

Criteri generali per la determinazione della monetizzazione sostitutiva finalizzata alla rimozione del vincolo di destinazione a funzioni d'interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. C11 del PGT

(procedura sperimentale valida per le richieste depositate fino al 30 aprile 2015)

Al fine del calcolo della monetizzazione sostitutiva alla cessione di aree per servizi pubblici e della rimozione dei vincoli di destinazione urbanistica afferenti alle funzioni di interesse pubblico o generale come disciplinati dall'art. A7 e C11 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Governo del Territorio (PGT), vengono individuate le seguenti linee guida generali, improntate al principio di buon andamento dell'azione amministrativa ed ai criteri di efficacia ed efficienza.

1) Determinazione della superficie di area da monetizzare in favore del Comune

I possessori di unità immobiliari assoggettate a vincolo di destinazione afferenti alle funzioni di interesse pubblico o generale devono contribuire all'integrazione, tramite monetizzazione sostitutiva, della dotazione di servizi nella misura determinata per la funzione da insediare, secondo quanto previsto dall'art. C3 "Classificazione e dimensionamento delle aree per servizi" del vigente Piano di Governo del Territorio.

La superficie di aree per servizi pubblici o d'interesse generale deve essere determinata come segue:

Superficie Utile (Su) dell'unità immobiliare oggetto di richiesta (Su) in mq ...	
Rapporto tra Abitanti teorici e Superficie Utile	1 abitante teor. ogni 50 mq di Su
Area per servizi pubblici ogni abitante teorico	35,50 mq per ogni abitante teorico

Calcolo Superficie per servizi pubblici (Ssp)

$$\text{Ssp (superficie da monetizzare)} = \dots \text{ mq (Su)} / 50 \text{ mq} \times 35,50 \text{ mq}$$

N.B. La quantificazione di 'area per servizi pubblici per ogni abitante teorico' è stabilita dall'art. C3 delle NTA del Piano di Governo del Territorio e per la definizione di (Su) si rimanda all'art. A5.14 delle NTA del PGT

2) Cessione gratuita di area ad integrazione delle aree pubbliche per servizi

In caso il soggetto richiedente possieda nel territorio comunale un'area di superficie pari o superiore a quanto dovuto da trasferire a titolo d'integrazione delle aree per servizi, il Comune può valutare l'opportunità di acquisizione di tale area in relazione alla sua estensione, conformazione o localizzazione mediante le procedure di legge. Il costo degli atti notarili, delle procedure catastali e di ogni altro adempimento necessario alla formalizzazione della cessione dell'area sono a carico del soggetto cedente.

3) Determinazione della monetizzazione sostitutiva in favore del Comune

In alternativa alla cessione gratuita, il soggetto richiedente deve corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

Per la determinazione del valore al metro quadrato dell'area da monetizzare sarà possibile scegliere tra le seguenti opzioni:

A - procedura ordinaria - presentazione di idonea perizia di stima del valore dell'area (Vt), redatta ed asseverata da tecnico abilitato; l'Amministrazione potrà sottoporre la perizia presentata ad una valutazione di congruità;

B – su motivata richiesta - determinazione del valore dell'area (Vt) mediante i valori medi definiti nella D.G.C. n. 82 del 28.05.2013 e successivi eventuali aggiornamenti annuali riferiti destinazione urbanistica finale dell'unità immobiliare.

La somma alternativa alla cessione di aree dovrà essere determinata in riferimento alla superficie da monetizzare (Superficie per servizi pubblici = Ssp) risultante dal calcolo di cui al precedente punto 1; a tale somma potrà essere applicato un coefficiente di riduzione (CR) come da tabella sotto riportata:

CR1 (0,50) – per unità immobiliari destinate ad abitazione principale del richiedente in qualunque parte del territorio comunale;

CR2 (0,70) – per unità immobiliari non destinate ad abitazione principale del richiedente in qualità di persona fisica proprietaria dell'immobile in qualunque parte del territorio comunale;

CR3 (0,90) - per unità immobiliari non destinate ad abitazione principale del richiedente in qualità di persona giuridica proprietaria dell'immobile in qualunque parte del territorio comunale.

La somma oggetto di monetizzazione sostitutiva da corrispondere al Comune in caso di rimozione del vincolo di destinazione in atto ai sensi dell'art. C11 delle stesse Norme Tecniche di Attuazione si determina quindi come segue:

$Ssp \times Vt \times CR (x) =$ somma da corrispondere a titolo di monetizzazione

dove:

Ssp = superficie per servizi pubblici da monetizzare calcolata come descritto al punto 1

Vt = valore unitario come da perizia di cui al punto A) oppure valore medio dell'area come definito nelle tabelle A e B allegate alla DGC n. 82 del 28.05.2013 di cui al punto B)

CR (x) = coefficiente di riduzione