

COMUNE DI FLERO



Provincia di Brescia

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER LE MONETIZZAZIONI DEGLI
STANDARD URBANISTICI**

4 A4

ALLEGATO ALLA DELIBERA di G.M./C.C.

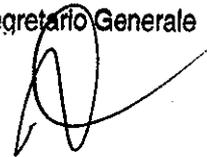
N° 23 del 29.6.2012

Composto da N° ~~11~~ Pagine

Il Sindaco



Il Segretario Generale



Art. 1 – Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento disciplina la monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici.

L'istituto della monetizzazione si applica secondo quanto previsto dall'art. 46, 1° co. let. a) della LR. 12 /2005 e dagli atti che compongono il P.G.T..

Art. 2 – Ambito di applicazione

1. La monetizzazione è applicata quando almeno una delle seguenti condizioni risulti verificata:

- a) sia accertata l'impossibilità fisica di reperire tali aree all'interno dell'ambito di intervento;
- b) in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, le aree non risultino adeguate a soddisfare i fabbisogni funzionali ai quali dovrebbero essere destinate;
- c) in relazione alla loro estensione o localizzazione i costi di manutenzione e gestione risultino immotivati rispetto al servizio realmente svolto;
- d) non corrispondano ai programmi comunali di intervento.

2. La ricorrenza delle condizioni di cui al precedente comma 1 è accertata dal R.U.P.:
– su richiesta dell'interessato che dovrà fornire un'idonea documentazione nel caso di cui alla lettera a);
– in accordo con l'Amministrazione Comunale.

3. È salvaguardata la facoltà dell'Amministrazione di richiedere la cessione di aree equivalenti a quelle dovute per standard: in tal caso non è ammessa la monetizzazione.

4. La monetizzazione è ammessa anche in forma parziale, purché le aree non monetizzate abbiano una propria autonomia funzionale.

Art. 3 – Impiego dei proventi della monetizzazione

I proventi della monetizzazione per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

Art. 4 – Definizione dei valori della monetizzazione

1. I costi della monetizzazione devono essere definiti in modo da consentire al Comune di acquisire, anche mediante procedura espropriativa, le aree non dismesse dai privati.
2. In base a quanto previsto dall'art. 46, 1° co. let.a della LR. 12/2005 l'ammontare della monetizzazione deve essere commisurato a:
 - a) l'utilità economica conseguita dal proponente per effetto della mancata cessione;
 - b) una somma comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute.

Art. 5 – Stima dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione

1. Nel caso di progetti di nuove costruzioni in cui la SLP di progetto abbia destinazione d'uso univoca, l'utilità economica U conseguita per effetto della mancata cessione di cui al precedente art. 4, 2° co. let. a), verrà stimata in base alla seguente formula:

$$U = A_{MON} \times v_{ST} + \max\{0; \Delta_{SLP}\} \times v_{PEP} \quad (1)$$

dove:

- A_{MON} indica la superficie da monetizzare richiesta;
- v_{ST} rappresenta il valore al metro quadrato dell'area destinata a standard urbanistici nella zona immobiliare omogenea e nella zona urbanistica in cui ha luogo l'intervento (tabella 1);
- Δ_{SLP} rappresenta la differenza tra la SLP di progetto SLP_{PROG} e la SLP massima SLP_{MAX} realizzabile nel lotto di intervento senza ricorrere alla monetizzazione. In breve:

$$\Delta_{SLP} = SLP_{PROG} - SLP_{MAX} \quad (2)$$

- v_{PEP} denota il valore al metro quadrato della potenzialità edificatoria con destinazione di progetto, definita come la differenza tra l'incidenza del suolo con e senza potenzialità edificatoria per metro quadrato di SLP edificata avente la destinazione d'uso prevista dal progetto nella zona immobiliare omogenea e nella zona urbanistica in cui avviene l'intervento (tabella 2).

