



**COMUNE DI SANSEPOLCRO**  
*Provincia di Arezzo*

**REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A CESSIONE  
NELLE AREE TR E TRpr DEL R.U. E SUE VARIANTI, AI SENSI DELL'ART. 124  
DELLE N.T.A. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

*Approvato con delibera di Giunta Comunale n°54 del 01/03/2024*

## **REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A CESSIONE NELLE AREE TR E TRpr DEL R.U. E SUE VARIANTI, AI SENSI DELL'ART. 124 DELLE N.T.A. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

### **ART.1 — OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento definisce i criteri per la monetizzazione delle aree a cessione di cui all'art. 124 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico (R.U.) da considerare come alternativa alla cessione diretta delle stesse aree in quei casi in cui da tali cessione non si possa ricavare un significativo beneficio pubblico. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano quindi agli interventi previsti nelle aree che nel RU sono individuate come:

- TR o aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale o turistico-ricettiva;
- TRpr o aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva.

Il citato articolo delle N.T.A. del R.U. dispone infatti che alle aree soggette a perequazione urbanistica è richiesta la cessione gratuita di porzioni di superficie territoriale in favore del Comune, comprensiva di quelle di sedime delle opere di urbanizzazione primaria, nelle dimensioni minime stabilite dalle NTA del R.U.. Tali cessioni assumono il valore di compensazione finalizzata ad una equilibrata compartecipazione delle proprietà interessate dalla trasformazione urbanistica alla realizzazione e cessione di opere pubbliche ed alla realizzazione di interventi Edilizia Residenziale Sociale.

Nel caso in cui esistano le condizioni per la monetizzazione il presente regolamento ha il fine di definire in particolare, in attuazione dell'art. 124, comma 4, delle NTA del RU, i parametri finanziari relativi alla stessa monetizzazione, eventualmente anche differenziati in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole aree.

La quantità di terreno da cedere per ciascuna area di trasformazione e le opere richieste per la realizzazione delle operazioni di trasformazione, sono specificate nelle schede norma delle aree di trasformazione e nell'art. 58 delle N.T.A. del R.U..

### **ART.2 — RIFERIMENTI NORMATIVI**

Gli obiettivi, le azioni di piano, le prescrizioni, l'entità delle aree a cessione e le opere di interesse pubblico da realizzare e cedere al Comune per ciascuna TR e TRpr individuata dal vigente RU derivano dal combinato disposto delle indicazioni riportate nell'Elaborato 10 – Schede normative, di indirizzo progettuale e di VAS dello stesso RU e dall'applicazione dell'art. 124, comma 3.

Di norma è prevista una cessione di aree in percentuale che varia in relazione alla entità delle superficie territoriale secondo la seguente casistica:

- a) per alcune aree è prevista la sola cessione delle aree a standards pubblici secondo i parametri di cui all'art. 58, comma 1, delle NTA del RU;
- b) per alcune aree, con particolare riferimento a quelle più estese, la superficie delle aree a cessione, risulta maggiore di quella necessaria per la realizzazione degli standards di cui al precedente punto a).

Occorre pertanto individuare parametri finanziari applicabili in entrambe le sopra citate casistiche.

### **ART.3 — AMMISSIBILITÀ DELLA MONETIZZAZIONE**

L'istituto della monetizzazione delle aree a standard e delle aree a cessione perequativa è ammesso nei seguenti casi ed alle seguenti condizioni:

- 1 - piani attuativi comunque denominati di iniziativa privata in attuazione delle previsioni

definite dal R.U. per ciascuna TR e TRpr;

2 —interventi diretti ancorché convenzionati, aventi l'obbligo di cessione di aree a standard, laddove previste in alcune delle Schede normative, di indirizzo progettuale e di VAS di cui all'elaborato 10 del R.U.;

3 — la monetizzazione delle aree a standard deve essere prevista dalla convenzione urbanistica dello strumento da adottare;

