

CITTA' DI
VENEZIA



Comune di Venezia

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA
DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE
DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI
E DELLA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARDS
URBANISTICI

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento disciplina le modalità e le condizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, da parte di soggetti privati con relativa cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree e delle opere su di esse realizzate.
2. Il presente regolamento disciplina, altresì, le modalità per la monetizzazione delle aree destinate a standard, totale o parziale. Gli importi versati dai privati a titolo di monetizzazione sono da considerarsi sostitutivi dell'obbligo di reperimento delle aree per urbanizzazioni e del loro attrezzamento.
3. Le norme contenute nel presente regolamento si applicano, in particolare, alle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, da eseguirsi:
 - a) all'interno degli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, tramite la sottoscrizione di una convenzione urbanistica tra soggetto privato e Amministrazione Comunale;
 - b) con riferimento ad interventi diretti oggetto di permessi di costruire o altri titoli abilitativi convenzionati;
 - c) in ottemperanza ad accordi, comunque denominati, stipulati tra soggetti privati e Amministrazione Comunale;
 - d) in ottemperanza ad atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dal soggetto attuatore.

Art. 2 DEFINIZIONI

1. Ai fini del presente regolamento s'intende:
 - a) **per soggetto attuatore (parte attuatrice)**, il soggetto privato che si impegna a dare esecuzione al contenuto del piano urbanistico attuativo o del permesso di costruire alle condizioni convenute con l'Amministrazione Comunale;
 - b) **per monetizzazione** il versamento all'Amministrazione Comunale di una somma di denaro in alternativa alla cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree destinate a standards, ove le stesse aree non siano reperibili o lo siano solo parzialmente all'interno del piano attuativo ovvero per gli interventi non attuativi di piani (interventi diretti) per i quali sia prescritta la realizzazione di standards;
 - c) **per contributo di costruzione**, la corresponsione di una somma in denaro commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, determinati con le modalità previste dalla vigente normativa ;
 - d) **per scomputo degli oneri di urbanizzazione** la realizzazione delle opere di urbanizzazione fino alla concorrenza dell'importo dovuto, con relativa cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree, senza il versamento della somma dovuta a titolo di contributo di urbanizzazione;
 - e) **per piano attuativo**, lo strumento di pianificazione urbanistica, ad iniziativa pubblica o privata, oppure congiuntamente di iniziativa pubblica e privata, attuativo di quella generale, strumentale

alla realizzazione di opere di urbanizzazione relative alla definizione dell'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento;

- f) **per intervento diretto**, le trasformazioni edilizie ed urbanistiche relative ad interventi di trasformazione così come definite dalla vigente normativa ovvero interventi che non necessitano di preventivo e specifico atto di pianificazione urbanistica. Rientrano in tali tipologie di intervento anche le attuazioni parziali (c.d. stralci funzionali) di atti pianificatori di particolare rilevanza e gli interventi costituenti attuazione di unità minime di intervento purchè le opere richieste non comportino modifiche dello strumento approvato. gli interventi urbanistici attuativi degli strumenti di pianificazione generale;
- g) **per convenzione urbanistica**, le pattuizioni convenute tra Amministrazione Comunale e Parte attuatrice per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base degli schemi tipo approvati dall'Amministrazione Comunale con proprio provvedimento;
- h) **per accordo urbanistico**, ogni ipotesi di pattuizione tra soggetto privato e Amministrazione Comunale non riconducibile ad ipotesi di convenzione urbanistica come definita nella lettera precedente;
- i) **per atto unilaterale d'obbligo**, l'atto contenente gli impegni assunti unilateralmente dal soggetto attuatore nelle ipotesi previste dalla vigente normativa sulla base dello schema tipo approvato dall'Amministrazione Comunale con proprio provvedimento; l'atto unilaterale sottoscritto dal soggetto attuatore è recepito con proprio provvedimento dal Dirigente responsabile del rilascio o dell'approvazione del titolo abilitativo edilizio;
- l) **per opere di urbanizzazione primaria e secondaria**, le opere descritte nei successivi articoli 3, 4 e 5 necessarie a rendere un'area idonea all'uso cui risulta destinata dalla vigente pianificazione urbanistica.