Al fine di determinare la SLP_{MAX} massima realizzabile senza monetizzazione, sarà necessario valutare la SLP massima con destinazione di progetto realizzabile nell'area (al netto di strade o opere simili eventualmente previste e delle superfici da destinare a

verde permeabile) considerando solamente i vincoli relativi alla cessione degli standard ed ai parcheggi pertinenziali (tenendo conto della eventuale possibilità che questi ultimi vengano realizzati sul tetto dell'edificio o interrati). Qualora, come probabile, il valore di tale SLP superi il valore realizzabile applicando l'indice di utilità fondiaria e gli ulteriori vincoli previsti dal PGT (distanze dalle strade, dai confini, dai fabbricati, rapporto di copertura, ecc.), certamente il valore SLP_{MAX} risulterà superiore al valore SLP_{PROG} e, pertanto, Δ_{SLP} potrà essere assunto pari a zero. Considerati gli indici di edificabilità, Δ_{SLP} sarà assunto pari a zero per qualsiasi intervento edilizio con destinazione agricola.

2. Nel caso di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso univoca, l'utilità U conseguita per effetto della mancata cessione sarà calcolata tramite la (1) rideterminando la variabile Δ_{SLP} in base alla seguente formula:

$$\Delta_{SLP} = SLP_{PROG} - \frac{\max\{SLP_{MAX} \times v_{PEP}; SLP_E \times v_{PEE}\}}{v_{PEP}} \quad (3)$$

dove:

- SLP_E è pari alla SLP esistente;
- v_{PEE} denota il valore della potenzialità edificatoria esistente, definita come la differenza tra l'incidenza del suolo con e senza potenzialità edificatoria per metro quadrato di SLP edificata con destinazione esistente nella zona immobiliare omogenea e nella zona urbanistica in cui avviene l'intervento (tabella 2).

Al fine di determinare SLP_{MAX} , sarà necessario valutare la SLP massima con destinazione di progetto realizzabile nell'area oggetto di intervento considerando i vincoli relativi alla cessione degli standard e tenendo conto che, trattandosi di un cambio di destinazione d'uso, tale SLP non potrà essere superiore alla SLP esistente. Qualora la monetizzazione sia stata concessa a seguito dell'accertata impossibilità fisica di reperire le aree da cedere di cui al precedente art. 2, 1° co. let. a), verrà assunta quale area oggetto di intervento ai fini della valutazione della SLP_{MAX} la sola SLP oggetto del cambio di destinazione d'uso.

3. Nel caso di progetti di nuove costruzioni in cui la SLP non abbia un'unica destinazione, ordinate da 1 a n le destinazioni di progetto in base al valore decrescente della potenzialità edificatoria (tabella 2) nella zona immobiliare omogenea e nella zona urbanistica in cui ha luogo l'intervento, l'utilità U conseguita per effetto della mancata cessione sarà calcolata tramite la formula (1) rideterminando il termine $\max\{0; \Delta_{SLP}\} \times v_{PEP}$ in base alla seguente formula:

$$\max\{0; \Delta_{SLP}\} \times v_{PEP} = \max\{0; \Delta_{SLP}^1 \times v_{PEP}^1 + \Delta_{SLP}^2 \times v_{PEP}^2 + \dots + \Delta_{SLP}^n \times v_{PEP}^n\} \quad (4)$$

dove:

- $\Delta_{SLP}^i = SLP_{PROG}^i - SLP_{MAX}^i$ rappresenta la differenza tra la SLP di progetto con destinazione numero i e la SLP massima realizzabile con tale destinazione calcolata conformemente alle regole di cui al comma 1 ed al netto dell'area virtualmente già assorbita dalle SLP massime precedentemente considerate nel calcolo;
- v_{PEP}^i denota il valore della potenzialità edificatoria con destinazione di progetto numero i (tabella 2).

