



COMUNE DI RUVO DI PUGLIA
SETTORE URBANISTICA-EDILIZIA E CATASTO

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA
MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER “STANDARD DI
QUARTIERE” E AREE PER “PARCHEGGI PRIVATI”
NELLE ZONE OMOGENEE A/1-B/1-B/2-B/3-B/4-B/5 DELLA
VARIANTE GENERALE AL PRG.**

**APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.39 DEL 25
LUGLIO 2008**

ART.1 (Ambito di applicazione)

1. Il presente Regolamento stabilisce criteri, modalità e termini dell'applicazione dell'istituto della monetizzazione in luogo della cessione delle aree per "STANDARD DI QUARTIERE" ed in luogo dell'obbligo di reperimento di aree per "PARCHEGGI PRIVATI", così come previsto dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e vigente Regolamento Edilizio della Variante Generale al P.R.G., limitatamente ai sottoelencati interventi nelle seguenti zone omogenee:

A) ZONA A/1 (AREE URBANE DI VALORE STORICO AMBIENTALE)

Per gli edifici esistenti limitatamente ai soli interventi di sopraelevazione sovrastante il piano terra, così come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG.

B) ZONA B/1 (TOTALMENTE EDIFICATA)

Per gli edifici esistenti limitatamente agli interventi di sopraelevazione o ampliamento; ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 del DPR 6-6-2001, n. 380 e s.m.i.(demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, ma con aumento della superficie utile abitabile con o senza mutamento della destinazione d'uso, così come stabilito dal punto 4.1 della Circolare Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 7-8-2003, n. 4174) o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 e s.m.i, che porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comporti aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che comporti o meno mutamento della destinazione d'uso.

C) ZONA B/2 (PARZIALMENTE EDIFICATA)

(IDEM ZONA B/1)

D) ZONA B/3 (PARZIALMENTE EDIFICATA)

(IDEM ZONA B/1)

E) ZONA B/4 (PARZIALMENTE EDIFICATA)

(IDEM ZONA B/1)

F) ZONA B/5 (PARZIALMENTE EDIFICATA)

Per gli edifici esistenti, ovvero esclusi dalla pianificazione attuativa del P.R.G., limitatamente agli interventi di sopraelevazione o ampliamento;

ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 del DPR 6-6-2001, n. 380 e s.m.i. (demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, ma con aumento della superficie abitabile con o senza mutamento della destinazione d'uso, così come stabilito dal punto 4.1 della Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 7-8-2003, n. 4174) o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380/2001 e s.m.i, che porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comporti aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che comporti o meno mutamento della destinazione d'uso.

2. Per “edifici esistenti” si intendono gli edifici a carattere residenziale o mista ,regolarmente autorizzati o condonati alla data di entrata in vigore del P.R.G.(19-5-1999).

3. Per “AREE PER STANDARD DI QUARTIERE” si intendono gli **spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi** ,di cui all'art.3 del D.M. 2-4-1968, n. 1444, ovvero nella misura di 18 mq/ab, ove ad ogni abitante corrispondono 100 mc, vuoto per pieno, di costruzione.

4. Per “PARCHEGGI PRIVATI” si intendono gli **spazi di cui all'art. 41 sexies della Legge 17-8-1942, n. 1150, così come sostituito dall'art.2, comma 2, della Legge 24-3-1989, n. 122**, ovvero 1 mq ogni dieci metri cubi ,vuoto per pieno, di costruzione.

ART. 2

(Possibilità della monetizzazione delle aree per Parcheggi privati)

L'istituto della monetizzazione dei “PARCHEGGI PRIVATI” è applicabile solamente in caso di documentata motivazione di carattere tecnico che renda impraticabile la loro realizzazione (ad esempio problemi di accessibilità o di collegamento con la viabilità ordinaria o di inidonea struttura e consistenza de terreno) e ove il richiedente non abbia altra area o immobile adeguatamente asservibile a parcheggio nel raggio di 500 metri dalla costruzione.

ART. 3

(Possibilità della monetizzazione delle aree per Standard di quartiere)

Al fine di motivare l'assenza di interesse pubblico alla cessione e quindi procedere alla monetizzazione dell'area è necessario che sia dimostrata almeno una delle seguenti condizioni:

- **che la completa cessione dell'area a standard renda di fatto impossibile una corretta impostazione plano-volumetrica e,quindi,non consente di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante;**
- **che l'area ,oggetto di cessione, sia compromessa dalla presenza di servizi,servitù o preesistenze,impianti tecnologici che ne limitano il pieno utilizzo;**
- **che l'area, oggetto di cessione, sia di difficile accessibilità o,per la sua forma e composizione, di scarsa fruibilità;**
- che l'area, oggetto di cessione, sia qualitativamente e quantitativamente insufficiente, ovvero che le ridotte dimensioni dell'area di fatto non ne consentano un appropriato utilizzo,ma comportino solo oneri aggiuntivi di manutenzione per il Comune;**
- che non sia possibile ricavare un'area che prospetti ,per una parte più significativa, sullo spazio pubblico esistente.**

ART. 4

(Monetizzazione aree per "ATTREZZATURE DI QUARTIERE" superiori a mq 200,00)

Qualora le aree per "ATTREZZATURE DI QUARTIERE" da monetizzare superino la superficie di mq 200,00 la decisione sulla monetizzazione,in alternativa alla loro cessione,è di competenza del Consiglio Comunale.

