Comune di Pordenone

SETTORE VI – OPERE PUBBLICHE, AMBIENTE, GESTIONE DEL TERRITORIO
U.O.C. Pianificazione Territoriale

Regolamento per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici in ambiti di recupero o di riqualificazione di aree urbanizzate

La Regione Friuli Venezia Giulia con la legge regionale 13/2020 ha introdotto delle modifiche alla LR 19/2009. 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 ai 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 superfice 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 di Piano Regolatore nella quale si colloca l'intervento.
Gli standard minimi sono definiti nelle N.T.A. (Norme Tecniche Attuative) del P.R.G.C. sia per gli interventi di tipo diretto che per quelli ricadenti in ambito di Piano Attuativo.
La novella normativa ha introdotto la possibilità da parte dell'Amministrazione comunale di "monetizzare" gli standard urbanistici minimi previsti, ove fosse impossibile o non funzionalmente conveniente 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 superfice 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 zone 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, oltre che nel campo delle zone B ad attuazione diretta.
Con il regolamento si intende contestualizzare il dispositivo normativo precisando che per il Comune di Pordenone gli atti equivalenti sono:

- il Permesso di Costruire convenzionato;
- i Progetti Unitari di Riferimento nell'ambito dei piani di recupero.

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, mentre, nel caso di attuazione diretta la monetizzazione sarà quantificata in sede di rilascio del titolo edilizio.
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 valore delle aree oggetto di cessione determinato moltiplicando il valore medio area agricola prato per lo standard da reperire 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.
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 per tale fattispecie 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 alla realizzazione e cessione di standard urbanistici deve essere di importo pari ad almeno il valore di monetizzazione.

ART. 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento, in attuazione dell'articolo 29 bis commi 1 e 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 del presente articolo.

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, nonché negli interventi in diretta attuazione del P.R.G.C.
Sono definiti atti equivalenti il Permesso di Costruire convenzionato, i Progetti Unitari di Riferimento nell'ambito dei Piani di Recupero ed in generale tutti gli interventi che si attuano attraverso l'approvazione di un Piano Attuativo Comunale.
La monetizzazione dei parcheggi di relazione e/o dei nuclei elementari di verde è ammessa, su motivata istanza del proponente, qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire le aree a standard o le stesse siano ritenute dall'Amministrazione comunale non funzionali all'utilizzo pubblico.
La monetizzazione non è applicabile nelle zone territoriali omogenee D o H e loro sottozone.

ART. 3
POSSIBILITÀ E OPPORTUNITÀ DELLA MONETIZZAZIONE

L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standard potrà avvenire, previo assenso 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, nonché, in caso di attuazione diretta, contestualmente alla presentazione dell'istanza/segnalazione/comunicazione necessaria all'ottenimento del titolo edilizio.
La monetizzazione delle aree a standard potrà essere disposta dall'Amministrazione, previa assenso della Giunta Comunale su proposta del Dirigente del servizio urbanistica, anche nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non ravvisi la convenienza funzionale e gli standard siano 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 e, in caso di attuazione diretta, del titolo edilizio.

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 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.

Il valore delle aree oggetto di cessione si determina applicando l'art. 40 c. 3 del REGOLAMENTO COMUNALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE del comune di Pordenone.

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.

La monetizzazione è ammessa anche parzialmente.

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) *Il valore delle aree oggetto di cessione si determina moltiplicando il valore* ***medio area agricola prato*** *per lo standard da reperire*

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) *Il valore delle aree oggetto di cessione si determina moltiplicando il valore* ***medio area agricola prato*** *per lo standard da reperire.*

CR(Verde) *è il Costo di Realizzazione del nucleo elementare di verde.*

CC(Park) parcheggi in struttura interrati		€/m²	1280,00
CC(Park) parcheggi in struttura in elevazione		€/m²	720,00
CC(Park) parcheggi a raso		€/m²	400,00
La superficie da attribuire ad ogni singolo posto auto è di 25 m² (superficie comprensiva di stallo e area di manovra)			
CR(Verde) nuclei elementari fino 70 m²		€/m²	7,00
	Da 70 a 200 m²	€/m²	13,00
	Da 200 a 500 m²	€/m²	12,00
	Sopra i 500 m²	€/m²	10,00

Per i parcheggi di relazione, in struttura interrata o in elevazione, il valore di monetizzazione a metro quadrato viene così parametrato: **VMo(Park) = ½*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)**

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 attualizzato 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) x 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 o, in caso di attuazione diretta, entro i termini fissati dal Comune e comunque prima del perfezionamento del titolo edilizio.

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 già destinate a standard dal Piano Regolatore.

La proposta deve essere corredata da uno studio di fattibilità tecnico economica redatto ai sensi del codice dei contratti pubblici 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.

Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: CASTELLAN FABIANA
*CODICE FISCALE: **********
DATA FIRMA: 11/02/2025 09:52:56

NOME: TONEGUZZI MARCO
*CODICE FISCALE: **********
DATA FIRMA: 11/02/2025 10:52:56

NOME: TROPEANO PIETRO
*CODICE FISCALE: **********
DATA FIRMA: 28/02/2025 11:58:49

NOME: CESCON GIAMPIETRO
*CODICE FISCALE: **********
DATA FIRMA: 28/02/2025 13:14:23