4. Nel caso di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso non univoca, ordinate da 1 a n sia le destinazioni di progetto che quelle esistenti in base al valore decrescente della potenzialità edificatoria (tabella 2) nella zona immobiliare omogenea e nella zona urbanistica in cui ha luogo l'intervento, l'utilità U conseguita per effetto della mancata cessione sarà calcolata tramite la (1) con applicazione della (4) rideterminando le variabili Δ_{SLP}^i in base alla seguente formula:

$$\Delta_{SLP}^i = SLP_{PROG}^i - \frac{\max\{SLP_{MAX}^i \times v_{PEP}^i; SLP_E^i \times v_{PEE}^i\}}{v_{PEP}^i} \quad (5)$$

dove:

- SLP_E^i è pari alla SLP con destinazione esistente numero i ;
- v_{PEP}^i denota il valore della potenzialità edificatoria con destinazione di progetto numero i (tabella 2);
- v_{PEE}^i denota il valore della potenzialità edificatoria con destinazione esistente numero i (tabella 2).

Art. 6 – Stima del costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute

Il costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute di cui al precedente art. 4, 2° co. let. b), sarà stimato in base alla seguente formula:

$$C = A_{MON} \times v_{ESPR} \quad (6)$$

dove:

- A_{MON} rappresenta la superficie da monetizzare richiesta;
- v_{ESPR} denota il valore dell'indennità di esproprio bonario al metro quadrato dell'area destinata a standard urbanistici all'interno della zona immobiliare omogenea e della zona urbanistica in cui ha luogo l'intervento (tabella 1).

Art. 7 – Determinazione iniziale ed aggiornamento dei parametri

1. La suddivisione del territorio comunale in zone immobiliari omogenee è stata demandata alla Camera di Commercio di Brescia, che ha provveduto altresì a quantificare il valore VST delle aree destinate a standard (tabella 1) ed i parametri VSC, IS e UF utilizzati per calcolare i valori delle potenzialità edificatorie (tabella 2).
2. I summenzionati valori saranno verificati ed aggiornati con cadenza annuale.

Art. 8 – Effettuazione della perizia

1. Per ciascuna pratica edilizia in cui è concessa la monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici, il R.U.P. provvederà a redigere apposita perizia di stima del valore della monetizzazione conformemente ai criteri adottati nel presente regolamento.
2. Il proponente avrà facoltà di presentare a proprie spese una perizia di stima alternativa che verrà esaminata dal R.U.P. e, qualora giudicata maggiormente aderente, utilizzata per determinare il valore della monetizzazione.

Zona immobiliare omogenea (vedasi la tavola allegata)	Zona urbanistica	Valore commerciale di un mq di area destinata a standard (VST)	Indennità di esproprio bonario (Vst+50 %Vst se la zona urbanistica è agricola, Vst+10%Vst diversamente)
1	A	€ 230,00	€ 253,00
1	B1	€ 144,00	€ 158,40
1	B2	€ 100,00	€ 110,00
1	B3	€ 130,00	€ 143,00
1	B4	€ 142,00	€ 156,20
1	B5	€ 142,00	€ 156,20
1	D1	€ 82,00	€ 90,20
1	D2	€ 106,00	€ 116,60
1	E	€ 14,00	€ 21,00
2	A	€ 215,00	€ 236,50
2	B1	€ 132,00	€ 145,20
2	B2	€ 90,00	€ 99,00
2	B3	€ 120,00	€ 132,00
2	B4	€ 129,00	€ 141,90
2	B5	€ 129,00	€ 141,90
2	D1	€ 82,00	€ 90,20
2	D2	€ 106,00	€ 116,60
2	E	€ 14,00	€ 21,00
3	A	€ 195,00	€ 214,50
3	B1	€ 120,00	€ 132,00
3	B2	€ 81,00	€ 89,10
3	B3	€ 108,00	€ 118,80
3	B4	€ 117,00	€ 128,70
3	B5	€ 117,00	€ 128,70
3	D1	€ 82,00	€ 90,20
3	D2	€ 106,00	€ 116,60
3	E	€ 14,00	€ 21,00
4	A	€ 120,00	€ 132,90
4	B1	€ 58,00	€ 63,80
4	B2	€ 58,00	€ 63,80
4	B3	€ 58,00	€ 63,80
4	B4	€ 58,00	€ 63,80
4	B5	€ 58,00	€ 63,80
4	D1	€ 42,00	€ 46,20
4	D2	€ 33,00	€ 36,30
4	E	€ 14,00	€ 21,00

