



COMUNE DI CASTEL DI IUDICA  
CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA

---

**REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD  
URBANISTICI NEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 47 del 6-10-2022

## REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD URBANISTICI NEGLI INTERVENTI EDILIZI

### **ART. 1 - Oggetto del regolamento**

Il presente Regolamento disciplina i criteri, le modalità ed i termini d'attuazione dell'istituto della monetizzazione totale o parziale delle aree a standard urbanistico, in alternativa alla cessione diretta al Comune, nonché ogni ulteriore atto strettamente interconnesso e consequenziale.

La monetizzazione è una particolare procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. La finalità è quella di farsi che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione, il che giustifica l'attenzione alla dotazione accorpata di servizi.

### **ART. 2 - Ambito di applicazione**

L'ambito di applicazione dell'istituto del permesso di costruire convenzionato risulta indicato dall'art.20 della Legge Regionale 10 agosto 2016 n°16, il quale ha previsto la possibilità di prescindere dal piano di lottizzazione e, quindi, procedere al rilascio di un permesso di costruire convenzionato monetizzando le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in alternativa alla loro realizzazione, nei seguenti casi:

- nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria;
- qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione.

Nei predetti casi è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate.

Le suddette somme vengono iscritte in apposita voce di bilancio e possono essere utilizzate esclusivamente per la manutenzione, l'adeguamento ed il miglioramento delle opere di urbanizzazione già presenti nell'ambito del rilasciando permesso di costruire.

La valutazione delle aree è calcolata sulla base del valore di mercato ed il valore delle opere di urbanizzazione è determinato da un dettagliato computo metrico estimativo.

Gli interventi soggetti alla monetizzazione risultano suddivisibili in due prevalenti ambiti d'applicazione:

- A. Nuovi interventi edilizi per i quali non risulti ancora rilasciato il permesso di costruire;
- B. Interventi edilizi in corso di realizzazione o realizzati, con permesso di costruire rilasciato e convenzione sottoscritta non integralmente attuata.

Quando l'istituto della monetizzazione risulti applicabile ad interventi edilizi di cui alla casistica A) la proposta di monetizzazione dovrà essere presentata, dagli aventi titolo, al momento della richiesta di Permesso di Costruire.

Qualora ci si trovi nella casistica di cui alla lettera B), per cui risultino sottoscritti accordi convenzionali tra le parti, occorrerà valutare, caso per caso o con atto ricognitivo unitario, lo stato d'attuazione delle convenzioni, gli obblighi e adempimenti ivi contenuti e qualora si convenga, in maniera negoziale e di comune accordo, di procedere a modificare la convenzione sottoscritta, si sottoporrà la proposta di riadeguamento convenzionale ed eventuale monetizzazione all'attenzione dell'organo competente.

Le proposte di riadeguamento degli obblighi convenzionali potrà essere effettuato anche d'ufficio sulla base dello stato di attuazione delle convenzioni urbanistiche, che verranno sottoposte all'attenzione dell'organo comunale competente e si procederà, sentite le ditte interessate e previo assenso delle parti, ad attivare i consequenziali provvedimenti di riadeguamento degli obblighi convenzionali, comprensivi del rilascio di cauzioni o garanzie fideiussorie, di tempistica d'attuazione, qualora non già contemplati negli originari atti convenzionali.

Il richiedente ha la facoltà di proporre, qualora disponga di proprietà di terreni ed immobili posti in posizioni strategiche in relazione agli obiettivi e programmi dell'Ente comunale (previsioni a standard di PRG e/o interventi di cui al Programma Triennale delle Opere Pubbliche), in alternativa alla cessione e/o monetizzazione dello standard la delocalizzazione e/o permuta, attraverso la traslocazione parziale o totale e contestuale realizzazione e cessione di aree a standard urbanistico in ambiti urbani contermini, sempre all'interno del centro urbano e frazioni.

Tale casistica risulterà applicabile solo a seguito di una valutazione effettuata dal Settore competente sulla congruità economica dell'offerta di delocalizzazione e/o permuta ed in relazione alla funzionalità dell'intervento proposto.

Resta fermo che le aree a standard previste in convenzione, qualora risultino monetizzabili, non potranno comunque essere impiegate ai fini volumetrici e dovranno conservare una destinazione d'uso compatibile con il progetto originario, nei limiti della volumetria massima assentite, salve eventuali varianti agli strumenti urbanistici generali e/o attuativi.

### **ART. 3 - Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione**

Le richieste di monetizzazione totale o parziale delle aree da destinare a standard urbanistico e/o loro delocalizzazione potranno essere accolte quando si ravvisano una delle condizioni di seguito indicate, che si riportano ai soli fini indicativi e non esaustivi:

