

ORIGINALE

**CITTA' DI TERRACINA**  
*(Medaglia d'Argento al Valor Civile)*

**VERBALE DI DELIBERAZIONE COMMISSARIALE  
ASSUNTA CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 18 DEL 4 FEB. 2016

**OGGETTO:** Approvazione del Regolamento comunale per la monetizzazione delle aree a standards Urbanistici da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

L'anno duemilasedici, il giorno QUATTRO del mese di FEBBRAIO  
alle ore 16.55 nella sede municipale

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**dr.ssa Erminia OCELLO**, nominata con Decreto del Presidente della Repubblica in data 9 giugno 2015 che ha contestualmente disposto lo scioglimento del Consiglio Comunale - assistita dal *Segretario Generale dr. Marco RAPONI* - procede, con i poteri del Consiglio Comunale, alla trattazione dell'oggetto sopra indicato, in ordine al quale è stato espresso il parere tecnico e/o contabile di seguito indicato:

**PARERE FAVOREVOLE**, in ordine alla regolarità tecnica  
(art. 49 T.U.EE.LL. n. 267/2000)

18.1.2016

**PARERE FAVOREVOLE**, in ordine alla regolarità contabile  
(art. 49 T.U.EE.LL. n. 267/2000)

02.02.2016

**IL DIRIGENTE**  
(arch. Bonaventura PIANESE)

**LA DIRIGENTE**  
(dr.ssa Ada NASTI)

-----  
COMUNE D'EUROPA, gemellato con Bad Homburg, Cabourg, Coira, Mayrhofen,  
Mondorf les Bains, Jūrmala, Exeter, Pécs, Serghiev Posad

**Premesso:**

che il comune di Terracina è dotato di Piano Regolatore generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. n. 873 del 28/11/1972, e che in relazione al lungo tempo trascorso e alla evoluzione progressiva delle procedure urbanistiche e ambientali sono state approvate varianti al predetto strumento urbanistico Generale con deliberazioni di Giunta Regionale 1 giugno 2012, n. 247 e successiva presa d'atto giusta deliberazione di Consiglio Comunale n. 19/V del 02/07/2013 denominata "Ambito Territoriale C2 - Settore Servizi Portualità e Ricettività Turistica" e con Deliberazione di Giunta Regionale 1 giugno 2012, n. 246. la Variante al P.R.G. per la "Riqualficazione Urbana del Settore Nord-Ovest". Approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 52 VII del 22 luglio 2005;

**Constatato**

che a seguito dell' approvazione della nuova disciplina urbanistica comunale, si rende necessario e urgente garantire la conformità e compatibilità delle disposizioni applicative del vigente PRG alle norme in vigore in materia di edilizia e urbanistica;

che in relazione alle citata variante Ambito territoriale C2 è stata predisposta apposita modifica alle N.T.A. che prescrivono che gli interventi di tipo residenziale, da realizzare sulle aree ricadenti nelle sottozone "Ca" e "Cb", siano assoggettate alla cessione al Comune delle aree a standard pari a 24 mq/ab, come previsto nel vigente P.R.G. e che le stesse precisano che gli abitanti da insediare, con riferimento alla volumetria dell'intervento da realizzare, dovranno essere calcolati nel rapporto pari ad 80 mc/ab, essendo la volumetria da realizzare esclusivamente residenziale. Le richiamate N.T.A., prescrivono altresì che dette aree, destinate a spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68, saranno oggetto di monetizzazione e che il Comune definirà, con apposita delibera di Consiglio, i criteri e le modalità per dare attuazione alla procedura di monetizzazione, fermo restando che tali introiti vengano utilizzati per l'acquisizione mediante esproprio delle aree destinate a servizi pubblici dalla Variante.

**Preso atto**

che in applicazione del D.M. n. 1444 del 02.04.1968 il Comune di Terracina, in maniera omogenea ed organica, ha provveduto, a suo tempo, alla classificazione delle varie zone del P.R.G. in zone omogenee di categoria A, B, C, D, E e che le norme tecniche del vigente PRG prevedono l'obbligo nelle zone di espansione e ristrutturazione residenziale "C" ,l'obbligo della redazione dei piani attuativi ,