Tabella 1 – Valori delle aree destinate a standard e del relativo esproprio bonario

Zona immobiliare	Destinazione d'uso	Zona urbanistica	Valore al mq di SLP commerciale (VSC)	Incidenza del suolo (IS)	Valore al mq delle aree a standard (VST)	Incidenza del suolo privo di potenzialità edificatoria (VST/UF) ¹	Valore della potenzialità edificatoria (IS-VST/UF)
1	COMMERCIALE/DIREZIONALE	A	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 230,00	€ 172,50	€ 260,33
1	COMMERCIALE/DIREZIONALE	B1	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 144,00	€ 240,00	€ 192,83
1	COMMERCIALE/DIREZIONALE	B2	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 100,00	€ 333,33	€ 99,50
1	COMMERCIALE/DIREZIONALE	B3	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 130,00	€ 260,00	€ 172,83
1	COMMERCIALE/DIREZIONALE	B4	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 142,00	€ 261,35	€ 171,48
1	COMMERCIALE/DIREZIONALE	B5	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 142,00	€ 261,35	€ 171,48
1	COMMERCIALE/DIREZIONALE	D1	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 82,00	€ 136,67	€ 296,16
1	COMMERCIALE/DIREZIONALE	D2	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 106,00	€ 151,43	€ 281,40
1	PRODUTTIVA	A	€ 850,00	€ 273,55	€ 230,00	€ 172,50	€ 101,05
1	PRODUTTIVA	B1	€ 850,00	€ 273,55	€ 144,00	€ 240,00	€ 33,55
1	PRODUTTIVA	B2	€ 850,00	€ 273,55	€ 100,00	€ 333,33	€ 0,00
1	PRODUTTIVA	B3	€ 850,00	€ 273,55	€ 130,00	€ 260,00	€ 13,55
1	PRODUTTIVA	B4	€ 850,00	€ 273,55	€ 142,00	€ 261,35	€ 12,20
1	PRODUTTIVA	B5	€ 850,00	€ 273,55	€ 142,00	€ 261,35	€ 12,20
1	PRODUTTIVA	D1	€ 850,00	€ 273,55	€ 82,00	€ 136,67	€ 136,88
1	PRODUTTIVA	D2	€ 850,00	€ 273,55	€ 106,00	€ 151,43	€ 122,12
1	RESIDENZIALE	A	€ 2.140,00	€ 782,59	€ 230,00	€ 172,50	€ 610,09
1	RESIDENZIALE	B1	€ 2.140,00	€ 782,59	€ 144,00	€ 240,00	€ 542,59
1	RESIDENZIALE	B2	€ 2.140,00	€ 782,59	€ 100,00	€ 333,33	€ 449,26
1	RESIDENZIALE	B3	€ 2.140,00	€ 782,59	€ 130,00	€ 260,00	€ 522,59
1	RESIDENZIALE	B4	€ 2.140,00	€ 782,59	€ 142,00	€ 261,35	€ 521,24
1	RESIDENZIALE	B5	€ 2.140,00	€ 782,59	€ 142,00	€ 261,35	€ 521,24
1	RESIDENZIALE	D1	€ 2.140,00	€ 782,59	€ 82,00	€ 136,67	€ 645,92
1	RESIDENZIALE	D2	€ 2.140,00	€ 782,59	€ 106,00	€ 151,43	€ 631,16
2	COMMERCIALE/DIREZIONALE	A	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 215,00	€ 161,25	€ 270,75
2	COMMERCIALE/DIREZIONALE	B1	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 132,00	€ 220,00	€ 212,00
2	COMMERCIALE/DIREZIONALE	B2	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 90,00	€ 300,00	€ 132,00
2	COMMERCIALE/DIREZIONALE	B3	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 120,00	€ 240,00	€ 192,00
2	COMMERCIALE/DIREZIONALE	B4	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 129,00	€ 237,42	€ 194,58
2	COMMERCIALE/DIREZIONALE	B5	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 129,00	€ 237,42	€ 194,58

¹ Per quanto attiene la determinazione del coefficiente UF, si fa riferimento ai valori esplicitamente forniti dalla Camera di Commercio per le zone D1 e D2 ed indirettamente forniti tramite il parametro volumetrico IF per le altre zone. Tale parametro IF viene ricondotto al coefficiente UF rapportandolo a numero 3 mc.

