

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE
DEI CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI A STANDARD
E DEI POSTI AUTO PERTINENZIALI**

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	2
ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO	2
ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE	2
 TITOLO II - MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER L'URBANIZZAZIONE PRIMARIA	2
ART. 3 - POSSIBILITÀ DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD	2
ART. 4 - CONDIZIONI PER L'ACCOGLIMENTO DELLE RICHIESTE DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD	3
ART. 5 - DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD	4
 TITOLO II - MONETIZZAZIONE DEI POSTI AUTO PERTINENZIALI	6
ART. 6 - POSSIBILITÀ DI MONETIZZAZIONE DEI POSTI AUTO PERTINENZIALI	6
ART. 7 - CONDIZIONI PER L'ACCOGLIMENTO DELLE RICHIESTE DI MONETIZZAZIONE DEI POSTI AUTO PERTINENZIALI	6
ART. 8 - DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE DEI POSTI AUTO PERTINENZIALI	7
 TITOLO III - DISPOSIZIONI COMUNI E FINALI	8
ART. 9 - MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DEGLI IMPORTI DERIVANTI DA MONETIZZAZIONE	8
ART. 10 - FINALITÀ DELLE MONETIZZAZIONI	8
ART. 11 - ENTRATA IN VIGORE	8

APPENDICE 1: *Valori OMI (Agenzia delle Entrate)*

APPENDICE 2: *Tavola delle fasce/ zone di isovalore OMI*

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento disciplina le modalità di monetizzazione delle aree ed opere per standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione primaria in alternativa alla realizzazione e alla cessione al Comune, nonché delle dotazioni di posti auto pertinenziali per gli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

L'obbligo della cessione delle aree e di reperimento delle dotazioni minime stabilite dal Piano degli Interventi (PI) può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nei casi indicati ai successivi articoli relativamente a:

- aree e opere per l'urbanizzazione primaria, dotazione di verde e parcheggi;

Resta ferma la possibilità di assolvimento in forma monetizzata delle opere di urbanizzazione secondaria ai sensi della vigente normativa.

TITOLO II - MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER L'URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ART. 3 - POSSIBILITÀ DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

Qualora non sia possibile reperire la dotazione di aree a servizi necessaria secondo quanto previsto dal PI, la monetizzazione delle aree e opere per l'urbanizzazione primaria relativamente alla dotazione di verde e parcheggi è ammessa, coerentemente con l'art. 47.3 comma 10 delle NTO del PI, nei seguenti casi:

a) In tutte le Z.T.O. del territorio comunale:

- per gli interventi di restauro – risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia, purché non ci sia cambiamento di destinazione d'uso.
- per gli interventi di demolizione e ricostruzione nei casi in cui la dotazione preesistente alla demolizione non soddisfi anche il maggiore fabbisogno derivante dalla ricostruzione. In questo caso sarà da monetizzare solo la differenza tra gli standard teorici e gli standard esistenti;
- per gli interventi di nuova costruzione che generino una dotazione di standard primari complessivi inferiori a mq. 25 riferiti a tutti i titoli abilitativi (anche se rilasciati in tempi diversi).
- In caso di mutamento della destinazione d'uso, ex art. 42 bis comma 4 lett. b L.R. 11/2004, qualora non siano reperibili gli spazi per gli ulteriori eventuali standard necessari a seguito della diversa destinazione di utilizzo.

- b) Nelle zone di “edificazione diffusa” gli standard primari relativi agli interventi sui lotti individuati in progetto sono totalmente monetizzabili.
- c) Nelle Zone A di “centro storico”:
 - sono monetizzabili gli standard primari nei limiti di cui all'art. 47 delle NTO.
- d) per gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 della legge regionale n. 14 del 04 aprile 2019 *"Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*;
- e) per gli interventi di cui alla legge regionale n. 51 del 23 dicembre 2019 *"Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi."*
- f) per gli interventi di edilizia produttiva realizzati ai sensi della legge regionale n. 55 del 31 dicembre 2012 *"Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggino con conducente e di commercio itinerante."*;
- g) in tutti gli altri casi espressamente previsti dal Piano Regolatore Comunale o da norme regionali o statali;

Fermi restando gli specifici contenuti delle convenzioni di cui all'art 21 della legge regionale n. 50 del 28 dicembre 2012 *"Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del veneto."* o definite in ambiti di recupero e rigenerazione, non è autorizzabile la monetizzazione nei casi di medie e grandi strutture di vendita, come definite dall'art. 3 della LR 50/2012 e disciplinate dall'art. 47.2 comma 7 punti 2) e 3).