Art. 3

FINALITA' E CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate nei successivi articoli 4 e 5, sono finalizzate a garantire il soddisfacimento del requisito della qualità urbana e di una migliore qualità della vita nella concreta realizzazione della dotazione di aree per servizi.
2. La realizzazione delle suddette opere avviene nel rispetto delle seguenti qualità prestazionali: accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica, semplicità ed economicità di gestione.
3. Le opere di urbanizzazione da eseguirsi a scapito degli oneri sono quelle che l'Amministrazione Comunale, in assenza dell'iniziativa del privato, è comunque tenuta ad eseguire con i propri mezzi.

Art. 4

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Costituiscono opere di urbanizzazione primaria le opere essenziali e necessarie ad assicurare un'adeguata urbanizzazione delle aree interessate dalle stesse, al fine di permetterne la funzionalità ed il rispetto dei fondamentali requisiti di qualità igienico - sanitaria.
2. Appartengono alla categoria delle opere di urbanizzazione primaria le seguenti opere:
 - a) strade residenziali, comprensive di piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio, ivi incluse le piazzole ecologiche;
 - c) fognature;

- d) rete idrica, ivi inclusa la rete idrica antincendio;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, comprese le cabine Enel e le cabine di decompressione;
- f) pubblica illuminazione, ivi inclusi i punti luce;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, ivi incluse le infrastrutture destinate all'installazione di reti e impianti di coubicazione elettronica in fibra ottica;
- i) le opere di mitigazione idraulica ed, in genere, ambientali (es. barriere arboree etc.....).

3. Non si considerano opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti alla rete pubblica, di qualsiasi natura, nonché la viabilità e i parcheggi di esclusivo uso privato. Non possono, altresì, essere qualificate opere di urbanizzazione primaria gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.), che non consentono la loro fruibilità da parte della collettività;

Art. 5

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Costituiscono opere di urbanizzazione secondaria le seguenti opere strumentali al miglioramento della qualità della vita individuale e collettiva, qui di seguito elencati:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- d) mercati di quartiere;
- e) delegazioni comunali;
- f) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- g) centri sociali;
- h) attrezzature culturali;
- i) attrezzature sanitarie, cui sono da ricomprendere le opere costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.
- l) impianti sportivi di quartiere;
- m) aree verdi di quartiere.

Art. 6

DEFINIZIONE DELLE MODALITA' E DELL'ENTITA' DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARSI A SCOMPUTO DEGLI ONERI

1.L'Amministrazione Comunale, con riferimento alle ipotesi elencate all'art. 1, comma 3 del presente regolamento, decide le modalità e l'entità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a scomputo degli oneri in sede di conferenza di servizi cui partecipano i rappresentanti di tutte le Direzioni competenti.

TITOLO II PROCEDIMENTO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 7 OGGETTO

1. Il presente titolo disciplina il procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, con relativa cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree e delle opere su di esse realizzate, con riferimento a tutte le ipotesi elencate nel comma 3 dell'art. 1 del Titolo I del presente regolamento.

Capo 1 Individuazione delle fasi e dei responsabili del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

Art. 8

FASI PROCEDIMENTALI

1. L'iter per la realizzazione delle opere di urbanizzazione si articola nelle seguenti fasi procedurali:

a) fase urbanistica, relativa, in particolare, alla redazione ed approvazione del piano attuativo con relativi allegati, da sottoporsi preliminarmente all'esame dei responsabili delle altre fasi procedurali, tramite la convocazione di una pre-conferenza di servizi sulla base di uno schema progettuale di massima che individua le opere di urbanizzazione;

b) fase edilizia, relativa al rilascio di un permesso di costruire o di altro titolo abilitativo previsto dalla vigente normativa, al recepimento con idoneo provvedimento di eventuali atti unilaterali d'obbligo per le ipotesi previste dalla vigente normativa, con relativi adempimenti connessi all'attività di accertamento del valore finale dello scomputo;

c) fase esecutiva dell'opera, relativa in particolare alla attuazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la sopra citata convenzione, con l'atto unilaterale d'obbligo ovvero conseguenti all'atto abilitativo edilizio assentito; detta fase si conclude con il collaudo dell'opera stessa;

d) fase relativa alla cessione delle aree e delle opere su di esse realizzate e consegna delle stesse all'Amministrazione Comunale o asservimento delle stesse all'uso pubblico.