4 — la monetizzazione è ammissibile qualora le aree proposte in cessione dal privato che edifica, siano dal Comune ritenute non idonee, in relazione alla inadeguatezza della localizzazione, alle esiguità delle dimensioni, alla conformazione e alla limitata capacità di accogliere attrezzature, ovvero allorché siano ritenute eccessivamente onerose in relazione ai costi di gestione e di manutenzione e comunque tali da non risultare idonee alle finalità di interesse pubblico preposte;

5 - la monetizzazione è ammissibile qualora sia previsto il versamento in unica soluzione delle somme dovute ovvero siano presentate idonee garanzie per la richiesta di rateizzazione, da espletare come previsto nel successivo articolo 6;

6 — in casi particolari, sia nell'ambito di piani attuativi comunque denominati che di interventi diretti, ove sia possibile reperire solo parzialmente le aree a standard, è consentito, per la soddisfazione degli standard di servizi pubblici, verificare lo standard mediante la somma delle aree da cedere e delle aree da monetizzare.

7 — in casi particolari, in presenza di collaudi di lottizzazioni o piani attuativi comunque denominati o interventi diretti, convenzionati in epoche precedenti alla approvazione del presente regolamento, laddove si verifichi il caso in cui le aree originarie previste in convenzione quali aree a standard da cedere all'Amministrazione comunale non siano di fatto identificabili sul territorio, per intervenute modifiche orografiche del terreno e/o per l'attuazione di procedimenti esterni all'Amministrazione titolare della convenzione (procedimenti espropriativi, servitili, realizzazione di opere di interesse pubblico da parte di enti diversi, ecc.), l'amministrazione potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione per ovviare al verificarsi di quelle condizioni che, di fatto, hanno impedito la cessione delle aree a standard di cui alla convenzione originaria, secondo quanto disposto dal presente regolamento.

8 – Nelle aree di trasformazione con destinazione produttiva e/o commerciale non potrà essere consentita la monetizzazione delle aree da destinare a parcheggi pubblici.

#### **ART. 4 — PROCEDIMENTO PER LA MONETIZZAZIONE**

1 - La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata dal privato che edifica contestualmente alla presentazione del piano attuativo comunque denominato o della presentazione dell'istanza per il rilascio del titolo edilizio nel caso di intervento diretto da convenzionare o non esplicitamente soggetto a convenzionamento.

2 - L'ammissione o il diniego alla monetizzazione delle aree a cessione sarà esplicitato nella delibera di adozione dello schema di convenzione urbanistica da parte del Consiglio Comunale, su proposta del Responsabile del Servizio competente, a seguito di istruttoria del Responsabile del procedimento, in cui siano verificate le condizioni di monetizzazione come

alternativa alla realizzazione degli standard urbanistici, esclusivamente nei casi indicati dal presente regolamento;

3 – Nei casi di intervento diretto semplice la proposta di monetizzazione sarà approvata o diniegata dalla Giunta Comunale, sempre su proposta del Responsabile del Servizio competente a seguito di istruttoria del Responsabile del procedimento, in cui siano verificate le condizioni di monetizzazione come alternativa alla realizzazione degli standard urbanistici, esclusivamente nei casi indicati dal presente regolamento;

4 - La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Amministrazione, qualora sia ravvisata una manifesta mancanza di interesse pubblico nell'acquisizione di aree ritenute non idonee, in relazione alla inadeguatezza della localizzazione e impossibilità a trovare alternative idonee, alle esiguità delle dimensioni, alla conformazione e alla limitata capacità di accogliere attrezzature, ovvero allorché siano ritenute eccessivamente onerose in relazione ai costi di gestione e di manutenzione, ovvero sia riscontrato un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.

#### **ART.5 — DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE**

1 – Le quantità di terreno da cedere ai sensi dell'art. 124, comma 3, delle NTA del RU sono individuate in misura del:

50% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 10.000 mq;

40% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 5.000 mq e < 10.000 mq;

30% per aree di trasformazione con superficie territoriale > 2.000 mq e < 5.000 mq;

20% per aree di trasformazione con superficie territoriale < 2.000 mq.