Nel caso di aree per le quali gli interventi siano assoggettati alla preventiva approvazione di Piano Urbanistico Attuativo o di un permesso di costruire convenzionato, nonché per gli interventi di cui alla LR 55/2012 e alla LR 14/2019, la dotazione delle aree a servizi sarà calcolata in relazione alla nuova destinazione.

Nel caso di cambi d'uso in diretta attuazione del PI la dotazione delle aree a servizi sarà pari alla differenza degli standard necessari a seguito della nuova destinazione.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata dai richiedenti aventi titolo nei tempi previsti dall'iter amministrativo di approvazione degli strumenti attuativi, dei titoli edilizi o degli atti equivalenti. Tale richiesta deve essere corredata da un'approfondita Relazione Tecnica che dimostri l'indisponibilità degli spazi necessari all'assolvimento dell'obbligo di reperimento delle adeguate dotazioni a servizi, nonché dal calcolo dell'importo della monetizzazione secondo le disposizioni del presente Regolamento.

ART. 4 - CONDIZIONI PER L'ACCOGLIMENTO DELLE RICHIESTE DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

La realizzazione delle dotazioni a servizi è comunque prioritaria. Conseguentemente, le richieste di monetizzazione, valutate secondo quanto disposto dal presente articolo, verranno istruite dall'Ufficio Tecnico. Nelle casistiche previste al precedente art 3, la monetizzazione delle aree ed opere a standard è sempre ammessa qualora le aree da cedere risultino:

1. inferiori a 25 mq complessivi di verde e parcheggi per gli insediamenti residenziali e turistico-ricettivi;
2. inferiori a 100 mq di verde e parcheggio negli insediamenti commerciali e direzionali;
3. inferiori a 100 mq complessivi di verde e parcheggio negli insediamenti industriali e artigianali;
4. funzionali al recupero dei sottotetti a fini abitativi secondo le disposizioni di cui alla LR 51/2019.

I parametri dimensionali dei punti 1, 2 e 3 sopra indicati non devono essere applicati per interventi successivi sui medesimi edifici che, anche con distinti titoli abilitativi, hanno già beneficiato della monetizzazione.

In tutti gli altri casi l'impossibilità di reperire lo standard necessario deve essere verificata in sede di istruttoria sulla base di una proposta progettuale tecnico-economica allegata all'istanza.

Si esclude la possibilità di monetizzazione dello spazio di sosta per il carico/scarico delle merci degli esercizi di vicinato (art. 47.2 comma 7 punto 1) a).

La Giunta comunale dovrà essere informata dell'esito dell'istruttoria dell'Ufficio Tecnico sulle richieste di monetizzazione.

ART. 5 - DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

L'importo equivalente di monetizzazione degli standard viene determinato con la seguente formula:

$$\text{Importo equivalente monetizzazione} = \text{Valore aree non cedute} + \text{Costo opera non realizzata}$$

dove:

il valore delle aree che non vengono cedute è riferito all'ambito oggetto di intervento e il costo è quello medio delle opere che non vengono realizzate.

Il Valore delle aree è riportato nella seguente *Tabella A - Valore dei terreni ai fini delle monetizzazioni delle aree a standard*, sulla base dei valori OMI dell'Agenzia dell'Entrate (vedi Appendice 1) ripartiti per le relative fasce/zone tenuto conto dei valori riportati nel capitolo 6 del RECRED del Piano degli Interventi.

Fascia/zona:	Centrale - Crespano del Grappa e Paderno del Grappa		
Codice di zona:	B1 - B2		
	Valore convenzionale		
	OMI (valori medi €/mq)	% su valore convenzionale	Valore area (€/mq)
	985	6%	59,10
Fascia/zona:	Suburbana/Zona agricola, Case sparse		
Codice di zona:	R1 - R2		
	Valore convenzionale		
	OMI (valori medi €/mq)	% su valore convenzionale	Valore area (€/mq)
	870	4%	34,80

Tabella A - Valore dei terreni ai fini delle monetizzazioni delle aree a standard

Nei casi di cui al precedente art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e g), ove sia il Comune a richiedere la monetizzazione degli standard urbanistici, ai valori dei terreni indicati nella precedente tabella si applica una riduzione del 20%, al fine di non gravare il progetto di oneri finanziari decisi unilateralmente dall'Amministrazione comunale.