**Preso atto altresì**

che nel corso degli anni e in seguito ai noti provvedimenti legislativi, L.47/85, L.724/94, L.326/03, il territorio ha subito un significativo incremento di volumi e superfici, guidato per lo più da un generale spontaneismo urbanistico, ha

determinato un'ulteriore carenza di spazi dedicati alle funzioni pubbliche e collettive;

che per le costruzioni residenziali e non residenziali è necessario garantire, in via prioritaria, quanto prescritto dalle N.T.A. di P.R.G., nonché le disposizioni previste all'art. 41 *sexies* della Legge n. 1150/1942, come modificata dalla Legge n. 122/1989 e all'art. 5, punto 2), del D.M. n. 1444/1968 oltre che dalla legge regionale 21/09 e successive mm. ii.;

che contestualmente al rilascio di Permessi di Costruire nelle zone omogenee di categoria A e B e C, frequentemente sono state realizzate in passato aree a parcheggio privato o pubblico, che ancorchè rispettose del dettato normativo in termini di consistenze hanno una configurazione tale da renderli non funzionali e spesso non completamente fruibili a fini pubblici, con ciò con precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 276 del 10.05.2011 è stata disciplinata la monetizzazione delle aree sulla base di una perizia asseverata redatta dal tecnico incaricato dal proprietario dell'immobile che ancorché basata sui principi stabiliti dalle norme sull'espropriazione per pubblica utilità e sui valori delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, ha comportato spesso la determinazione di valori non perfettamente rispondenti ai prezzi di mercato e di conseguenza valori non congrui rispetto a quelli necessari per l'acquisizione di aree atte al soddisfacimento della dotazione di parcheggi da destinare a standard;

#### Considerato

che è obiettivo prioritario di questa amministrazione Comunale favorire l'incremento in tutto il territorio comunale la dotazione di spazi per le funzioni collettive attraverso il ricorso anche a forme di monetizzazione degli standard urbanistici previsti dalla normativa di settore;

che successivamente alla deliberazione anzidetta varata in applicazione della L.R. n. 13/2009 "Disposizioni per i recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti", sono intervenute nuove disposizioni normative contenute nella L.R. n. 21/2009 "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale", nonché le successive circolari esplicative sul "Piano Casa" della Regione Lazio approvate con D.G.R. Lazio n. 20/2012 e n. 184/2012 per i quali nessita disciplinare attraverso un nuovo regolamento la monetizzazione delle aree da cedere a standard;

#### Specificato

che, la monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse e che al fine del reperimento degli standard si considerano quelli relativi agli interventi diretti e quelli inerenti gli interventi soggetti a piano attuativo così come definiti dall'art. 3 del DM 1444/1968;

## Considerato

che la procedura di monetizzazione degli standard consente di introitare somme di denaro sostitutive, da destinare all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni dei cittadini, evitandone la realizzazione frammentaria ;

che la stessa Regione Lazio con D.G.R. n. 184/2012, nel disciplinare la L.R. n. 21/2009, ha ribadito che: *"Per cui, se il Comune è dotato di un apposito atto deliberativo, con cui ha regolamentato, in via ordinaria, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, essa avverrà secondo quanto previsto con il suddetto atto deliberativo. Sarà, perciò, opportuno che i Comuni che ne sono privi si dotino di detto atto regolamentare (ovvero, ove ne siano dotati, lo modifichino per adeguarlo alle specifiche esigenze determinate dall'applicazione del "Piano casa regionale"), anche valutando se sia più confacente alle loro esigenze adottare un regolamento sulle monetizzazioni che abbia portata applicativa generale, ovvero, dar vita ad un deliberato specificamente applicabile alle sole "monetizzazioni" conseguenti agli interventi disciplinati dalla disposizione in commento."*;

## Rilevato che:

questa Amministrazione intende conformare le monetizzazioni in un unico criterio di calcolo uniformandosi a quanto indicato dalla L.R. n. 21/2009, dove all'art. 3, c. 7, è previsto:

*"Qualora venga comprovata l'impossibilità della dotazione degli standard, come individuati dagli articoli 3 e 5 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, la realizzazione degli ampliamenti di cui al comma 1 è consentita purché il titolo abilitativo edilizio sia subordinato al pagamento, oltre che degli oneri concessori, di un contributo straordinario pari al 50 per cento degli oneri concessori dovuti ai sensi dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche. Le risorse derivanti dai contributi straordinari sono destinate dai comuni all'adeguamento dei servizi e delle infrastrutture nei territori interessati dagli interventi. Qualora gli interventi di ampliamento siano realizzati negli ambiti interessati da piani di recupero, le risorse derivanti dai contributi straordinari sono destinate ai consorzi di auto recupero, al fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo. Per i fini di cui al presente comma i comuni possono individuare nuove aree, prevalentemente contermini alle zone ove ricadono gli interventi, per adeguare gli standard urbanistici."*;

