



COMUNE DI ORISTANO



LINEE GUIDA

per la monetizzazione delle aree standard

Oristano, dicembre 2025

Art.1 OGGETTO

Il presente documento, redatto ai sensi dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, individua i criteri, disciplina le modalità operative e definisce i valori parametrici per la organica attuazione del procedimento del monetizzazione degli standard urbanistici, in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico.

Inoltre le presenti Linee guida fissano gli importi da corrispondere all'Amministrazione Comunale nei casi previsti dall'art. 8 comma 8 della L.R. n. 1/2011 (Legge finanziaria 2011), che introduce l'art. 5 bis della L.R. n. 4/2009 così come segue:

"8. Dopo il comma 5 dell'articolo 8 della legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4 (Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo), è aggiunto il seguente comma:

"5 bis. Gli interventi di cui agli articoli 2, 4, 5 e 6 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni; per gli interventi di cui agli articoli 2, 4, 5 e 6, nell'ipotesi in cui la superficie da adibire a parcheggio sia inferiore a 20 metri quadri, il consiglio comunale può, con propria deliberazione, individuare i casi o le parti del territorio nei quali, a causa dell'impossibilità a reperire gli spazi per parcheggi, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi. I relativi introiti sono finalizzati alla realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio."

La monetizzazione è una particolare procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. Al contrario, la finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

La finalità della monetizzazione va ricondotta all'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e, dal punto di vista della collocazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione, il che giustifica l'attenzione alla dotazione accorpata di servizi.

La quantità globale di aree per servizi derivante dalle previsioni del PUC deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi di legge (D.A. 22 dicembre 1983 2266/U).

Art.2 AMMISSIBILITÀ DELLA MONETIZZAZIONE

La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un corrispettivo monetario alternativo alla cessione diretta delle stesse.

Fermo restando il principio che **PRIORITARIAMENTE** l'Amministrazione Comunale ed il soggetto privato proponente dovranno tendenzialmente procedere al reperimento ed alla cessione reale degli standard come previsto dalla vigente normativa urbanistica, si potrà procedere alla monetizzazione in luogo della cessione/individuazione qualora sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:

- qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- qualora l'acquisizione delle aree non risulti conveniente per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, conformazione planimetrica o localizzazione, ed in relazione ai benefici che la collettività può trarne anche in proiezione futura;
- in relazione ad interventi edilizi o Piani Attuativi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
- qualora si dimostri la possibilità e/o l'opportunità di integrare le aree a standard con i servizi esistenti, in aree limitrofe in senso funzionale. Ad esempio, la presenza in zona di impianti sportivi di quartiere, ovvero di scuole, ecc, in relazione alla marginalità delle superfici in cessione;
- qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc);
- per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio ex L. 122/89, qualora l'intervento edilizio sia localizzato in lotti compromessi, privi di aree scoperte raggiungibili da autoveicoli, ovvero allorquando tale individuazione porti a soluzioni tecniche non idonee dal punto di vista edilizio e urbanistico. La presente casistica è applicabile ai casi di ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, oltre che alle nuove costruzioni.

Ai fini del reperimento degli standard si distinguono i seguenti casi:

- a) standard per parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti (ex L.122/89), derivanti o meno dalla applicazione della L.R. n. 4/2009 (cd. Piano Casa);
- b) standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo (art.6 DA 2266/U/83).

Il caso di cui alla lett. a) si riferisce in generale ad interventi edilizi a concessione diretta o anche soggetti a piano attuativo, localizzati in aree in cui il tessuto urbano è già definito e consolidato, per cui la cessione e/o l'individuazione di aree a standard può risultare impossibile o comunque dare luogo a cessioni *pro forma* che però in realtà non soddisfano né l'esigenza pubblica né quella dei privati.

Pertanto tali casistiche possono attuarsi nella zona "A" Centro Storico, ovvero nelle zone "B" di completamento residenziale, in particolare ove si operi nelle zone di più antico insediamento urbano. O ancora nelle zone di espansione già attuate e definite dal punto di vista infrastrutturale, nelle quali sussistano dei lotti inedificati e/o resi liberi a seguito di demolizione, ovvero in altri casi in cui, seguito di fenomeni di sviluppo urbanistico non pianificato, si possono evidenziare situazioni urbanistiche già ben definite e/o compromesse.

Il caso di cui alla lettera b), ai sensi dell'art.14 delle NTA del PUC, si riferisce alle diverse zone urbanistiche che presentano un tessuto edilizio già definito al fine di favorire gli interventi di completamento, ad esempio nelle zone C2_c, o di riqualificazione urbana C2_ru, e comunque laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree, è ammissibile corrispondere un controvalore monetario nella misura stabilita all'art. 5 del presente Regolamento.

La monetizzazione degli standard non è ammissibile nelle zone omogenee C3 e C3.f, salvo specifica deroga da approvarsi con apposita deliberazione consiliare.

La monetizzazione degli standard è ammessa nelle zone omogenee C3g solo ed esclusivamente nel caso in cui si dimostri, per la partizione/sottozona C, l'opportunità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi della partizione/sottozona G.