Il costo medio delle opere dell'attrezzamento del parcheggio (€/mq) corrisponde a 100,00 €/mq calcolato come valore medio stimato per la realizzazione di parcheggi con segnaletica orizzontale e verticale, illuminazione pubblica e rete fognaria.

Il costo dell'attrezzamento del verde (€/mq) che corrisponde a 30,00 €/mq è quello medio stimato per la realizzazione di opere a verde nell'ambito di nuove urbanizzazioni.

Il costo dell'attrezzamento del parcheggio e del verde potrà essere calcolato con stima analitica qualora la superficie delle aree ed opere a standard da monetizzare sia superiore ai 1.000 mq.

La corresponsione del costo delle opere di urbanizzazione esonera dal versamento del Contributo di Costruzione per la parte relativa agli oneri di urbanizzazione primaria, afferenti alla quota parte di volume/superficie realizzata per la quale è stata concessa la monetizzazione dello standard. Si precisa che nel caso in cui l'importo degli oneri tabellari risulti maggiore delle somme riconosciute per l'attrezzamento delle aree dovrà essere corrisposta la differenza.

I corrispettivi di monetizzazione sopra stabiliti saranno revisionati mediante apposito atto dirigenziale qualora la tabella dei Valori Immobiliari venga aggiornata.

Correntemente con quanto stabilito dal PI e dalle relative NTO la dotazione di standard volumetrico/abitante (mc./abitante) è pari a 225 mc/ab. (art. 47.1 comma 5).

Esempio applicativo 1

Volume edificabile in zona ED (scheda sintetica di progetto) in zona R1

Abitanti teorici = 780 mc / 225 mc/ab = 3,47

Aree a standard primari monetizzabili = 3,47 x 10 mq = 34,7 mq

Valore della monetizzazione:

area	35 mq	34,80 €/mq	1.218,00 €
parcheggio	35 mq	100,00 €/mq	3.500,00 €
<i>totale</i>			4.718,00 €

Esempio applicativo 2

Volume edificabile in zona C1 (scheda sintetica di progetto) a Paderno (zona B2)

Abitanti teorici = 1.100 mc / 225 mc/ab = 4,89

Aree a standard primari monetizzabili a verde = 4,89 x 8 mq = 39,1 mq

Aree a standard primari monetizzabili a parcheggio = 4,89 x 8 mq = 39,1 mq

Valore della monetizzazione:

area	78 mq	59,10 €/mq	4.609,80 €
verde	39 mq	30,00 €/mq	1.170,00
parcheggio	39 mq	100,00 €/mq	3.900,00 €
<i>totale</i>			9.679,80 €

TITOLO II - MONETIZZAZIONE DEI POSTI AUTO PERTINENZIALI

ART. 6 - POSSIBILITÀ DI MONETIZZAZIONE DEI POSTI AUTO PERTINENZIALI

La monetizzazione delle aree destinate alla realizzazione di posti auto pertinenziali è ammessa nei seguenti casi:

- a) nei cambi di destinazione d'uso di unità immobiliari, negli interventi che comportino la creazione di nuove unità abitative, con o senza opere;
- b) per gli interventi di cui all'articolo 6 *"Interventi edilizi di ampliamento"* della legge regionale n. 14/2019.
- c) per gli interventi di cui alla legge regionale n. 51 del 23 dicembre 2019 *"Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi"*
- d) per gli interventi di edilizia produttiva realizzati ai sensi degli art. 2 *"Interventi di edilizia produttiva che non configurano variante allo strumento urbanistico generale"* e art. 3 *"Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale"* della legge regionale n. 55/2012;

Negli interventi di cambio d'uso, il reperimento delle aree necessarie a soddisfare le quantità di parcheggio minimo di legge potrà essere pari alla differenza tra le superfici necessarie prima e dopo la trasformazione solo nel caso in cui la dotazione ante sia effettivamente individuata.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata dai richiedenti aventi titolo, nei tempi previsti dall'iter amministrativo di approvazione del titolo edilizio o degli atti equivalenti. La richiesta deve essere corredata da un'approfondita Relazione Tecnica finalizzata a dimostrare l'indisponibilità degli spazi necessari all'assolvimento dell'obbligo di reperimento delle dotazioni di posti auto pertinenziali, nonché dal calcolo dell'importo della monetizzazione secondo le disposizioni del presente Regolamento.