- la D.G.R. n. 20/2012 ha specificato che:

*"Il richiamo all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 è generale e non risulta in alcun modo limitato o circoscritto a specifiche previsioni in esso contenute; ciò implica che l'importo da assumere a riferimento nel determinare la misura del contributo previsto dal comma 7 è quello integralmente dovuto a titolo di contributo di costruzione, comprensivo, cioè, tanto della quota relativa al costo di costruzione (art. 16, commi 1 e 3), che di quella per oneri di urbanizzazione (art. 16, commi 1 e 4). Inoltre, tale contributo straordinario - in quanto comunque da commisurare a quello previsto dall'art. 16, D.P.R. n. 380/2001 - non subirà decurtazioni per effetto dell'eventuale riduzione della quota per oneri di urbanizzazione, che i comuni, ai sensi dell'art. 3, comma 10, possono deliberare per gli interventi di ampliamento relativi la prima casa.";*

#### **Atteso**

che la finalità della monetizzazione si configura come obiettivo di dotazione di standard qualitativamente migliori e maggiormente attinenti, come collocazione, al contesto di attuazione, con l'obiettivo di realizzare una dotazione accorpata dei servizi e assumendo come dimensione minima obbligatoria quella derivata dall'applicazione del D.M. 1444/68 art. 3;

#### **Sottolineato**

che, resta fermo il principio prioritario che impone al soggetto privato e alla medesima Amministrazione Comunale di verificare le condizioni ottimali per il reperimento e la cessione reale degli standard così come previsto dalla normativa urbanistica;

#### **Visto**

l'art. 2, comma 4, del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i. stabilisce che *"I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del DLgs 18.08.2000 n. 267, disciplinano l'attività edilizia.";*

#### **Richiamata**

la deliberazione di giunta Comunale n. 276 del 10.05.2011 di cui in premessa relativa alla monetizzazione degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle superfici a standard urbanistici - l.r. 13 del 16.04.2009- *"Disposizioni per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti"*.

#### **Ritenuto opportuno**

di procedere per le motivazioni riportate in premessa all'approvazione di un apposito Regolamento per la monetizzazione delle aree destinate a standard da cedere all'amministrazione Comunale, ai sensi del D.M. n. 1444/1968;

**Visto:**

la Legge n. 1150 del 17.08.1942;  
il D.M. n. 1444 del 02.04.1968;  
la L.R. n. 36 del 02.07.1987;  
la L.R. n. 38 del 22.12.1999;  
il D.P.R. n. 380 del 06.06.2001;  
la L.R. n. 13/2009 "*Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti*";  
la L.R. n. 21/2009 "*Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale*";  
la D.G.R. Lazio n. 20 del 26.01.2012 e n. 184 del 2012;  
le vigenti N.T.A. del P.R.G.;  
il vigente R.E.C.;  
il T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs n. 267 del 18.08.2000;

**DELIBERA**

Per le motivazioni meglio espresse in narrativa e che qui si intendono completamente chiamate e trascritte quali parti integranti del presente provvedimento:

1. Tutti gli interventi soggetti al rilascio di titoli abilitativi ex D.P.R. n. 380/2001 inerenti nuova edificazione, demolizioni e ricostruzioni, ristrutturazione edilizia, cambi di destinazione d'uso di fabbricati, parti di fabbricati o di singole unità immobiliari, sono assentiti, in via prioritaria, solo in presenza delle dotazioni di superfici da destinare a uso pubblico e a parcheggio pertinenziale determinate ai sensi delle norme di legge e regolamenti vigenti;
2. La facoltà di monetizzazione, ai fini del rilascio del titolo abilitativo ex D.P.R. n. 380/2001, resta comunque sempre soggetta e subordinata all'integrale rispetto della dotazione di aree a parcheggio pertinenziale di cui all'art. 41 sexies della Legge n. 1150/1942, così come modificato dall'art. 2 della Legge n. 122/1989, ad eccezione dei casi previsti all'art. 3 della L.R. n. 13/2009;
3. Nell'impossibilità di dotare l'intervento edilizio degli standard urbanistici previsti dal D.M. n. 1444/1968, si potrà procedere alla richiesta di monetizzazione degli standard soggetta comunque ad eventuali conguagli determinati d'ufficio in sede di verifica progettuale;
4. Stabilire che ai fini della determinazione dell'entità delle aree da cedere, per gli edifici con destinazione residenziale, debba farsi riferimento al volume determinato convenzionalmente mediante applicazione di un'altezza d'interpiano pari a mt. 3,20. Qualora l'immobile abbia un'altezza maggiore di 3,20 m si applicherà quella reale;
5. Di approvare il regolamento allegato denominato "MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI STANDARD URBANISTICI DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE" parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

