



# COMUNE DI ISORELLA

Provincia di Brescia

P.zza Roma n.4 – 25010 ISORELLA (Bs)

Isorella li 30 settembre 2015

## RELAZIONE TECNICA

**Oggetto: linee guida per la monetizzazione delle aree da cedere come standard urbanistici.**

Con Delibera Consiglio Comunale n. 26 del 20 luglio 2009 l'Amministrazione Comunale ha approvato il PGT vigente, sono successivamente state approvate la 1<sup>a</sup> variante parziale al Piano delle regole e dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) pubblicata sul BURL n. 21 del 21.05.2014 e la rettifica delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio pubblicata sul BURL n. 46 del 12.11.2014;

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T hanno stabilito all'articolo 24 "disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso" che ai sensi dell'articolo 51, comma 2 della L.R. 12/2005, ogni mutamento della destinazione determina una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche di interesse pubblico e che nel caso in cui, a seguito di verifica, il fabbisogno risulti inferiore al dovuto, si dovrà provvedere al reperimento delle aree necessarie o in alternativa alla monetizzazione del corrispettivo per la mancata cessione, nel rispetto dei contenuti del PdS;

E' difatti frequente, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, in zone di saturazione, che le aree da cedere a standard siano difficilmente reperibili e comunque, anche se previste, date le loro esigue dimensioni, finiscono per non svolgere il loro reale uso risultando tra l'altro troppo onerose da mantenere. In diversi casi, dove è evidente l'inopportunità e la non convenienza per l'Amministrazione Comunale di acquisire tali aree per la loro esigua dimensione che non risponde a specifici requisiti di funzionalità ed economicità nella futura manutenzione e che nella maggioranza dei casi, comporta per l'Amministrazione dei costi che si riversano sulla collettività non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini.

Queste linee di indirizzo, hanno la funzione di definire una serie di parametri che stabiliscono le procedure e le regole a cui attenersi per attivare la monetizzazione, i relativi parametri di costo da applicare per il corrispettivo e tutti gli altri elementi di carattere tecnico per la definizione della procedura.

E' necessario precisare che la monetizzazione non è automatica, ma è una facoltà dell'Amministrazione Comunale.

### **Procedimento per la richiesta di monetizzazione.**

Le presenti linee di indirizzo riguardano esclusivamente le procedure per la monetizzazione delle aree da destinare a standard pubblici che possono essere attivate esclusivamente nei Nuclei di Antica Formazione, negli Ambiti Consolidati (residenziali, produttivi, terziari, commerciali) e zone agricole sono esclusi pertanto gli interventi che riguardano ambiti di nuova espansione in fase di attuazione o in programmazione.

La proposta di monetizzazione deve essere allegata alla richiesta di Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività o qualsiasi altro atto abilitativo necessario, dagli aventi titolo.

### **Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione.**

Le richieste di monetizzazione potranno essere accolte quando si ravvisano le condizioni appresso indicate:

- Sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperimento degli standard per mancata disponibilità delle aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area stessa;
- Per interventi di nuove costruzioni o cambi d'uso anche in più fasi successive che prevedono una superficie a standard inferiore a mq 50 fatte salve le eventuali disposizioni e/o limitazioni delle NTA o del PdS;
- Qual'ora l'area sia difficilmente raggiungibile.

Il metodo di calcolo delle aree a standard urbanistico e i limiti sono definiti nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T e nella Relazione del Piano dei Servizi.

### **Individuazione dei costi**

L'entità del corrispettivo economico da versare all'Amministrazione per la mancata cessione delle aree a standard deve essere pari alla somma che il Comune deve affrontare per l'acquisto di aree di pari superficie, più il costo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Si ritiene di stabilire il corrispettivo nel seguente modo:

1. €/mq 30,00 per i cambi di destinazione d'uso realizzati all'interno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.);
2. €/mq 50,00 per i cambi di destinazione d'uso realizzati all'esterno del Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), e precisamente negli Ambiti Consolidati (Residenziali, Produttivi, Terziari, Commerciali) e nelle aree Agricole.

Il Responsabile del Settore Tecnico

Bonelli geom. Chiara