ART. 7 - CONDIZIONI PER L'ACCOGLIMENTO DELLE RICHIESTE DI MONETIZZAZIONE DEI POSTI AUTO PERTINENZIALI

Fatto salvo quanto previsto al precedente art. 6 ed ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione, la monetizzazione dei posti auto pertinenziali è ammessa:

1. In Centro Storico (ZTO A), fermo restando quanto previsto nelle Norme del PI e del RE, negli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o comportanti l'aumento delle unità immobiliari e/o della superficie totale;
2. Nelle ZTO B, ZTO C1, ZTO D, ZTO E e ED qualora le aree da reperire risultino inferiori:
 - 12,5 mq per gli insediamenti residenziali e ricettivi;
 - 40 mq per gli insediamenti commerciali, direzionali artigianali e produttivi;

In ogni caso le aree da reperire, anche cumulando interventi successivi sui medesimi immobili, non devono superare i:

- 50 mq per gli insediamenti residenziali e ricettivi;

- 120 mq per gli insediamenti commerciali, direzionali, artigianali e produttivi;
3. In tutte le Zone per il recupero dei sottotetti a fini abitativi secondo le disposizioni della LR 51/2019.

ART. 8 - DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE DEI POSTI AUTO PERTINENZIALI

L'importo unitario di monetizzazione dei posti auto pertinenziali viene stabilito con riferimento al Valore delle aree è riportato nella seguente *Tabella B - Valore dei terreni ai fini delle monetizzazioni dei posti auto pertinenziali*, tratta dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Pieve del Grappa, assumendo come i seguenti dati medi di riferimento:

Fascia/zona:	Centrale - Crespano del Grappa e Paderno del Grappa		
Codice di zona:	B1 - B2		
	Valore convenzionale		
	OMI (valori medi €/mq)	% su valore convenzionale	Valore area (€/mq)
	985	20%	197,00
Fascia/zona:	Suburbana/Zona agricola, Case sparse		
Codice di zona:	R1 - R2		
	Valore convenzionale		
	OMI (valori medi €/mq)	% su valore convenzionale	Valore area (€/mq)
	870	15%	130,50

Tabella B - Valore dei terreni ai fini delle monetizzazioni dei posti auto pertinenziali

Il valore convenzionale desunto dalla Tabella B, indipendentemente dall'effettiva destinazione del progetto e tenuto conto dei valori e incidenze si mercato, ed è fissato:

- nel 20% del valore convenzionale al mq per la zona centrale di Crespano del Grappa e Paderno del Grappa (codice Zona B1-B2);
- nel 15 % del valore convenzionale al mq per le restanti zone del territorio comunale.

Esempio applicativo - 1

Art. 41 sexies L.U. : parcheggi pertinenziali = 1 mq / 10 mc di costruzione

Recupero di sottotetto a fini abitativi secondo le disposizioni della LR 51/2019

Zona B1 Centrale – via Roma Crespano.

Volume oggetto di recupero 90 mc.

Superficie a parcheggio necessaria per l'ampliamento: 9,00 mq (90 mc / 10).

Importo unitario di monetizzazione per la zona B1: 197.00 €/mq

Importo complessivo: 1.773,00 € (197,00 €/mq X 9,00 mq).

Esempio applicativo - 2

Art. 41 sexies L.U. : parcheggi pertinenziali = 1 mq / 10 mc di costruzione

Cambio di destinazione d'uso con o senza opere da produttivo a residenziale

Zona R2 – via Montegrappa Paderno

Superficie soggetta a cambio d'uso 30,00 mq.

Superficie a parcheggio necessaria per la nuova destinazione: 9,00 mq (30,00 mq X 3 ml / 10)

Superficie a parcheggio da monetizzare: 9,00 mq.

Importo unitario di monetizzazione per la zona R2: 130,50 €/mq.

Importo complessivo: 1.174,50 € (1350,50 €/mq X 9,00 mq).