Art. 9

INDIVIDUAZIONE DEI RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO

1. Per ciascuna delle fasi procedurali delineate nell'articolo precedente, facenti capo a diverse articolazioni della struttura organizzativa comunale, vengono individuati i relativi responsabili del procedimento, con le funzioni e competenze di cui ai successivi articoli 10, 11, 12 e 14.

2. L'Amministrazione Comunale, in particolare, individua:

a) un responsabile del procedimento urbanistico;

- b) un responsabile del procedimento edilizio;
- c) un responsabile del procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- d) un responsabile del procedimento per la fase di acquisizione o asservimento delle aree e delle opere di urbanizzazione sulle stesse realizzate;

3. Il soggetto attuatore individua, al momento della presentazione dell'istanza di rilascio di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione o di altro titolo abilitativo, un responsabile dei lavori per gli adempimenti di cui al successivo articolo 13.

Art. 10

FUNZIONI E COMPETENZE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO

1. Il responsabile del procedimento urbanistico opera in costante coordinamento con il responsabile del procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 12, nell'ambito del procedimento per la redazione ed approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e della definizione delle relative pattuizioni con il soggetto attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, disciplinate dal presente titolo e provvede, in particolare, ad effettuare le necessarie verifiche e valutazioni, nel rispetto della vigente normativa e degli atti pianificatori generali.

Art. 11

FUNZIONI E COMPETENZE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

1. Al responsabile del procedimento edilizio compete l'adozione o l'approvazione dei necessari titoli abilitativi nonché il recepimento, con idoneo provvedimento, degli atti unilaterali d'obbligo.

2. Il responsabile del procedimento edilizio, in particolare, provvede a:

- a) trasmettere al referente unico i dati necessari ad assolvere gli obblighi di comunicazione all'ANAC;
- b) fornire ogni atto necessario e conseguente per consentire al referente unico lo svincolo delle garanzie prestate dal soggetto attuatore per il corretto adempimento degli obblighi assunti;
- c) autorizzare la monetizzazione e a redigere il calcolo della stessa in relazione alle aree destinate a standard non reperite o reperite solo in parte, sulla base della procedura di calcolo descritta al successivo titolo terzo, in caso di intervento diretto;
- d) autorizzare la rateizzazione della monetizzazione e a redigere il calcolo della stessa nei casi previsti dal presente regolamento.

Art. 12

FUNZIONI E COMPETENZE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il responsabile del procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nell'ambito del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione disciplinato dal presente titolo, provvede in particolare a:

- a) tenere i contatti con il responsabile dei lavori ed i professionisti incaricati dal soggetto attuatore per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che il soggetto attuatore è tenuto a recepire;
- b) svolgere la funzione di alta sorveglianza sull'esecuzione dei lavori;
- c) provvedere a richiedere il collaudatore tecnico amministrativo in corso d'opera;
- d) autorizzare, con deroga motivata, la realizzazione per stralci funzionali diversi da quanto previsto in convenzione;

- e) collaborare con il responsabile della fase di acquisizione o asservimento delle aree e delle opere e con il responsabile dei lavori per la definizione degli atti di aggiornamento catastale;
- f) approvare il certificato di collaudo emesso dal collaudatore ovvero, nei casi previsti, il certificato di regolare esecuzione curando che detti documenti contengano la valorizzazione delle opere distinte tra opere di viabilità, infrastrutture di rete e attrezzature accessorie su aree di urbanizzazione;
- g) trasmettere al responsabile della fase di acquisizione o asservimento delle aree e delle opere realizzate il provvedimento di approvazione del collaudo o del certificato di regolare esecuzione.

