'uso pubblico, possono essere reperite anche su aree adiacenti l'intervento ovvero su aree accessibili all'interno di un raggio di influenza di 250 metri a condizione che queste siano nella totale e libera disponibilità del richiedente, dovendosi procedere alla relativa cessione al Comune nel caso di standard di cui all'art. 3 del DM 1444/68 ovvero a vincolarle perennemente all'uso pubblico, nel caso dell'art. 5 del medesimo DM, con atto d'obbligo registrato e trascritto, nonché non risultino già destinate a verde pubblico o parcheggio pubblico ovvero ad altro servizio pubblico o destinazione pubblica. E' fatta salvo quanto specificatamente previsto per alcune tipologie di intervento dalla L.R. n. 21/2009 (c.d. Piano Casa).

2) Procedimento per la richiesta di monetizzazione

Le presenti disposizioni riguardano le procedure per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici non reperiti.

Esse si applicano esclusivamente agli interventi da attuarsi nelle zone territoriali omogenee di Tipo A e B di cui al D.M. 1444/68, nonché in quelle zone di Tipo C, da lungo tempo realizzate, che sono del tutto assimilabili alle zone di Tipo B (casi da valutare di volta in volta), e nel caso che questi comportino la necessità di reperire aree da standard. Per "interventi" devono intendersi tutte le tipologie di intervento previste dall'ordinamento ovvero qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica-edilizia.

Sono esclusi pertanto dall'applicazione delle presenti disposizioni tutti gli interventi da attuarsi in ambiti o zone di nuova espansione (Tipo C) in fase di attuazione o in programmazione.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata contestualmente alla richiesta di rilascio di titolo abilitativo (Permesso di Costruire, DIA, ecc.), dagli aventi titolo.

Al fine di comprovare l'impossibilità della dotazione degli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, questa deve essere dichiarata in una specifica attestazione da presentarsi in allegato all'istanza di rilascio del titolo abilitativo (Permesso di Costruire, DIA, ecc.) a firma del progettista e controfirmata dal richiedente.

3) Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione

Le richieste di monetizzazione potranno essere accolte quando si ravvisano le condizioni appresso indicate:

- a) sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperimento degli standard per mancata disponibilità delle aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area stessa;
- b) per interventi di nuove costruzioni e per qualsiasi altro intervento che comporti cambio di destinazione d'uso, anche in più fasi successive, che prevedono ovvero necessitino di una dotazione di superficie (aree) da standard inferiore a 250 mq, fatte salve le eventuali disposizioni e/o limitazioni stabilite dall'Amministrazione comunale con Delibera di Consiglio. Per superfici superiori l'assenso potrà essere autorizzato dalla Giunta Comunale, per casi particolari, su proposta motivata del Dirigente competente.

L'impossibilità di reperire le aree per standard urbanistici di cui sopra (realizzare parcheggi pubblici e verde pubblico da cedere al Comune ovvero, nel caso di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68, da asservire perennemente all'uso pubblico), con riferimento alla lettera a) che precede, fermo restando il limite previsto alla lettera b), sussiste, ad esempio, nei seguenti casi:

- insufficienza di aree in riferimento agli standard da cedere;
- mancanza delle aree necessarie tra edificio e strada pubblica per la formazione dei parcheggi e relativi spazi di manovra;
- differenza di quota altimetrica superiore a ml 1,00 tra piano stradale e standard da realizzare, avendo dimostrato l'impossibilità di raccordo tra le quote;
- realizzazione del parcheggio e/o area a verde che ostruisca o crei difficoltà di accesso alla viabilità e/o ai passi carrai esistenti;
- realizzazione di parcheggi che comportino pericolo al transito (esempio: prospicienti o prossimi alla curva e/o incroci) in base ai disposti del Codice della Strada e del Regolamenti di attuazione;
- esecuzione di parcheggi che necessitino il tombamento di corsi d'acqua pubblica e/o scoline e/o notevoli costi per il tombamento di eventuali servizi a rete presenti;
- aree di difficile accesso; formazione di parcheggi che impediscano o ostacolino la realizzazione di previste opere o servizi pubblici;
- ubicazione di parcheggi con accesso da via pubblica tramite attraversamento di area privata di frontisti e/o terzi non interessati alla realizzazione dell'intervento edilizio;
- nonché in altri casi da valutarsi singolarmente.