TITOLO III - DISPOSIZIONI COMUNI E FINALI

ART. 9 - MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DEGLI IMPORTI DERIVANTI DA MONETIZZAZIONE

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione di cui ai precedenti TITOLI II e III è versato in unica soluzione prima del ritiro del titolo abilitativo o alla presentazione della SCIA/CILA.

E' consentito il pagamento rateizzato, degli importi relativi alle monetizzazioni qualora superiori a €5.000,00 applicando gli stessi criteri stabiliti per gli oneri di urbanizzazione.

ART. 10 - FINALITÀ DELLE MONETIZZAZIONI

I proventi derivanti dalle monetizzazioni saranno introitati su apposito capitolo di bilancio e dovranno essere destinati esclusivamente all'acquisizione di aree a standard o alla manutenzione, al miglioramento e alla rifunzionalizzazione dei servizi pubblici esistenti con particolare riguardo al tema della loro accessibilità.

ART. 11 - ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore decorsi 15 giorni dalla pubblicazione da eseguirsi ad intervenuta esecutività della delibera consiliare che lo approva e si anche applica ai procedimenti in corso alla data della sua entrata in vigore.

APPENDICE 1

Valori OMI (Agenzia delle Entrate)

PIEVE DEL GRAPPA

Fascia/zona: Centrale - Crespano del Grappa

Codice di zona: B1

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	ottimo	920	1050
Ville e Villini	ottimo	920	1050

Fascia/zona: Centrale - Paderno del Grappa

Codice di zona: B2

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	ottimo	920	1050
Ville e Villini	ottimo	920	1050

Fascia/zona: Suburbana/Zona industriale Rosset, Via Asolana - Crespano del Grappa

Codice di zona: E1

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	ottimo	300	340
Capannoni tipici	ottimo	240	300
Laboratori	ottimo	310	360

Fascia/zona: Suburbana/Zona agricola, Case sparse - Crespano del Grappa

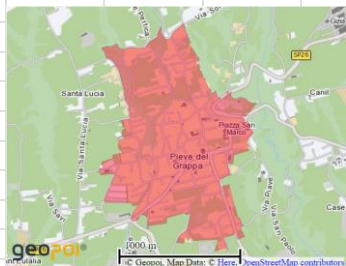
Codice di zona: R1

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	ottimo	770	970
Ville e Villini	ottimo	770	970

Fascia/zona: Suburbana/Zona agricola, Case sparse - Paderno del Grappa

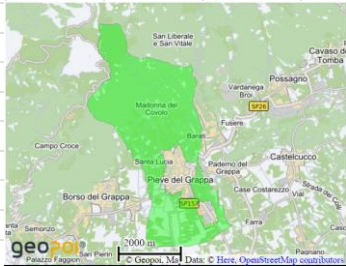
Codice di zona: R2

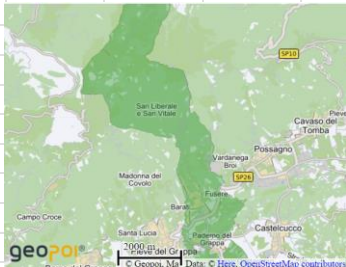
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	ottimo	770	970
Ville e Villini	ottimo	770	970











APPENDICE 2

Tavola delle fasce/ zone di isovalore OMI

COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA

Provincia di Treviso
Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n°11

PI - Piano degli Interventi

Articolo 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n°11

Tav. Ambiti isovalore

scala 1:10.000

PROGETTAZIONE

Matteo Gobbo
con Alessia Rosin

COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA

SINDACO
Annalisa Rampin

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Davide Michelon

SETTORE TECNICO

Andrea Pietrecca
Elena Bortolazzo

SEGRETARIO
Claudio Fommel

settembre 2023



LEGENDA



Confini comunali

Ambiti Isovalore

- Zona OMI B1: Centrale - Crespano del Grappa
- Zona OMI B2: Centrale - Paderno del Grappa
- Zona OMI E1: Suburbana / Zona industriale Rosset, Via Asdana - Crespano del Grappa
- Zona OMI R1: Suburbana / Zona agricola, Case sparse - Crespano del Grappa
- Zona OMI R2: Suburbana / Zona agricola, Case sparse - Paderno del Grappa