6. Di prendere atto che, per la determinazione del "*Contributo per il rilascio del permesso di costruire*", ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, per l'anno 2015, il Costo di costruzione è pari a € 569,87(cinquecentosessantanove/87), giusta Deliberazione Commissariale con i poteri della Giunta Comunale n. . 71 del 02.11.2015 e il contributo per le OO.UU. è determinata dall'allegato "*Tabella Parametriche per la determinazione del contributo OO.UU*" giusta Deliberazione Commissariale con i poteri del Consiglio Comunale n. 35 del 02.11.2015;
7. stabilire che, contestualmente alla data di esecutività del presente atto, cessano di avere efficacia le tutte le disposizioni regolamentari approvate con precedenti deliberazioni contrastanti con il Regolamento allegato alla presente;
8. dare mandato al Servizio competente per l'attuazione del presente provvedimento;
9. di DICHIARARE, per l'urgenza, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, dando atto che essa verrà pubblicata all'Albo Pretorio on line per quindici giorni consecutivi.



# CITTA' DI TERRACINA PROVINCIA DI LATINA

DIPARTIMENTO "URBANISTICA, EDILIZIA, LAVORI PUBBLICI,  
AMBIENTE, VIABILITA' E PROTEZIONE CIVILE"  
*Settore "Urbanistica ed Edilizia"*

Allegato alla deliberazione Commissariale assunta con i poteri del Consiglio

N 18 del 4 FEB. 2016

## REGOLAMENTO COMUNALE

*MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI STANDARD URBANISTICI DA CEDERE  
ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE*



# SOMMARIO

*Art. 1 - Oggetto del Regolamento*

*Art. 2 - Ambito di applicazione*

*Art. 3 - Criteri per l'accertamento dell'impossibilità a realizzare gli standard da cedere*

*Art. 4 - Modalità per la richiesta di monetizzazione*

*Art. 5 - Determinazione del corrispettivo delle aree*

*Art. 6 - Monetizzazione delle aree di standard da cedere*

*Art. 7 - Modalità di pagamento*

*Art. 8 - Destinazione dei proventi*

*Art. 9 - Esclusioni*

*Art. 10 - Disposizioni transitorie e finali*

## **Art.1(Oggetto del Regolamento)**

Il presente Regolamento stabilisce criteri, modalità e termini dell'applicazione dell'istituto della monetizzazione in luogo della cessione e/o realizzazione di parcheggi e spazi pubblici o di uso pubblico per le singole aree, ai sensi, della L.R. n. 13/2009 "Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti" e della L.R. n. 21/2009 "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale", nonché delle successive circolari regionali esplicative del "Piano Casa" approvate con D.G.R. Lazio n. 20/2012 e n. 184/2012 e di ogni successivo atto di Variante alla vigente strumentazione Urbanistica adottata dall'Ente in cui tale istituto risulta previsto.

## **Art. 2 (Ambito di applicazione)**

Oggetto della monetizzazione potranno essere gli standard urbanistici relativi alle opere di urbanizzazione primaria, quali parcheggi pubblici e verde pubblico di cui agli artt. 3 e 5 del D.M. n. 1444/1968.

La monetizzazione è possibile nel caso di accertata impossibilità di reperire le aree e gli spazi necessari a garantire il rispetto degli standard urbanistici per parcheggi e spazi pubblici da realizzare ai sensi delle norme e dei regolamenti vigenti in funzione degli interventi previsti.

Tale impossibilità dovrà essere dichiarata da una relazione a firma del professionista controfirmata dal richiedente.