In alternativa al pagamento dell'importo dovuto, nel caso di interventi di rilevante importanza (e comunque per importi della monetizzazione superiori a € 100.000,00), è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su proposta del Dirigente del Settore Urbanistica, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di lottizzazione, e con idonea garanzia fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni nella realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinate ad attività collettive e cedute gratuitamente al Comune.

In analogia a quanto previsto al comma precedente, in alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà all'Amministrazione Comunale su proposta del Dirigente

del Settore Urbanistica, previa deliberazione consiliare, da recepire nella apposita convenzione di lottizzazione, di perequare le aree monetizzabili (e quindi individuate tali) con altre aree convenienti per l'Amministrazione in relazione alla loro estensione, o conformazione planimetrica o localizzazione urbanistica.

Art.3 IL PROCEDIMENTO

La proposta/riciesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione definitiva del Piano di lottizzazione, L'ammissione della monetizzazione degli standard sarà definita con apposito atto dirigenziale, che coinciderà con il rilascio della Concessione edilizia nei casi di cui alla lett. a) dell'art. 2 e con una apposita determinazione nei casi di cui alla lett. b).

La proposta di monetizzazione può avvenire anche su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione, ovvero un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.

Art.4 DINIEGO

L'Amministrazione Comunale, con atto esplicito del Dirigente del Settore competente, può diniegare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, o il soggetto promotore del Piano Attuativo, dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento degli standard urbanistici.

Art.5 DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO

Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard è individuato secondo i seguenti criteri, per le fattispecie di cui alle lett. a) e b) dell'art. 2:

- Mancata individuazione delle aree private a parcheggio ad uso privato o pubblico per interventi diretti previsti dalle Leggi Nazionali e Regionali: il corrispettivo è fissato nella misura pari al 100% (cento per cento) del corrispondente valore di un'area avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'IMU oltre il costo per la realizzazione delle opere. Salvo eventuali riduzioni previste da leggi specifiche;
- Mancata cessione di standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al

verde pubblico o a parcheggi per interventi soggetti a Piano Attuativo (art.6 DA 2266/U/83): il corrispettivo è fissato nella misura pari al 100% (cento per cento) del corrispondente valore di un'area non urbanizzata avente le stesse caratteristiche urbanistiche, determinato ai fini dell'applicazione dell'IMU;

- Qualora la mancata cessione sia riferita ad aree S4 (parcheggi), la cui realizzazione sarebbe dovuta essere a carico del lottizzante, in quanto opere di urbanizzazione primaria, la somma di cui sopra dovrà essere corrisposta all'Amministrazione Comunale al 100% (cento per cento) oltre l'importo afferente la realizzazione delle opere determinato in €/mq 157,26 e aggiornato annualmente sulla base dell'indice ISTAT con atto dirigenziale.”

Art.6 MODALITÀ DI VERSAMENTO

I corrispettivi di monetizzazione devono essere versati al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio ovvero contestualmente alla stipula della convenzione di lottizzazione.

In alternativa al versamento in unica soluzione è ammesso il versamento rateizzato con le modalità, forme, garanzie e condizioni applicate per gli oneri di urbanizzazione.

Art.7 DESTINAZIONE PROVENTI

Nel rispetto delle finalità di cui all'art.1 i proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzarsi esclusivamente per l'acquisizione e per la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

Art.8 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE DERIVANTI DALLA MONETIZZAZIONE

Le aree oggetto di monetizzazione hanno la destinazione urbanistica di "Verde privato" e pertanto non possiedono alcuna potenzialità volumetrica.

In tali aree, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del PUC e/o del Piano Attuativo, possono essere comunque realizzate edifici, strutture e impianti legati alla destinazione urbanistica della zona (ad es. ampliamenti, dependances, garages, attrezzature sportive, campetti da gioco, box, gazebo, pergolati, depositi per le zone di tipo residenziale, ecc) la cui volumetria derivi da altre aree edificabili.

Art.9 TABELLA RIASSUNTIVA DELLA CASISTICA

Nei casi di cui alla lettera b) dell'art.2, si riassume nella tabella successiva la casistica degli interventi monetizzabili e non monetizzabili in funzione della zona urbanistica omogenea

ZONA	SOGGETTO PROPONENTE	AMMISSIBILITÀ MONETIZZAZIONE
A, B, B*, B*.f, B*erp	Privato, Ufficio Tecnico	Ammissibile
C2c, C2ru, D2, D2*, F, G	Privato, Ufficio Tecnico	Ammissibile nelle condizioni e modalità definite rispettivamente dagli artt. 2 e 5 delle Linee Guida
C3, C3.f,	/	Non ammissibile
C3g	Privato, Ufficio Tecnico	Ammissibile solo previa compensazione con i servizi della partizione/sottozona G e nelle condizioni e modalità definite rispettivamente dagli artt.2 e 5 delle Linee Guida

Art.10 ENTRATA IN VIGORE E AGGIORNAMENTI

In sede di prima applicazione, nelle more della definizione da parte del Consiglio Comunale dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI, per le finalità di cui alla lett. a) dell'art. 2 del presente Documento, si utilizzano i seguenti valori di riferimento:

Zona urbanistica	Importo da versare (€/mq)
A - centro storico Oristano	140
B - centro abitato	140
B - Torregrande	200
B - frazioni	80
C - frazioni	80
D2* - centro abitato	90