



CITTÀ DI VIBO VALENTIA

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE
PER STANDARD URBANISTICI RICADENTI
NELLE LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA
PRIVATA DELLE ZONE RESIDENZIALI DI
NUOVA ESPANSIONE.**

(Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 28 dicembre 2021)



CITTÀ DI VIBO VALENTIA

AREA 3 - SETTORE 4 -

TERRITORIO E PIANIFICAZIONE URBANA SOSTENIBILE

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER STANDARD URBANISTICI RICADENTI NELLE LOTTIZZAZIONI DI INIZIATIVA PRIVATA DELLE ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE.

ART. 1 - (NORMATIVA DI RIFERIMENTO)

Il presente Regolamento viene disciplinato dalla Legge Regionale n. 19 de 16.04.2002 e smi, recante “Norme per la tutela, governo ed uso del territorio” – Legge Urbanistica della Calabria.

ART. 2 - (ASPETTI GENERALI)

gli **Standard Urbanistici**, così come disposto dall’art. 53 della Legge urbanistica Regionale n. 19 del 16.04.2002 e smi, debbono contribuire ad elevare il livello qualitativo e quantitativo del sistema delle infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi in genere.

In sostanza, con l’urbanizzazione, intesa come processo di sviluppo e organizzazione, attraverso la realizzazione di strutture a servizio dell’insediamento umano, nell’insieme definite “Opere di Urbanizzazione”, quali, ad esempio, le attrezzature e gli spazi collettivi, si punta ad una diversa e migliore qualità urbana, a soddisfare, al meglio, le esigenze e gli interessi dei cittadini, a fare assumere, sempre più, le caratteristiche tipiche di una Città.

L’elenco delle Opere di Urbanizzazione è contenuto nel D.P.R. 380/2001 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, che ha ripreso ed ampliato quello di cui all’articolo 4 della Legge 847/1964.

Ai sensi dell’articolo 16, comma 7, del D.P.R. 380/2001, sono Opere di Urbanizzazione Primaria le categorie di interventi di seguito elencate:

- Strade residenziali;
- Spazi di sosta o di parcheggio;
- Reti idriche e fognarie;
- Reti di distribuzione dell’energia elettrica e del gas;
- Pubblica illuminazione;
- Spazi di verde attrezzato;
- Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all’interno degli edifici;
- Cave di multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai Comuni sulla base dei criteri definiti dalle Regioni (comma 7-bis).

Ai sensi dell'art. 16, comma 8, del D.P.R. 380/2001, sono, invece, Opere di Urbanizzazione Secondaria le tipologie di interventi sotto elencate:

- Asili nido e scuole materne;
- Scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- Mercati di quartiere;
- Delegazioni comunali;
- Chiese e altri edifici religiosi;
- Impianti sportivi di quartiere,
- Aree verdi di quartiere;
- Centri sociali;
- Attrezzature culturali e sanitarie, compreso le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Dal punto di vista della qualità degli standard da monetizzare, siccome la monetizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria sopra elencate può avvenire solo in casi oggettivamente marginali, cioè quando può essere, indiscutibilmente, certificata la loro non funzionalità allo sviluppo organico della Città, il presente regolamento si riferisce, specificatamente, alle aree destinate alla realizzazione di Opere di Urbanizzazione Secondarie da cedere al Comune, che potrà essere ammessa solo quando non esiste l'interesse pubblico all'acquisizione di dette aree.

In termini generali, inoltre, la monetizzazione non deve comportare una diminuzione del livello dei servizi pubblici, sacrificato al reperimento di maggiori risorse economiche, ma deve mirare alla realizzazione di spazi pubblici più funzionali, individuati in una programmazione di interventi atti a soddisfare i bisogni della collettività e non derivanti, in modo frammentario e casuale, da iniziative private.

ART. 3 - (AMBITO DI APPLICAZIONE)

In tutti gli interventi urbanistici e per ogni tipo di destinazione definita dallo strumento urbanistico vigente la cessione delle aree standard, necessarie per l'urbanizzazione primarie e secondarie, è sempre dovuta in forma gratuita nella misura inderogabile individuata dalle vigenti normative in materia e dallo strumento urbanistico.