2 - All'interno delle aree di cui al precedente comma 1 è compresa la dotazione minima di aree a standard degli insediamenti residenziali e funzioni strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.), che, nel rispetto dell'art. 58, comma 1, delle NTA del RU, è pari ad una superficie minima di mq. 24 /abitante di cui: 12 mq. a verde pubblico, 4,5 mq a scuola, 5 mq. a parcheggio, 2,5 mq. per aree di interesse comune. Al fine di individuare il numero di abitanti teorici si dovrà tenere conto del rapporto tra la SUL residenziale massima ammessa e la SUL attribuita a ciascuna abitante pari a 35 mq.

3 - La dotazione minima di aree a standard degli insediamenti di carattere industriale/artigianale o ad essi assimilabili (aree TRpr), è pari ad una superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, ad ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di standard, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi.

4 - Il prezzo unitario a mq da corrispondere per la monetizzazione delle aree a cessione deve essere determinato sommando il valore di riferimento unitario ed il suo incremento:

**a)** il valore di riferimento massimo, a metro quadrato, è desumibile dalla tabella dei Valori Agricoli Medi della provincia di Arezzo, regione agraria n°: 4 Valtiberina, ultima annualità disponibile.

Per ciò che riguarda la determinazione dei valori di cui al precedente punto a) si dovranno applicare i seguenti criteri:

**a.1)** Valori Agricoli Medi della provincia di Arezzo, regione agraria n°: 4 Valtiberina: *parco, sedimi rustici, giardini, orti familiari e resedi.*

Per ciò che riguarda il valore di riferimento di cui al precedente punto a) esso assume l'entità di 80'000€/ha ovvero 8 €/mq.;

Tale valore sarà applicato all'intera superficie delle aree da cedere e potrà essere incrementato, per le **aree con destinazione residenziale**, fino all' 150%, nel rispetto del criterio di differenziazione suggerito nell'art. 124 delle NTA del RU, per effetto del beneficio conseguito dai privati per l'area non ceduta (possibilità di maggiore dotazione di aree a verde privato, di realizzare tipologie edilizie meno intensive, ecc.).

Per le aree con **destinazione artigianale produttiva** tale valore potrà invece essere ridotto del 40 % e quindi pari ad un valore di 4,80 €/mq.;

Tale valore sarà applicato all'intera superficie delle aree da cedere e potrà essere incrementato, per le aree con destinazione produttiva, fino al 24%, nel rispetto del criterio di differenziazione suggerito nell'art. 124 delle NTA del RU.

#### **a.2) DETERMINAZIONE DEGLI INCREMENTI DI VALORE DELLE AREE CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE E PRODUTTIVA**

Il valore di cui al punto a.1) sarà incrementato fino all' 150% in riferimento al beneficio conseguito dai privati derivante dalla mancata cessione facendo riferimento alle zone individuate nell'OMI, od "Osservatorio del mercato immobiliare", confrontando i valori delle aree edificabili riferiti al 2020 come desumibili dal recente documento denominato "RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI RELATIVA AL COMUNE DI SANSEPOLCRO", ultima annualità disponibile, predisposto dal servizio ragioneria dell'Amministrazione, in cui tali valori sono stati differenziati e graduati per ciascuna zona dell'OMI ricadente nel nostro territorio comunale:

<b>Identificazione delle Microzone OMI ricadenti nel territorio comunale</b>	<b>TR e TRpr corrispondenti</b>	<b>Valore €/mq</b>	<b>Percentuali graduate secondo le varie zone</b>	<b>Incremento graduato corrispondente da applicare al valore di cui al punto a.1</b>	<b>Valore da da sommare al punto a1) in €/mq da utilizzare per monetizzazione</b>
Zona semicentrale C1	TR03*, TR04a, TR04b, TR05, TR06, TR12, TR41	568,12	100%	Incremento dell' 150% sul 100% del valore da applicare per la monetizzazione	12
Zona periferica D1	TR01, TR02*, TR07**, TR08a**, TR08b**, TR09, TR10, TR11a, TR11b, TR13, TR14, TR15, Tr16, TR17*, TR18**, TR19.1, TR19.2, TR19.3, TR21*, TR22*, TR33, TR39, TR40, TR42, TR43, TR44*, TR45	295,79	52%	78%	6,24
Zona centrale B1		295,79	52%	78%	6,24
Zona suburbana E1	TR27a, TR27b, TR28, TR29	184,34	32%	48%	3.84
Zona suburbana E1	tutte le TRpr	92,01	16%	24%	1,92
Zona rurale R1	TR23*, TR24**, TR26, TR30**, TR31**, TR32, TR35, TR36, TR37, TR38	153,41	27%	40,50%	3,24