Si precisa, inoltre, che questa facoltà è prevista esclusivamente per le aree poste internamente ai centri abitati e perimetrati come zone A e B del D.M. n. 1444/1968 del vigente P.R.G. e di ogni successivo atto di Variante alla vigente strumentazione Urbanistica adottata dall'Ente in cui tale istituto risulta previsto e nelle aree ricadenti nelle zone omogenee C del D.M. n. 1444/1968, nei casi di lotti interclusi di modeste dimensioni così come definite della Regione Lazio nelle disposizioni contenute nell'art. 6bis della L.r. 02.05.1990, n. 28 e successive mm.ii. che prevedono un limite di superficie di lotto intercluso di mq. 1500.

Al di fuori dei casi in cui la monetizzazione è espressamente prevista dalle "Norme" citate all'art. 1 del presente Regolamento, il richiedente del titolo edilizio può procedere alla stessa qualora la quantità di aree da cedere non sia superiore a 100 mq. La monetizzazione è ammessa per superfici superiori, per interventi su edifici esistenti, previa deliberazione della Giunta comunale, su proposta motivata del Dirigente del competente Dipartimento. Esclusivamente all'interno dei centri abitati, perimetrati come zone A e B del D.M. n. 1444/1968, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che comportino cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, fatta eccezione di quelli implicanti un decremento di standard urbanistici, nell'accertata impossibilità di reperire le aree necessarie a garantire il rispetto degli standard per parcheggi e spazi pubblici da realizzare ai sensi del vigente Regolamento, sarà possibile in luogo della loro realizzazione procedere alla richiesta per la "monetizzazione" degli stessi.

L'istituto della monetizzazione, per quanto riguarda gli interventi edilizi previsti dal "Piano Casa", si applica esclusivamente nei casi indicati all'art. 3ter, comma 1, della L.R. n. 21/2009.

Per quanto riguarda gli interventi di recupero dei sottotetti, ai sensi della L.R. n. 13/2009, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è subordinato all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti della pianificazione comunale e con un minimo di 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere all'obbligo di cui al comma 3, dell'art. 3, è consentito, anche in deroga ai regolamenti edilizi vigenti, l'intervento di recupero dei sottotetti previa monetizzazione dei parcheggi da reperire.

### **Art. 3 (Criteri per l'accertamento dell'impossibilità progettuale a realizzare gli standard da cedere)**

Ai fini del presente Regolamento per parcheggio si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, corrispondente ai soli spazi destinati agli stalli, con l'esclusione della viabilità di accesso, distribuzione e spazi di manovra. L'area a parcheggio esclude, ad esempio, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico e depositi di varia natura. L'impossibilità di realizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree da cedere e quindi la facoltà a richiedere la monetizzazione degli stessi all'Amministrazione comunale sussiste, ad esempio, nei seguenti casi:

- a) insufficienza di aree in riferimento agli standard da cedere;
- b) mancanza delle aree necessarie tra edificio e strada pubblica per la formazione dei parcheggi e relativi spazi di manovra;
- c) differenza di quota altimetrica superiore a 100 cm tra piano stradale e standard da realizzare, avendo dimostrato l'impossibilità di raccordo fra le quote;
- d) realizzazione del parcheggio e/o area verde che ostruisca o crei difficoltà di accesso alla viabilità, agli incroci e/o passi carrai esistenti;
- e) realizzazione del parcheggio e/o area verde che renda discontinuo l'eventuale marciapiede esistente;
- f) realizzazione di parcheggi che comportino pericolo al transito (es. prospicienti o prossimi alla curva e/o incroci) in base ai disposti del Codice della strada e del Regolamento di attuazione;
- g) esecuzione del parcheggio e/o area verde che necessiti di tombamento corsi d'acqua pubblica e/o scoline e/o di notevoli costi per tombamento di eventuali servizi a rete presenti;
- h) aree di difficile accesso: parcheggi condominiali, sistemazioni a verde poco visibili

da spazi pubblici e accessibili, aree difficilmente attrezzabili e fruibili, ecc.:

i) ubicazione delle aree in prossimità, ma non in adiacenza, a spazi destinati o attrezzati a verde o ad impianti pubblici che non possono a questi essere resi complementari o collegabili funzionalmente;

j) formazione del parcheggio che impedisca o ostacoli la realizzazione di previste opere

o servizi pubblici;

k) ubicazione del parcheggio con accesso dalla via pubblica tramite passo privato di proprietà dei frontisti e/o di terzi soggetti non interessati alla realizzazione dell'intervento edilizio.