La finalità della monetizzazione, per come sopra accennato, va, quindi, ricondotta all'obiettivo di una dotazione di servizi qualitativamente superiori, di migliori spazi pubblici, da collocare in un contesto di attuazione maggiormente attinente alla tipologia dell'opera, che giustifica l'attenzione all'accorpamento, più consono e, urbanisticamente, auspicabile rispetto a realizzazioni dispersive e frammentate, su aree che, nella maggior parte dei casi, per la loro esigua estensione, non rispondono a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione, che, non commisurata al reale godimento del bene da parte dei cittadini, comporta, per l'Amministrazione e, quindi, per la collettività, dei costi, anche molto rilevanti.

L'istituto della monetizzazione delle opere di urbanizzazione, infatti, non è automatico, né obbligatorio, ma costituisce una procedura eccezionale da attuarsi nei casi disciplinati dal presente regolamento, su specifica decisione dell'Amministrazione Comunale, che, di volta in volta, con Atto Consiliare, supportato da una specifica istruttoria tecnica, sulla base di criteri oggettivi e generali da intendersi in maniera rigida e vincolante, valuta l'opportunità e la convenienza di accettare la proposta avanzata dai privati.

L'applicazione della monetizzazione non modifica la destinazione delle aree interessate a standard urbanistici.

Nello specifico, la monetizzazione può essere ammessa, in via straordinaria, purché ricorra una delle seguenti condizioni:

- 1. che la completa cessione delle aree per opere di urbanizzazione non sia, di fatto, sufficiente ad una corretta impostazione plano-volumetrica e non consenta di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento pubblico sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante;*
- 2. che la cessione delle aree per opere di urbanizzazione porti alla formazione di spazi pubblici che appaiono non fruibili o che richiedono degli irrazionali investimenti pubblici di mantenimento e gestione degli stessi e/o per la loro fruibilità;*
- 3. che le ridotte dimensioni delle superfici dell'area non consentano un appropriato utilizzo, ma comportino oneri aggiuntivi di manutenzione e costi di gestione per il Comune;*
- 4. che la cessione sia qualitativamente e/o quantitativamente insufficiente e non sia possibile ricavare un'area di urbanizzazione secondaria che prospetti, per una parte significativa del suo perimetro, sullo spazio pubblico già esistente o, se interna, che non sia effettivamente fruibile;*

La deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale, su proposta del responsabile del servizio, viene motivata l'accettazione della monetizzazione, deve contenere l'autorizzazione alla modifica delle convenzioni da stipulare, o stipulata, al fine della lottizzazione di iniziativa privata.

In ogni caso, le spese per la stipula, o modica, della convenzione sono a totale carico del richiedente la monetizzazione.

In caso di accertato interesse pubblico, il Comune può richiedere la cessione di aree equivalenti a quelle dovute per standard, in tal caso non è ammessa la monetizzazione.

La monetizzazione è ammessa anche in forma parziale, purché le aree non monetizzate abbiano una propria autonomia funzionale e consentano un appropriato e razionale utilizzo.

ART. 4 - (DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE)

I prezzi unitari al metro quadrato da corrispondere per la monetizzazione delle aree standard sono differenziati in funzione della destinazione e della zona di ubicazione e sono determinati in misura pari ai valori delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. ed individuate come "aree pubbliche di interesse generale" di cui all'allegato alla delibera di G.C. 210 del 08.08.2011 vigenti al momento del rilascio dell'autorizzazione.

In caso di aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili, si farà riferimento a quelli vigenti alla data di determinazione dei prezzi unitari da corrispondere per la monetizzazione.

ART. 5 - (MODALITÀ DI PAGAMENTO)

L'importo della monetizzazione verrà corrisposto con le seguenti modalità:

- 1) per importi fino ad euro 10.000,00 in unica soluzione al momento della stipula della convenzione;*
- 2) per importi superiori ad euro 10.000,00, fermo restando il pagamento iniziale di almeno euro 10.000,00 al momento della stipula della convenzione, è possibile accedere ad un piano di rateizzazione della durata massima di un anno (12 rate mensili, di uguale importo, calcolate applicando sul dovuto gli interessi legali nella misura di legge), che dovrà essere garantito da*

apposita polizza Fideiussoria;

- 3) *In ogni caso, per accedere alla rateizzazione, oltre alle € 10.000,00 afferenti al pagamento iniziale, dovrà essere contestualmente versata anche la prima rata, pari a 1/12 dell'intero.*

A dimostrazione dell'avvenuto pagamento dovrà essere esibita apposta quietanza.

In alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà, all'Amministrazione Comunale, previo atto consiliare, apposito convenzionamento e polizza fideiussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni con la realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, cioè delle cosiddette opere a scomputo, purché definitivamente destinate ad attività collettive da trasferire gratuitamente al Comune.

Tali opere dovranno essere realizzate, sulla base di progetti approvati dall'Amministrazione Comunale, anche per lotti funzionali, secondo le modalità stabilite dalle disposizioni legislative vigenti.

In tali casi, il computo metrico estimativo delle opere dovrà essere redatto sulla base del Prezziario Regionale dei Lavori Pubblici vigente, indicando una percentuale di ribasso pari al 20%.

Gli iter procedurali, le modalità, da seguire per tutte le fasi sono quelli previsti per le opere di urbanizzazione primarie.

Dall'importo complessivo della somma dovuta, viene riconosciuta al soggetto proponente, e conseguentemente defalcata, una percentuale pari all'8% dell'importo netto dei lavori, per le spese generali da sostenere (*Progettazione, Direzione dei Lavori, Sicurezza in fase di progettazione ed in fase esecutiva, sondaggi, relazioni geotecniche e geologiche, collaudi amministrativi e collaudi statici*).

ART. 6 - (DESTINAZIONE DEI PROVENTI)

I proventi delle monetizzazioni saranno destinati alla realizzazione e/o manutenzione di opere pubbliche e servizi pubblici, nonché all'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici ed opere correlate, o per migliorare la quantità e la fruizione degli standard esistenti, e saranno ritenute di importanza strategica, inserendoli, di volta in volta, nel programma di opere pubbliche.

La monetizzazione non esenta dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, eventualmente dovuti, e non determina le variazioni delle destinazioni urbanistiche delle aree oggetto della stessa.

ART. 7 - (ECCEZIONI)

Al di fuori delle fattispecie previste dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente, il Comune può sempre rifiutare la monetizzazione nei casi di interventi subordinati alla formazioni di uno strumento esecutivo, alla stipula di una Convenzione, oppure ove verifichi che il richiedente il titolo edilizio dispone di aree in loco idonee al soddisfacimento degli standard urbanistici.

ART. 8 - (PROCEDURA DI VENDITA)

Annualmente l'Ente redige il piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni immobili afferenti il patrimonio disponibile, che non sono considerati strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, in ottemperanza al D.L. n. 122/2008, convertito con modificazioni nella legge 133/2008.

Nel suddetto piano di valorizzazione, su motivata relazione, potranno essere incluse, anche, le aree standard che, cedute dai lottizzanti, sono già nel possesso del Comune.

Nei casi in cui l'Amministrazione Comunale dovesse decidere di alienare beni e/o aree standard facenti parte dei Piani di Lottizzazione vigenti si potrà procedere avendo riguardo alle condizioni di seguito riportate:

- A) *Modeste dimensioni dell'area oggetto di alienazione, che non potranno essere superiori ai 1.000,00 mq;*
- B) *Interesse soggettivo circoscritto alla zona di ubicazione dell'area o a determinate categorie di soggetti frontisti o confinanti ricadenti comunque nel Piano di lottizzazione cui le aree standard si riferiscono;*
- C) *Verifica che l'area abbia valenza di bene residuale o di difficile utilizzo per l'amministrazione Comunale;*
- D) *Mantenere la destinazione d'uso delle aree a standard urbanistici sulle quali sarà consentito esclusivamente la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, con esclusione, da parte dei privati richiedenti la monetizzazione, di qualsiasi intervento privatistico e di asservimento volumetrico.*

ART. 9 - (DISPOSIZIONI FINALI)

Per quanto non espressamente previsto si fa rinvio espresso alle norme nazionali e regionali vigenti in materia.

ART. 10 - (ENTRATA IN VIGORE)

Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della Delibera Consiliare di approvazione.