Zona immobiliare	Destinazione d'uso	Zona urbanistica	Valore al mq di SLP commerciale (VSC)	Incidenza del suolo (IS)	Valore al mq delle aree a standard (VST)	Incidenza del suolo privo di potenzialità edificatoria (VST/UF) ¹	Valore della potenzialità edificatoria (IS-VST/UF)
2	COMMERCIALE/DIREZIONALE	D1	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 82,00	€ 136,67	€ 295,33
2	COMMERCIALE/DIREZIONALE	D2	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 106,00	€ 151,43	€ 280,57
2	PRODUTTIVA	A	€ 850,00	€ 273,55	€ 215,00	€ 161,25	€ 112,30
2	PRODUTTIVA	B1	€ 850,00	€ 273,55	€ 132,00	€ 220,00	€ 53,55
2	PRODUTTIVA	B2	€ 850,00	€ 273,55	€ 90,00	€ 300,00	€ 0,00
2	PRODUTTIVA	B3	€ 850,00	€ 273,55	€ 120,00	€ 240,00	€ 33,55
2	PRODUTTIVA	B4	€ 850,00	€ 273,55	€ 129,00	€ 237,42	€ 36,13
2	PRODUTTIVA	B5	€ 850,00	€ 273,55	€ 129,00	€ 237,42	€ 36,13
2	PRODUTTIVA	D1	€ 850,00	€ 273,55	€ 82,00	€ 136,67	€ 136,88
2	PRODUTTIVA	D2	€ 850,00	€ 273,55	€ 106,00	€ 151,43	€ 122,12
2	RESIDENZIALE	A	€ 2.065,00	€ 720,48	€ 215,00	€ 161,25	€ 559,23
2	RESIDENZIALE	B1	€ 2.065,00	€ 720,48	€ 132,00	€ 220,00	€ 500,48
2	RESIDENZIALE	B2	€ 2.065,00	€ 720,48	€ 90,00	€ 300,00	€ 420,48
2	RESIDENZIALE	B3	€ 2.065,00	€ 720,48	€ 120,00	€ 240,00	€ 480,48
2	RESIDENZIALE	B4	€ 2.065,00	€ 720,48	€ 129,00	€ 237,42	€ 483,06
2	RESIDENZIALE	B5	€ 2.065,00	€ 720,48	€ 129,00	€ 237,42	€ 483,06
2	RESIDENZIALE	D1	€ 2.065,00	€ 720,48	€ 82,00	€ 136,67	€ 583,81
2	RESIDENZIALE	D2	€ 2.065,00	€ 720,48	€ 106,00	€ 151,43	€ 569,05
3	COMMERCIALE/DIREZIONALE	A	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 195,00	€ 146,25	€ 286,58
3	COMMERCIALE/DIREZIONALE	B1	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 120,00	€ 200,00	€ 232,83
3	COMMERCIALE/DIREZIONALE	B2	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 81,00	€ 270,00	€ 162,83
3	COMMERCIALE/DIREZIONALE	B3	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 108,00	€ 216,00	€ 216,83
3	COMMERCIALE/DIREZIONALE	B4	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 117,00	€ 215,34	€ 217,49
3	COMMERCIALE/DIREZIONALE	B5	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 117,00	€ 215,34	€ 217,49
3	COMMERCIALE/DIREZIONALE	D1	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 82,00	€ 136,67	€ 296,16
3	COMMERCIALE/DIREZIONALE	D2	€ 1.700,00	€ 432,83	€ 106,00	€ 151,43	€ 281,40
3	PRODUTTIVA	A	€ 850,00	€ 273,55	€ 195,00	€ 146,25	€ 127,30
3	PRODUTTIVA	B1	€ 850,00	€ 273,55	€ 120,00	€ 200,00	€ 73,55
3	PRODUTTIVA	B2	€ 850,00	€ 273,55	€ 81,00	€ 270,00	€ 3,55
3	PRODUTTIVA	B3	€ 850,00	€ 273,55	€ 108,00	€ 216,00	€ 57,55
3	PRODUTTIVA	B4	€ 850,00	€ 273,55	€ 117,00	€ 215,34	€ 58,21
3	PRODUTTIVA	B5	€ 850,00	€ 273,55	€ 117,00	€ 215,34	€ 58,21
3	PRODUTTIVA	D1	€ 850,00	€ 273,55	€ 82,00	€ 136,67	€ 136,88
3	PRODUTTIVA	D2	€ 850,00	€ 273,55	€ 106,00	€ 151,43	€ 122,12
3	RESIDENZIALE	A	€ 1.990,00	€ 658,37	€ 195,00	€ 146,25	€ 512,12
3	RESIDENZIALE	B1	€ 1.990,00	€ 658,37	€ 120,00	€ 200,00	€ 458,37
3	RESIDENZIALE	B2	€ 1.990,00	€ 658,37	€ 81,00	€ 270,00	€ 388,37