Con riferimento a quanto già riportato in calce alle premesse, si evidenzia che rimane comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la proposta di monetizzazione, anche parziale, degli standard urbanistici in qualunque caso la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e una economica manutenzione.

4) Metodo di calcolo delle aree a standard urbanistico

Sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi, ovvero al reperimento della dotazione minima degli standard urbanistici, come stabiliti dal D.M. 1444/68, tutti gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico.

Ai fini esclusivamente della verifica della dotazione degli standard, come previsti dal D.M. 1444/68, gli interventi che determinano incremento di carico urbanistico sono quelli in funzione di un aumento della volumetria per la destinazione residenziale e in funzione di un aumento della superficie lorda di pavimento per la destinazione commerciale/direzionale/turistica-ricettiva, ovvero quelli in funzione di cambiamento della destinazione d'uso.

Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- residenziale;
- industriale, artigianale, commerciale all'ingrosso;
- commerciale, direzionale, turistico ricettiva;
- agricola e funzioni connesse, ai sensi delle leggi vigenti in materia.

Sempre ai fini della verifica della dotazione degli standard pubblici, si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione di un'unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa calcolata come indicato dal D.M. 10/05/1977 n. 801, anche con più interventi successivi.

La dotazione minima di aree a standard per insediamenti residenziali è stabilita dall'art. 3, comma 1 del D.M. 1444/68, pari a 18 mq per abitante.

Per il calcolo degli abitanti si assume come parametro volumetrico il valore stabilito dal citato D.M. 1444/68, pari a 100 mc per abitante insediato.

La dotazione minima di aree da standard per insediamenti commerciali - turistico ricettivi - direzionali, stabilita dall'art. 5, comma 2 del D.M. 1444/68, è pari a 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento del fabbricato, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinati a parcheggio e gli altri a verde.

La dotazione minima di standard per insediamenti produttivi, commerciali all'ingrosso e di servizio (strumentali alle attività non autonomamente funzionali), stabilita dall'art. 5, comma 1 del D.M. 1444/68, è pari al 10% della superficie del lotto di pertinenza dell'edificio (da destinare a spazi pubblici o attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie).

Comunque, ai fini dell'applicazione delle presenti disposizioni (monetizzazione), si considera una dimensione minima assoluta di mq 20 (venti) indipendentemente dal fatto che l'intervento richieda il reperimento di una dotazione di aree da standard di entità inferiore a tale valore. Ciò non si applica agli interventi previsti dalla L.R. n. 21/2009.

5) Individuazione dei costi delle aree a standard

L'entità del corrispettivo economico da versare all'Amministrazione per la mancata cessione delle aree da standard deve essere pari alla somma che il Comune deve affrontare per l'acquisto di aree di pari superficie, più il costo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde).

Per il costo dell'area si farà riferimento ai valori medi di mercato di zone similari su valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, con atto pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente.

Fermo restando che le presenti disposizioni si applicano esclusivamente agli interventi da attuarsi nelle zone territoriali omogenee di Tipo A e B di cui al D.M. 1444/68, nonché in quelle zone di Tipo C, da lungo tempo realizzate, che sono del tutto assimilabili alle zone di Tipo B, in fase di prima applicazione, ed indipendentemente dal fatto che alcune delle zone appresso indicate potrebbero non rientrare nella casistica che precede, ai fini della monetizzazione delle aree da standard di cui trattasi, si utilizzeranno i seguenti valori di riferimento:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 1) Zona urbanistica di Riferimento: | Centro Storico – Zona A1 |
| Importo da versare (€/mq): | € . 289,00/mq |
| 2) Zona urbanistica di Riferimento: | Zona Centrale Consolidata (Zona A2 e contermini) – Campo di Mare – Cerenova e Valcanneto |
| Importo da versare (€/mq): | € . 258,00/mq |
| 3) Zona urbanistica di Riferimento: | Zona esterna di prima fascia (estensivi) |
| Importo da versare (€/mq): | € . 186,00/mq |
| 4) Zona urbanistica di Riferimento: | Zone esterne – Frazioni o Borghi (Ceri, S. Martino, I Terzi, Sasso e Due Casette) |