Art. 13

RESPONSABILITA' DEL SOGGETTO ATTUATORE E RESPONSABILE DEI LAVORI

1. Il soggetto attuatore individua un responsabile dei lavori per tutti gli adempimenti previsti dalla vigente normativa.
2. Il responsabile dei lavori individuato da soggetto attuatore è tenuto in particolare:
 - a) a coordinarsi con il Responsabile del procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e con il Responsabile del procedimento urbanistico ed edilizio, in riferimento alle modalità di attuazione di ogni fase di realizzazione dell'opera di urbanizzazione;
 - b) comunicare, in particolare, al responsabile del procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione tutte le fasi del procedimento di affidamento e esecuzione delle opere stesse, provvedendo a trasmettere l'eventuale documentazione richiesta.

Art. 14

FUNZIONI E COMPETENZE DEL RESPONSABILE DELLA FASE DI ACQUISIZIONE O ASSERVIMENTO DELLE AREE E DELLE OPERE REALIZZATE

1. Il Responsabile del Procedimento della fase di acquisizione o asservimento delle aree e delle opere di urbanizzazione in esse realizzate, provvede ad ogni adempimento ed atto necessario alla formale acquisizione al patrimonio dell'Amministrazione Comunale delle aree ovvero alla formale definizione dell'atto di asservimento.
A tal fine in particolare provvede a:
 - a) tenere i contatti con i responsabili dei procedimenti delle varie fasi per ogni questione inerente l'attuazione della convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo nonché con il soggetto attuatore;
 - b) comunicare ai responsabili del procedimento delle varie fasi, nonché al referente unico, eventuali criticità al fine dell'adozione delle azioni di rispettiva competenza;
 - c) collaborare con il responsabile del procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, e con il responsabile dei lavori individuato al soggetto attuatore, per la definizione degli atti di aggiornamento catastale propedeutici alla sottoscrizione dei rogiti notarili di trasferimento; o asservimento;
 - d) adottare i provvedimenti amministrativi necessari alla sottoscrizione degli atti patrimoniali;
 - e) sottoscrivere gli atti notarili di cessione delle aree e/o delle opere e/o di asservimento, di norma successivamente all'esecutività della determinazione di approvazione del collaudo o del certificato di regolare esecuzione;
 - f) curare la sottoscrizione dell'eventuale verbale di consegna dei beni oggetto di cessione nonché trasmettere agli uffici competenti i titoli di acquisizione o asservimento ai fini dell'emissione dell'ordinanza di regolamentazione della circolazione.

Capo 2
Il referente unico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati

Art. 15

FUNZIONI E COMPETENZE DEL REFERENTE UNICO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI

1. Il referente unico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati è individuato con atto d'organizzazione del Direttore Generale.
Il referente unico compie le azioni e adotta gli atti di impulso procedimentale necessari a coordinare e controllare tutte le fasi procedurali di cui al precedente articolo 8, con particolare riguardo alla fase esecutiva, finale e patrimoniale, del procedimento.
2. Il referente unico, in particolare, provvede a:
 - a) attuare le azioni di impulso, sia nei confronti dei responsabili dei singoli procedimenti in cui si articola il procedimento complesso, che nei confronti dei soggetti attuatori;
 - b) promuovere la stipula della convenzione o il recepimento dell'atto unilaterale d'obbligo, laddove previsto;
 - c) verificare lo stato di attuazione degli impegni convenzionalmente assunti dai soggetti privati, attraverso il monitoraggio dei procedimenti e delle attività svolte dai settori coinvolti nelle fasi attuative degli interventi;
 - d) verificare il rispetto del termine previsto convenzionalmente per la presentazione della richiesta dei titoli abilitativi edilizi;
 - e) attestare l'avvenuto adempimento degli obblighi convenzionali e di quelli discendenti da atti unilaterali in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati, sulla scorta dell'approvazione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione delle opere eseguite nonché dell'avvenuta cessione/asservimento delle aree e delle opere realizzate, consentendo lo svincolo delle garanzie prestate;
 - f) detenere le polizze fideiussorie e a disporne lo svincolo;
 - g) adottare i provvedimenti di esecuzione in caso di inadempienza, compresa l'escussione delle polizze fideiussorie prestate a garanzia degli adempimenti convenzionali ovvero alla risoluzione del contratto laddove previsto;
 - h) presidiare l'archivio delle convenzioni urbanistiche stipulate e degli atti unilaterali sottoscritti dai soggetti privati, i cui adempimenti sono da attuare, in corso di attuazione o completamente adempiuti, e la gestione dei relativi dati anche in funzione dell'esercizio del diritto d'accesso;
 - i) curare i rapporti con gli organismi interni ed esterni all'Ente, con particolare riguardo agli adempimenti previsti dalla vigente normativa in materia di affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, ancorché eseguite da privati, ed in specie con l'ANAC, avvalendosi dei competenti uffici dell'Amministrazione Comunale;
 - l) riferire al Direttore Generale, in qualità di titolare del potere sostitutivo nei procedimenti amministrativi attribuito con deliberazione della Giunta Comunale n. 424 del 31 agosto 2012 ai sensi dell'art. 2 della L. n. 241/1990, eventuali ritardi, omissioni e inadempimenti nella conduzione dell'intero iter procedimentale.

Capo 3
Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione

Art. 16

LIVELLI DI PROGETTAZIONE NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Per tutte le ipotesi previste nell'art. 1, comma 3 del presente regolamento, il soggetto attuatore è tenuto a presentare nel rispetto della vigente normativa in materia edilizia e di opere pubbliche:
 - a) in sede di predisposizione ed approvazione del piano attuativo un livello di progettazione di livello pari al preliminare;
 - b) in fase di richiesta del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, un progetto delle opere di urbanizzazione di livello pari a quello definitivo;
 - c) prima dell'avvio dei lavori, un progetto delle opere di urbanizzazione di livello pari a quello esecutivo.

2. I responsabili del procedimento urbanistico, edilizio e per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verificano, per quanto di competenza il rispetto di quanto previsto nel comma precedente. I responsabili del procedimento urbanistico e per l'esecuzione delle opere verificano, altresì, nei limiti delle rispettive competenze, la rispondenza delle opere di urbanizzazione ai parametri di cui all'art. 3 del presente regolamento.

Art.17

OBBLIGO DI ESPERIMENTO DI GARA PER L'AFFIDAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria disciplinate dal presente regolamento avviene previo esperimento di idonea procedura di gara nei casi e secondo le modalità previste dalla vigente normativa .
2. Il soggetto attuatore, in qualità di stazione appaltante, è direttamente responsabile del rispetto degli obblighi di gara di cui al comma precedente e provvede alla stipula del contratto con l'impresa aggiudicataria assumendone i conseguenti oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
3. L'Amministrazione Comunale verifica l'avvenuto rispetto da parte del soggetto attuatore degli obblighi di cui al primo comma del presente articolo.

TITOLO III
DISCIPLINA PER LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI

Art. 18
OGGETTO

1. Il presente titolo disciplina la monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici in presenza di Piani Urbanistici Attuativi o per gli interventi non attuativi di piani (interventi diretti) per i quali sia prescritta la realizzazione di standard, in alternativa alla realizzazione e alla cessione al Comune o alla individuazione di vincoli di destinazione d'uso pubblico.

2. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento all'Amministrazione Comunale di una somma di denaro in luogo della cessione o della costituzione di un vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree da urbanizzare, per le ipotesi in cui le suddette aree non siano reperibili o lo siano parzialmente nel rispetto della vigente normativa, ovvero non siano funzionali ad un'effettiva utilizzazione pubblica.