**b)** il costo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggi, verde pubblici, attrezzature e istruzione). Per ciò che riguarda il costo delle opere si assumono i valori già approvati con la Variante semplificata n. 09 al R.U., approvata con Del.C.C. n. 139 del 26/09/2018 nell'ambito della quale sono stati quantificati:

- il costo unitario per parcheggi pubblici pari a 85 €/mq; questo valore sarà utilizzato anche come costo unitario per attrezzature ed istruzione;

- il costo unitario per verde pubblico pari a 60 €/mq

Tali valori si applicheranno alle superfici relative alle varie tipologie di standard quantificati sulla base degli abitanti teorici e sulla base delle quantità di cui all'art. 5 comma 3 del presente articolo.

Tali valori costituiranno anche il riferimento per le eventuali compensazioni previste dal comma 6 dell'art. 124 delle N.T.A. del R.U..<sup>1</sup>

## **ART. 6 — CORRESPONSIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE**

1 - Sia il privato, sia l'Amministrazione Comunale, accertata la sussistenza di tutte le condizioni di cui al presente regolamento, potranno aderire alla fattispecie onerosa, totale o parziale e alternativa alla cessione gratuita delle aree da cedere comprensive di quelle per standards.

2 - La monetizzazione delle aree a standard è una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare nei casi disciplinati all'articolo 3, su istanza diretta da parte dell'operatore privato ovvero su proposta del Servizio competente, qualora ne ravvisi la sussistenza.

Il Servizio competente, accertata la sussistenza delle condizioni di ammissibilità e determinato l'ammontare della monetizzazione, sottoporrà la proposta alla Giunta Comunale. La deliberazione di di Giunta con esito favorevole, sarà trasmessa al richiedente, con l'importo del corrispettivo calcolato dall'ufficio competente. In ogni caso, la monetizzazione dovrà avvenire in unica soluzione, alla sottoscrizione della convenzione o prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, ovvero con presentazione di idonee garanzie per la richiesta di rateizzazione, da espletare nell'arco temporale massimo di due anni, con polizza fidejussoria da escutersi a prima richiesta dell'Ente. La precisazione delle modalità di rateizzazione (numero, tempistiche e quantificazione degli importi delle rate previste) avverrà con Determinazione del Responsabile del Servizio competente.

3 — La monetizzazione delle dotazioni urbanistiche di cui al presente regolamento non comporta in nessun caso la riduzione degli oneri per urbanizzazione primaria e secondaria, nonché riduzione del contributo sul costo di costruzione da corrispondere all'Amministrazione, e non concorre ad aumentare la capacità edificatoria del lotto.

## **ART. 7 — DESTINAZIONE DEI PROVENTI**

I proventi della monetizzazione introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di bilancio, saranno destinati esclusivamente all'acquisizione di aree, immobili, e realizzazione di opere da destinare ad attrezzature pubbliche. Nei provvedimenti di autorizzazione delle istanze di monetizzazione di cui al presente regolamento sarà individuata in modo specifico l'opera pubblica a cui sono finalizzati i singoli proventi delle monetizzazioni.

---

<sup>1</sup> Alle proprietà delle aree di trasformazione cui è richiesta una cessione di aree in misura superiore alle soglie derivanti dalle percentuali sopra indicate, è riconosciuta una compensazione monetaria da definire secondo i medesimi parametri finanziari stabiliti per la monetizzazione delle mancate cessioni. Le compensazioni possono riguardare anche gli oneri di urbanizzazione secondaria