Importo da versare (€/mq): €. 134,00/mq

Tali valori, aggiornati al dicembre 2014 sulla base degli ultimi dati disponibili relativi alla variazione ISTAT del costo di costruzione degli edifici residenziali maturata dal luglio 2013, si applicano a partire dal gennaio 2015.

L'importo economico da corrispondere per la surroga (monetizzazione) delle aree da standard in questione (parcheggi pubblici e verde pubblico) sarà determinato dal professionista incaricato in sede progettuale e verificata dal competente Servizio Urbanistica.

Gli importi di cui sopra dovranno essere versati con le stesse modalità applicative previste per gli oneri di urbanizzazione, secondo le indicazioni che saranno fornite dal Servizio Urbanistica.

Per l'aggiornamento dei costi di cui sopra si provvederà applicando gli stessi criteri che regolano l'adeguamento degli oneri concessori (ISTAT), ovvero dalle quotazioni OMI dell'Agenzia per il Territorio, circa il valore unitario dell'edificio o della porzione di edificio oggetto di intervento, moltiplicato per il coefficiente percentuale dell'incidenza dell'area edificabile sul valore di mercato dell'immobile stesso.

Per i quartieri o ambiti che nominativamente non sono indicati nell'ambito delle zone di riferimento di cui al comma 3, ma che comunque rientrano tra queste, fermo restando quanto ivi precisato, i valori indicati si applicano per analogia.

Precisazioni finali

Le presenti disposizioni costituiscono regolamentazione applicativa a quanto previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n. 120 del 29/10/2012 (Adeguamento della normativa comunale ai principi di liberalizzazione delle attività produttive e semplificazione amministrativa - Determinazioni) nelle parti che trattano "le aree a parcheggio", tenuto conto di quanto precisato al comma 2 del paragrafo 1 "Condizioni di carattere generale" del capitolo che precede.

La realizzazione delle aree da standard (parcheggi e aree a verde) è comunque prioritaria e la surroga (monetizzazione) di queste aree è possibile solo nei casi in cui venga effettivamente dimostrata l'impossibilità di reperirli. E' fatta salva la possibilità di realizzare una parte di tali superfici, monetizzando la restante parte.

Il corrispettivo della monetizzazione, così come il contributo straordinario di cui alla L.R. n. 21/2009, deve essere corrisposto per intero in un'unica soluzione prima del ritiro del Permesso di Costruire ovvero prima della presentazione della D.I.A. ossia prima della relativa efficacia, secondo le indicazioni che saranno fornite dal Servizio Urbanistica. A dimostrazione dell'avvenuto pagamento dovrà essere presentata copia della quietanza o ricevuta di pagamento.

Le aree per parcheggi pertinenziali ex art. 41 sexies dalla legge 1150/42, come modificato e integrato dall'art. 2 dalla legge 122/89, a differenza di quelle da standard ovvero dei parcheggi d'uso pubblico, dovranno essere sempre garantite e non potranno essere oggetto di alcuna surroga.

Ai sensi della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 28 ottobre 1967, n. 3210, per "spazi per parcheggi" di cui art. 41 sexies dalla legge 1150/42 e s.m.i. (parcheggi pertinenziali) debbono intendersi gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra e all'accesso dei veicoli.

Le zone territoriali omogenee di Tipo A e B di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 del territorio del Comune di Cerveteri, ai fini dell'applicazione delle presenti disposizioni, sono quelle risultanti dalle disposizioni regolamentari adottate dall'Amministrazione Comunale.

Tali zone, ivi comprese quelle zone di Tipo C, da lungo tempo realizzate e che sono del tutto assimilabili alle zone di Tipo B, previa approfondita ricognizione, saranno meglio specificate in un successivo e apposito provvedimento.