- a) qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento di adeguato standard in relazione all'ubicazione dei lotti, alla loro consistenza ed al contesto dei luoghi, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area stessa - da documentare all'interno di una specifica relazione tecnica asseverata;
- b) qualora risulti verificata la dotazione minima degli standard di piano per l'ambito di riferimento, da documentare con una specifica relazione tecnica asseverata del progettista (Esempio la presenza, nelle immediate vicinanze dell'intervento, di spazi a verde e/o a parcheggio pubblico in numero, dislocazione e disponibilità adeguata a soddisfare comunque l'incremento di carico urbanistico);
- c) qualora lo standard per opera di urbanizzazione secondaria da realizzare e cedere abbia una consistenza residuale, inferiore a mq. 1.000 e/o non sia possibile localizzarlo in stretta corrispondenza con la viabilità pubblica e/o non risulti direttamente accessibile e fruibile; in tali casi la monetizzazione appare la soluzione preferibile ai fini di una minore frammentazione dello standard di piano, dispersione delle infrastrutture e riduzione dei costi di gestione di dette aree pubbliche;
- d) qualora l'intervento preveda una quantità di parcheggi privati nell'ambito dell'intervento stesso in aggiunta a quelli stabiliti dalla Legge n. 122/1989, non inferiore alla dotazione di parcheggi pubblici prevista e tali da garantire un facile e immediato stazionamento dei veicoli;

e) qualora le dimensioni e l'organizzazione distributiva delle aree da destinarsi a verde e/o parcheggio pubblico all'interno dell'area dell'intervento, siano tali da non permettere un'adeguata distribuzione degli spazi e/o da determinare eccessivi costi manutentivi e gestionali a carico del Comune, oltre che la loro ubicazione risulti di problematica accessibilità e fruibilità in relazione alla viabilità esistente ovvero sia dimostrata l'impossibilità tecnica di poterlo assicurare;

Rimane comunque la facoltà dell'Amministrazione valutare la proposta di monetizzazione anche parziale dello standard urbanistico nei casi in cui la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e un'economica manutenzione, ovvero rientri nella programmazione e pianificazione comunale.

#### **ART. 4 - Importo della monetizzazione**

Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree a parcheggio è determinato dalla somma del valore dell'area e dell'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera.

Per la determinazione dei valori venali delle aree si fa riferimento al maggiore tra i seguenti valori:

- valore venale dell'area ottenuta con il valore di trasformazione dell'area;
- valore venale dell'area interessata, corrispondente all'indennità di esproprio di cui all'art. 37, comma 1, del D.P.R. 8-6-2001 n. 327;
- atti di compravendita anche in aree limitrofe.

In sede di prima applicazione, nelle more della revisione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili con il valore di trasformazione dell'area si utilizzano i seguenti valori di riferimento:

<b>Zona urbanistica</b>	<b>Importo da versare (€/mq)</b>
B	100,00
C1	37,00
C2	56,00
D	78,00

Per la determinazione del costo delle opere di urbanizzazione si fa riferimento ai costi unitari desunti dal prezzario regionali utilizzati per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, che in sede di prima applicazione risultano pari ad €. 1.767,60 per ogni abitante insediato.

Il numero degli abitanti insediati, arrotondato all'unità superiore nel caso di decimale superiore a cinque, viene calcolato con riferimento alla superficie fondiaria del lotto edificabile, e cioè la superficie dell'intero lotto ricadente nella zona territoriale omogenea al netto delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ancorché non materialmente cedute al Comune, tenuto conto che ad ogni abitante corrispondono 100 mc di costruzione.

I proventi derivanti dalle monetizzazioni di cui sopra sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione, sistemazione, progettazione di aree per attrezzature pubbliche quali, verde e parcheggi. (Vedi art.20 L.R. n°16/2016).

Restano salvi i casi di riduzione ed esonero del contributo di concessione previsti dalla L.R. n°16/2016.

In particolare, ai sensi dei commi 1 e 7 dell'art.8 della L.R. 16/2016, il contributo afferente agli oneri di urbanizzazione viene ridotto al 40%, per cui la relativa monetizzazione risulta pari ad €. 770,04 per ogni abitante insediato, nei casi di edilizia abitativa convenzionata che stabilisca prezzi di vendita non superiori al limite massimo previsto per gli interventi di edilizia residenziale sociale stabilito dal Decreto del Dirigente Generale dell'Ass.to Regionale delle Infrastrutture e Mobilità n°2982 del 9/12/2015.

Inoltre il contributo afferente Agli oneri di urbanizzazione viene ridotto al 55%, per cui la relativa monetizzazione risulta pari ad €.-972,18 per ogni abitante insediato, nei casi di edilizia abitativa i cui alloggi presentino le caratteristiche di superficie previsti dalle LL.RR. n°79/1975 e n°95/1977 nonché dalla legge n°457/1978.

Per l'aggiornamento dei costi di cui sopra si provvederà applicando gli stessi criteri che regolano l'adeguamento degli oneri concessori e del valore dei terreni ai fini dell'IMU.

#### **ART. 5 - Modalità di versamento**

I corrispettivi di monetizzazione devono essere versati al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio ovvero contestualmente alla stipula della convenzione di lottizzazione.

In alternativa al versamento in unica soluzione è ammesso il versamento rateizzato con le modalità, forme, garanzie e condizioni applicate per gli oneri di urbanizzazione, previa presentazione di apposita cauzione che garantisca il doppio delle rate da versare.

Si conferma che la monetizzazione delle aree a standard non dà luogo alla conversione delle stesse in superficie fondiaria per usi edificatori per cui non vi è incremento di potenzialità edificatorie;

#### **ART. 6 - Diniego**

L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può denegare la proposta di monetizzazione ove verificati, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio o il soggetto promotore del piano attuativo dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.

#### **ART. 7 - Aggiornamento dei corrispettivi della monetizzazione**

I corrispettivi di monetizzazione del presente Regolamento, saranno aggiornati contestualmente all'adeguamento degli oneri concessori e dei valori dei terreni ai fini dell'applicazione dell'imposta IMU.