ART. 5

(Monetizzazione aree per "PARCHEGGI PRIVATI" superiori a mq 50,00)

Qualora le aree per "PARCHEGGI PRIVATI" da monetizzare superino la superficie di mq 50,00 la decisione sulla monetizzazione, in alternativa al loro reperimento,è di competenza del Consiglio Comunale.

ART. 6

(Definizione dei valori della monetizzazione delle aree per “ATTREZZATURE DI QUARTIERE”)

1. Per quanto attiene la determinazione dei valori di monetizzazione, viene stabilito un metodo di carattere generale, ovvero si fa riferimento ai diversi indici di utilizzazione fondiaria delle zone omogenee interessate, anziché procedere con valutazioni “caso per caso”. Gli indici delle diverse zone omogenee, con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, sono i seguenti:

-ZONA A/1	If=mc/mq 5,0
-ZONA B/1	If=mc/mq 3,0
-ZONA B/2	If=mc/mq 5,0
-ZONA B/3	If=mc/mq 4,5
-ZONA B/4	If=mc/mq 2,5
-ZONA B/5	If=mc/mq 0,8

TOTALE	20.80.-

Pertanto:

<u>-ZONA A/1</u>	= 5,0/20.80 x 100 = <u>24,00 %</u>
<u>-ZONA B/1</u>	= 3,0/20,80 x100 = <u>14,50 %</u>
<u>-ZONA B/2</u>	= 5,0/20,80 x 100 = <u>24,00%</u>
<u>-ZONA B/3</u>	= 4,5/20,80 x 100 = <u>21,65%</u>
<u>-ZONA B/4</u>	= 2,5/20,80 x 100 = <u>12,00%</u>
<u>-ZONA B/5</u>	= 0,8/20,80 x 100 = <u>3,85 %</u>

Tali percentuali costituiscono l'incremento di valore delle aree a secondo della zona omogenea in cui ricadono.

Il valore di monetizzazione delle aree è dato dai seguenti elementi:

- A) Valore a mq di terreno;**
- B) Area da monetizzare;**
- C) Incremento percentuale;**

IMPORTO DELLA MONETIZZAZIONE: (Ax BxC)

2. Il valore a mq di terreno è determinato sulla base del valore già stabilito dal Consiglio Comunale, nell'anno 2007, aggiornato al mese di maggio 2008, ovvero € 50,90/mq.

3. L'importo della monetizzazione sarà rivalutato con cadenza biennale mediante specifica deliberazione di Giunta Comunale, ovvero uniformando la scadenza a quella dei contributi concessori, sulla base dell'incremento ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

ART. 7

**(Definizione dei valori della monetizzazione delle aree per
"PARCHEGGI PRIVATI")**

1. Il valore di monetizzazione delle aree è dato dai seguenti elementi:

A) Valore a mq dell'area di parcheggio;

B) Superficie da monetizzare;

C) Incremento percentuale.

IMPORTO DELLA MONETIZZAZIONE : (A xBx C)

2. Il valore a mq dell'area di parcheggio è pari a quello già stabilito per le aree a standard, ovvero € 50,90/mq.

3. L'incremento percentuale è quello già stabilito in precedenza per le diverse zone omogenee.

4. L'importo della monetizzazione sarà rivalutato, con cadenza biennale, mediante specifica deliberazione della Giunta Comunale, ovvero uniformando la scadenza a quella dei contributi concessori, sulla base dell'incremento ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

ART. 8

(Proventi)

I proventi delle monetizzazioni dovranno essere iscritti su apposito stanziamento del Bilancio ed utilizzati per l'acquisizione delle aree da destinare ad ATTREZZATURE DI QUARTIERE e PARCHEGGI a servizio della residenza.

ART. 9
(Modalità di pagamento)

L'importo della monetizzazione verrà corrisposto per intero al momento del rilascio del Permesso di Costruire o all'atto della presentazione della DIA (Denuncia di Inizio Attività).

ART. 10
(Disposizioni finali)

Il presente Regolamento, approvato dal Consiglio Comunale, entra in vigore il primo giorno successivo all'ultimo di pubblicazione.