Ulteriori casi di cui si richiede la monetizzazione potranno essere valutati singolarmente, su richiesta motivata, e autorizzati con apposito atto dal competente Servizio.

#### **Art. 4 (Modalità per la richiesta di monetizzazione)**

Nei casi di istanza di monetizzazione il Servizio Competente, procede alla verifica dell'impossibilità a realizzare gli standard da cedere, così come previsto all'art. 3 del presente Regolamento, nonché alla verifica degli importi calcolati dal richiedente comunicando all'interessato, entro trenta giorni, gli esiti di tali accertamenti unitamente ai termini e modalità per il pagamento.

In caso di mancata comunicazione si intende, salvo successivo accertamento di false o errate dichiarazioni, assentita la monetizzazione.

L'Amministrazione comunale – Servizio Sportello Unico per l'Edilizia ( S.U.E.), potrà sempre e comunque rigettare l'istanza per la monetizzazione ove verifichi che il richiedente il titolo edilizio disponga di aree in loco idonee ed adeguate al soddisfacimento degli standard urbanistici.

Le aree monetizzate non concorrono ad aumentare la capacità edificatoria del lotto.

#### **Art. 5 (Determinazione del corrispettivo delle aree)**

L'importo da corrispondere, oltre agli oneri concessori dovuti per legge per l'intervento edilizio, a titolo di contributo straordinario per la monetizzazione delle aree da cedere è determinato in misura pari al cinquanta per cento (50%) degli oneri concessori previsti dall'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001. L'importo da assumere a riferimento nel determinare la misura del contributo previsto è quello integralmente dovuto a titolo di contributo di costruzione, comprensivo, cioè, tanto della quota relativa al costo di costruzione (art. 16, commi 1 e 3), che di quella per oneri di urbanizzazione (art. 16, commi 1 e 4).

L'importo economico da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard

sarà determinato in sede progettuale dal professionista incaricato della progettazione dell'intervento edilizio e verificata in sede di istruttoria in base al presente Regolamento dal Servizio Competente.

Gli importi saranno aggiornati con cadenza di legge e sulla base delle variazioni degli indici ISTAT dei costi delle costruzioni.

La monetizzazione delle aree non esonera dal pagamento, né comporta riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, eventualmente dovuti all'Amministrazione Comunale.

Qualora l'importo da monetizzare, per interventi su edifici esistenti, sia relativo ad una superficie superiore ai 300 mq, l'atto di assenso alla monetizzazione avverrà con apposita deliberazione della Giunta comunale, su proposta motivata del Dirigente Dipartimento.

In questo caso l'importo da corrispondere per la monetizzazione delle aree da cedere non potrà comunque risultare inferiore alla somma del costo di esproprio delle aree, così come previsto dal D.P.R. n. 327/2001, e del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'importo della monetizzazione da applicare, da determinarsi da parte del professionista incaricato, in questo caso sarà quello maggiore tra quello calcolato in base alla somma del prezzo di esproprio delle aree da cedere e gli effettivi costi di realizzazione e quello determinato in base al contributo straordinario pari al 50% degli oneri concessori previsti dall'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001.

Su tale determinazione della monetizzazione dovrà essere esplicitamente espresso parere di congruità da parte dei o del Dirigente del Dipartimento Urbanistica Edilizia e Lavori Pubblici, per quanto di rispettiva competenza

#### **Art. 6 (Monetizzazione delle aree di standard da cedere)**

Per le aree poste internamente ai centri abitati identificati come zone A e B del D.M. n. 1444/1968 si potrà procedere alla monetizzazione degli spazi destinati a parcheggi pubblici e delle aree da cedere, nei casi di comprovati motivi d'impossibilità al reperimento di aree da cedere nell'area di pertinenza dell'immobile e/o nelle

immediate vicinanze, nelle seguenti fattispecie:

a) Interventi di ristrutturazione edilizia che comportino almeno uno dei seguenti casi:

1) ampliamento della Superficie Utile Lorda (SUL);

2) cambio di destinazione d'uso;

3) creazione di nuove unità immobiliari;

b) Interventi di cambio di destinazione d'uso senza opere;

c) Interventi di ampliamento volumetrico non assimilata alla ristrutturazione edilizia;

d) Interventi di sostituzione edilizia;

e) Interventi disciplinati dalla L.R. n. 13/2009 "Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti";

f) Interventi disciplinati dalla L.R. n. 21/2009 "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale".

