

REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DEL BONUS DERIVANTE DA CRITERI PEREQUATIVI E DA PROVVEDIMENTI DI INDIRIZZO ECOLOGICO DI CUI AGLI ARTICOLI 27, 29, 39 DELLE NTA

1. Il presente regolamento definisce i casi e le modalità per l'applicazione dei contenuti dell'art. 39 delle Norme di Attuazione (NTA) del PRG vigente.

2. Il presente regolamento determina le condizioni per l'ottenimento di un "bonus" di incremento della superficie utile lorda consentita come risultante dal calcolo del parametro UF (indice di Utilizzazione Fondiaria) per le aree classificate dal PRG vigente quali:

- aree di completamento a uso prevalentemente residenziale (ACR) art. 27 NTA
- aree di riuso e rigenerazione urbana (ARR) art. 29 NTA

3. ai sensi dell'art. 39 delle NTA del PRG vigente, il "bonus" di cui al punto 2 può essere applicato nei seguenti casi, così come regolamentati dal presente regolamento:

- cessione di aree destinate dal PRG a usi pubblici/standard (non ricadenti entro l'area oggetto dell'intervento in progetto) o corresponsione del relativo valore come di seguito specificato (incremento massimo ammesso del 10% della superficie utile lorda ammissibile calcolata tramite il parametro UF)
- applicazione all'intervento in progetto di criteri e tecnologie di natura ecologica come di seguito specificato (incremento massimo ammesso del 10% della superficie lorda ammissibile calcolata tramite il parametro UF)

4. Il "bonus" previsto per ciascuna delle due condizioni indicate al punto 3 è cumulabile nel caso di un unico intervento in progetto, secondo le modalità specifiche illustrate di seguito, con il limite complessivo assoluto cumulato del 20%.

5. Per quanto riguarda l'acquisizione del "bonus" (+ 10% di superficie utile lorda) relativo al trasferimento di aree destinate a usi pubblici, sono previste le seguenti modalità operative:

- ai fini del calcolo del rapporto tra le aree destinate a usi pubblici oggetto di trasferimento al Comune e la superficie utile lorda realizzabile con "bonus" (nel limite di +10%) si applica un indice di utilizzazione fondiaria, previsto dall'art. 37 delle NTA, pari a 0,10 m² di sul per 1,00 m² di area destinata a standard
- l'acquisizione del titolo a utilizzare il "bonus" avviene a seguito della cessione diretta da parte del soggetto attuatore dell'intervento al Comune di aree di proprietà vincolate dal PRG a usi pubblici, nella quantità determinata con l'applicazione del parametro di cui al punto precedente
- in mancanza di aree di diretta proprietà il soggetto attuatore può procedere all'acquisizione da terzi e al successivo trasferimento al Comune di superfici da utilizzare secondo le modalità indicate ai punti precedenti

- il Comune ha sempre diritto di accettare o di rigettare aree, indicate in cessione da proponenti di interventi ai fini dell'utilizzazione del "bonus", a seguito della valutazione negativa da parte della Giunta Comunale delle loro caratteristiche funzionali (forma e dimensione, difficoltà di accesso o utilizzazione, disomogeneità della superficie, esclusione dalla programmazione amministrativa e/o dalle priorità di intervento
- in alternativa al trasferimento delle aree destinate a usi pubblici, tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione è possibile concordare la corresponsione di un contributo in denaro (monetizzazione) pari alla somma necessaria affinché il Comune possa procedere all'acquisizione di suoli destinati a standard (attrezzature per l'istruzione e di interesse comune, aree verdi per il gioco e lo sport, parcheggi, viabilità) nella misura corrispondente alla determinazione della superficie utile lorda in "bonus"; tale somma deve garantire anche la copertura dei costi complementari per la procedura di acquisizione dell'area (oneri fiscali, finanziari e operativi, diritti, perizie); la somma relativa al costo di acquisizione delle aree vincolate all'uso pubblico, corrispondenti alla quantificazione del "bonus", è determinata attraverso applicazione del vigente regolamento di monetizzazione, ovvero, nei casi in cui il Comune riscontri particolare complessità di valutazione, con perizia predisposta dal Comune (con riferimento ai valori di mercato in corso al momento) il cui costo rientra tra quelli complementari citati sopra; è facoltà del Comune provvedere alla determinazione in via preliminare dei valori da utilizzare per la monetizzazione (eventualmente per aree dalle caratteristiche omogenee); tali valori sono stabiliti con apposito regolamento comunale, oggetto di verifica periodica di congruità

6. Le aree in cessione al Comune ai fini dell'ottenimento del "bonus" previsto dal presente regolamento dovranno essere omogenee ed essere accorpate in modo da garantirne l'effettiva utilizzazione funzionale; tali aree dovranno risultare prive di situazioni tali da generare costi imprevisti (bonifiche, consolidamenti, arginature, servitù, ecc.)

7. Sono escluse dal presente regolamento e dalle relative procedure di acquisizione di "bonus" le arginature destinate a usi pubblici già facenti parte dei beni comunali o oggetto di precedenti cessioni, monetizzazioni e/o convenzionamenti.

8. L'acquisizione da parte del Comune di aree destinate a usi pubblici può comunque avvenire secondo le procedure di legge, senza effetti sulle previsioni del presente regolamento.

9. Le aree destinate a usi pubblici di cui le norme di PRG, specifici regolamenti o atti convenzionati prevedono la cessione diretta sono escluse dall'utilizzazione ai fini dell'ottenimento del "bonus" di cui al presente regolamento.

10. E' ammessa l'utilizzazione parziale del "bonus" (inferiore al 10% dell'incremento di superficie utile lorda) con l'individuazione di una corrispondente superficie da destinare a usi pubblici.

11. Gli introiti derivanti al Comune dal principio di "monetizzazione" di cui sopra, saranno destinati all'acquisizione e infrastrutturazione di aree destinate a servizi pubblici.

12. Per quanto riguarda l'acquisizione del "bonus" (+ 10% di superficie utile lorda) relativo alla premialità per l'efficienza ambientale ed ecologica degli interventi di trasformazione del suolo, si applicano i seguenti criteri:

- l'assegnazione del titolo a fruire del "bonus" previsto dall'art. 39 comma 3 delle NTA del PRG vigente può essere conseguita attraverso la certificazione energetica dell'edificio nelle classi A (+10%)
- il "bonus" di cui al punto presente può essere in alternativa conseguito attraverso l'espletamento della procedura di certificazione ambientale di cui al protocollo ITACA (+10%)
- è possibile in alternativa ottenere il "bonus" di cui al punto presente (nel limite dell'incremento del 5% della superficie utile lorda) attraverso la realizzazione di impianti per il recupero e il riutilizzo di acque meteoriche
- è possibile ugualmente ottenere il "bonus" di cui al punto presente (nel limite di incremento del 5% della superficie utile lorda) in presenza di opere di compensazione ambientale rappresentate dalla deimpermeabilizzazione e/o permeabilità dei 2/3 dell'area di intervento (compreso il 35% previsto dagli articoli 27 e 29 delle NTA del PRG vigente) o dalla formazione di "tetti verdi" per il 100% delle coperture o dalla formazione di nuove aree boscate per una superficie pari a quella dell'area di intervento.

13. Il "bonus" relativo alla premialità per l'efficienza ambientale ed ecologica, calcolato come indicato ai punti precedenti, è ammesso nel limite complessivo del 10% di incremento della superficie utile lorda.