3. La monetizzazione è calcolata come somma del valore delle aree e del valore corrispondente all'attrezzamento delle stesse; il valore dell'attrezzamento è determinato in base alla stima degli uffici comunali competenti.

Art. 19 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. La monetizzazione degli standards urbanistici, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente legislazione e strumentazione urbanistica, è ammessa per l'intero territorio comunale.

2. Nell'ambito dei procedimenti di approvazione dei P.U.A. o dei titoli abilitativi edilizi per gli interventi in diretta attuazione le parti possono convenire altre ipotesi di monetizzazione, ove sussistano diverse esigenze debitamente motivate dall'Amministrazione Comunale.

Art. 20 PROCEDIMENTO

1. Nelle ipotesi di cui al precedente articolo, le parti possono pattuire il ricorso alla monetizzazione contestualmente alla presentazione del P.U.A. o della richiesta del titolo edilizio per gli interventi non attuativi di piani per i quali sia prescritta la realizzazione di standards.

Art. 21 DEFINIZIONE DEI VALORI DELLA MONETIZZAZIONE E DISCIPLINA DELLE MODALITÀ DI CALCOLO

1. La monetizzazione delle aree a standards a parcheggio e a verde consiste nella corresponsione all'Amministrazione Comunale dell'importo costituito dalla somma del valore delle aree e dell'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera, secondo i criteri stabiliti nei successivi commi 2 e 3 del presente articolo.

2. L'importo della monetizzazione è commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non deve essere inferiore al costo di acquisizione di aree simili a quelle non cedute ed al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

3. La determinazione dell'importo della monetizzazione è effettuata secondo i seguenti parametri:

I. VALORE DELL'AREA determinato con la seguente formula:

$$PU = (IF \times OMI \times IA \times CT) \times KA$$

dove:

PU = PREZZO UNITARIO per ogni mq. di standard non reperito (€/mq)

IF = Indice di fabbricazione esprime (in mq/mq) il rapporto:

- SP/ST massimo consentito nel caso di piani urbanistici attuativi;
- SP/SF massimo consentito nel caso di intervento diretto;

SP = Superficie lorda di pavimento

ST = Superficie territoriale

SF = Superficie fondiaria

OMI = Valore medio per la zona di ubicazione dell'intervento edilizio secondo i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Nel caso di realizzazione di edifici a destinazione d'uso mista (ad esempio produttiva/terziaria/residenziale) si procederà con l'individuazione del valore medio ponderato in rapporto alle singole destinazioni ammissibili. Per gli edifici con destinazione d'uso strutture ricettive sarà considerato il valore medio degli edifici con destinazione d'uso terziaria.

Poiché le destinazioni di progetto devono essere riferite alla classificazione del Piano Regolatore Generale che risulta più articolata della classificazione OMI, occorre equiparare le une alle altre secondo il seguente schema:

TIPO DI DESTINAZIONE da OMI	TIPO DI DESTINAZIONE da P.R.G.
residenziale	A - residenza
commerciale	D - servizi alle persone
terziaria	C - attività direzionali E - strutture ricettive
produttiva	B - attività produttive

Qualora nella specifica zona OMI consultata non siano presenti uno o più dei "Tipi di destinazione" OMI, si procede calcolando, per le specifiche destinazioni OMI assenti, la media delle quotazioni nelle zone OMI confinanti.

IA = Percentuale di incidenza dell'area sulla quotazione OMI ad ultimazione costruzione (area nuda + oneri fiscali/finanziari ecc.)

CT = Coefficiente Teorico Fisso applicato al fine di definire l'incidenza dell'area nuda (o il costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione)

KA = Coefficiente ottenuto dal prodotto dei singoli coefficienti di adeguamento

Per l'individuazione della percentuale dell'Incidenza dell'area sulla quotazione OMI ad ultimazione costruzione (IA) e del Coefficiente Teorico Fisso (CT) si fa riferimento ai valori individuati dalla rivista specializzata "Il consulente Immobiliare" del "Il Sole 24ore" che per la zona di Venezia e Mestre Terraferma indica i seguenti coefficienti:

IA:

Centro Storico 68%

Isole 45%

Terraferma 36%

CT:

0,65

Dove $IA \times CT$ = Incidenza dell'area nuda o costo netto dell'area prima dell'inizio della costruzione.

COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO (KA)

(1.KA = 0,90) si considera il 90% del valore base per l'area fabbricabile sprovvista di opere di Urbanizzazione Primaria.

(2.KA = 0,70) si considera il 70% del valore base per l'area fabbricabile la cui edificabilità è subordinata a convenzione obbligatoria o strumento urbanistico attuativo oppure per gli interventi diretti di recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno delle perimetrazioni dei Centri Storici - Z.T.O. "A".

VALORI OMI

I Valori OMI recenti sono reperibili sul sito www.agenziaterritorio.it.
Le zone OMI sono così suddivise e denominate:

• LAGUNA R3	• BURANO E7
• AEROPORTO TESSERA R4	• CANNAREGIO NORD B19
• FAVARO CENTRO E21	• CANNAREGIO SUD B15
• FAVARO PERIFERIA E26	• CASTELLO EST B21
• MALCONTENTA E27-E29	• CASTELLO OVEST B17
• MARGHERA CENTRO E8	• DORSODURO EST B23
• MARGHERA E14	• DORSODURO OVEST B20
• MARGHERA PORTO E18	• SAN MARCO B24
• MESTRE CENTRO E23	• SAN POLO B16
• MESTRE SEMICENTRALE E19	• SANTA CROCE EST B25
• MESTRE PERIFERIA E24	• SANTA CROCE OVEST B18
• ZELARINO CENTRO E22	• GIUDECCA E5
• ZELARINO PERIFERIA E28	• SANT'ELENA B22
• CHIRIGNAGO CENTRO E20	• TRONCHETTO B26
• CHIRIGNAGO PERIFERIA E25	• LIDO CENTRO E4
• MAZZORBO E TORCELLO R1	• LIDO ALBERONI E16
• SANT'ERASMO E VIGNOLE R2	• LIDO MALAMOCCO E15
• PELLESTRINA E 17	• LIDO SAN NICOLO' E9
• MURANO E6	• LIDO TERRE PERSE E10

II. COSTO DELL'ATTREZZAMENTO

STANDARD A PARCHEGGIO

Il costo dell'attrezzamento del parcheggio (€/mq) è quello medio stimato, per la realizzazione di parcheggi con segnaletica orizzontale e verticale, illuminazione pubblica e rete fognaria, dalla competente Direzione al quale viene aggiunta l'IVA e gli oneri tecnici previsti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

STANDARD A VERDE

Il costo dell'attrezzamento del verde (€/mq) è quello stimato per la realizzazione di opere a verde nell'ambito di nuove urbanizzazioni dalla competente Direzione Ambiente e Sicurezza del Territorio, al quale viene aggiunta l'IVA e gli oneri tecnici previsti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 22

MODALITÀ DI CORRESPONSIONE DEGLI IMPORTI DERIVANTI DA MONETIZZAZIONE

1. Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a standard è versato in unica soluzione prima del ritiro del Permesso di Costruire. Nel caso di interventi oggetto di D.I.A. il versamento è effettuato, come per il contributo di costruzione, entro i termini di procedibilità della D.I.A. stessa.
2. Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a standard può essere rateizzato, su espressa motivata richiesta da parte dell'interessato, secondo le modalità riportate nell' Allegato "A" – *Modalità per la rateizzazione degli importi derivanti da monetizzazione.*

TITOLO IV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 23

ENTRATA IN VIGORE E ABROGAZIONE DI NORME

1. Il presente regolamento entra in vigore alla data di avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione.
2. All'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni incompatibili con quanto da esso previsto.

Art. 24

NORME TRANSITORIE

1. Le norme contenute nel Titolo III del presente regolamento, ad eccezione dell'art. 22, comma 2, non trovano applicazione per i gli atti pianificatori adottati in data anteriore all'entrata in vigore dello stesso.