La realizzazione dei parcheggi e delle aree a verde previsti dalle norme è comunque prioritaria; nei soli casi in cui non si disponga della superficie sufficiente si possono monetizzare in tutto o in parte le quantità mancanti.

E' fatta salva la possibilità di realizzare una parte della superficie da destinare a parcheggi, nella quantità minima di uno stallo per auto, e monetizzare eventuale restante parte.

#### *Art.7 (Modalità di pagamento)*

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree di cui al presente Regolamento, dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del ritiro del Permesso di Costruire.

Nel caso l'intervento sia soggetto a Denuncia di Inizio Attività, il versamento dell'importo della monetizzazione, dovrà essere effettuato per intero, in unica rata, all'atto di avvio dei lavori ovvero entro trenta giorni dall'avvenuto deposito della D.I.A., contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori.

A dimostrazione dell'avvenuto pagamento all'istanza di monetizzazione dovrà essere allegata quietanza di pagamento, nonché prospetto di calcolo della monetizzazione effettuata, soggetto a verifica d'ufficio da parte del Servizio S.U.E..

A seguito di tale verifica l'eventuale conguaglio a favore del Comune dovrà essere effettuato entro 30 giorni dalla richiesta. L'eventuale conguaglio a favore del privato verrà debitamente restituito.

#### *Art. 8 (Destinazione dei proventi)*

I proventi delle monetizzazioni incamerati dall'Amministrazione comunale saranno vincolati e destinati esclusivamente all'acquisizione di aree da destinare alle opere di

urbanizzazione primaria e secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, comprensivi delle spese quali frazionamenti catastali, spese notarili, trascrizioni, ecc., nonché alla loro diretta realizzazione, nel caso le aree siano già di proprietà comunali, e/o alla riqualificazione di dette opere, spazi e servizi pubblici.

#### **Art. 9 (Esclusioni)**

Sono esclusi dall'applicazione della monetizzazione prevista dal presente Regolamento gli interventi di pianificazione urbanistica disciplinati da convenzione, per i quali è obbligatorio il reperimento degli standard previsti dalla legge.

L'istituto della monetizzazione, per quanto riguarda gli interventi edilizi in attuazione della L.R. n. 21/2009, non si applica, quando la superficie da destinare a parcheggio, calcolata in relazione all'entità dell'ampliamento edilizio, sia inferiore a 20 metri quadrati. Per quanto riguarda gli interventi di recupero dei sottotetti, ai sensi della L.R. n. 13/2009, ad eccezione di quelli rivolti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, non sono soggetti all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali.

Sono inoltre esclusi dall'applicazione del presente Regolamento, in tutte le zone di P.R.G., gli interventi edilizi rivolti all'apertura di strutture di vendita, così come individuate e classificate dalla L.R. n. 33/1999 "Disciplina relativa al settore commercio".

#### **Art. 10 (Disposizioni transitorie e finali)**

Ai progetti presentati al protocollo dell'Amministrazione Comunale prima della data approvazione del presente Regolamento e non ancora definiti, si applicheranno le disposizioni del presente Regolamento.

Contestualmente alla data di approvazione del presente Regolamento cessano di avere efficacia tutte le eventuali disposizioni in contrasto approvate con precedenti deliberazioni e/o regolamenti comunali.

Il presente verbale viene così sottoscritto:

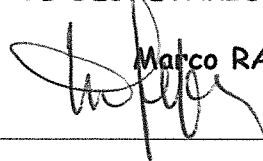
IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

Erminia OCELLO



IL SEGRETARIO COMUNALE

Marco RAPONI



REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, su conforme dichiarazione del Delegato alla Pubblicazione, che copia del presente verbale è stata inserita il giorno - 5 FEB. 2016 sull'Albo Pretorio on line del Comune (all'indirizzo: <http://www.gazzettaamministrativa.it>), ai sensi dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 e che sarà pubblicata il giorno successivo alla suddetta data di inserimento.

Terracina, - 5 FEB. 2016

IL DELEGATO ALLA PUBBLICAZIONE

LA SEGRETERIA GENERALE

ISTRUTTORE DIRETTIVO  
(Valentina Di Mauro)



La presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_

- :
- perchè trascorsi 10 (dieci) giorni dalla data di inizio della pubblicazione ((art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267);
  - perchè adottata con la formula della immediata eseguibilità ((art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267).

Terracina,

p. L'UFFICIO DELIBERAZIONI

---