Zona immobiliare	Destinazione d'uso	Zona urbanistica	Valore al mq di SLP commerciale (VSC)	Incidenza del suolo (IS)	Valore al mq delle aree a standard (VST)	Incidenza del suolo privo di potenzialità edificatoria (VST/UF) ¹	Valore della potenzialità edificatoria (IS-VST/UF)
3	RESIDENZIALE	B3	€ 1.990,00	€ 658,37	€ 108,00	€ 216,00	€ 442,37
3	RESIDENZIALE	B4	€ 1.990,00	€ 658,37	€ 117,00	€ 215,34	€ 443,03
3	RESIDENZIALE	B5	€ 1.990,00	€ 658,37	€ 117,00	€ 215,34	€ 443,03
3	RESIDENZIALE	D1	€ 1.990,00	€ 658,37	€ 82,00	€ 136,67	€ 521,70
3	RESIDENZIALE	D2	€ 1.990,00	€ 658,37	€ 106,00	€ 151,43	€ 506,94
4	COMMERCIALE/DIREZIONALE	A	€ 1.450,00	€ 222,13	€ 120,00	€ 90,00	€ 132,13
4	COMMERCIALE/DIREZIONALE	B5	€ 1.450,00	€ 222,13	€ 58,00	€ 106,75	€ 115,38
4	COMMERCIALE/DIREZIONALE	D1	€ 1.450,00	€ 222,13	€ 42,00	€ 70,00	€ 152,13
4	COMMERCIALE/DIREZIONALE	D2	€ 1.450,00	€ 222,13	€ 33,00	€ 47,14	€ 174,99
4	PRODUTTIVA	A	€ 690,00	€ 138,69	€ 120,00	€ 90,00	€ 48,69
4	PRODUTTIVA	B5	€ 690,00	€ 138,69	€ 58,00	€ 106,75	€ 31,94
4	PRODUTTIVA	D1	€ 690,00	€ 138,69	€ 42,00	€ 70,00	€ 68,69
4	PRODUTTIVA	D2	€ 690,00	€ 138,69	€ 33,00	€ 47,14	€ 91,55
4	RESIDENZIALE	A	€ 1.620,00	€ 338,61	€ 120,00	€ 90,00	€ 248,61
4	RESIDENZIALE	B5	€ 1.620,00	€ 338,61	€ 58,00	€ 106,75	€ 231,86
4	RESIDENZIALE	D1	€ 1.620,00	€ 338,61	€ 42,00	€ 70,00	€ 268,61
4	RESIDENZIALE	D2	€ 1.620,00	€ 338,61	€ 33,00	€ 47,14	€ 291,47

Tabella 2 – Valore della componente di potenzialità edificatoria al mq di SLP