



Comune di S. Pietro a Maida

Tel. 0968-79111 Fax 0968-728224 (*Provincia di Catanzaro*)

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE PER STANDARD URBANISTICI

Art. 1

Normativa di riferimento

Il presente Regolamento viene disciplinato dalla Legge Regionale n° 19 del 16/04/2002 recante "Norme per la tutela, governo ed uso del territorio" – Legge Urbanistica della Calabria, modificata ed interpretata dalle Leggi Regionali: n° 23 del 22/05/2002, n° 8 del 26/06/2003, n° 8 del 02/03/2005, n° 14 del 24/11/20 06, n° 9 del 11/05/2007, n° 21 del 21/08/2007, n° 29 del 28/12/2007, n° 15 del 13/06/2 008 e n° 19 del 12/06/2009.

Art. 2

Aspetti generali

Al fine di assicurare una diversa e migliore qualità urbana, gli standard urbanistici, così come disposto all'art. 53 della Legge Urbanistica Regionale n° 19 del 16 Aprile 2002 e s.m.i., debbono contribuire ad elevare il livello quantitativo e qualitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi in genere, mirando a migliorare il livello delle attrezzature e spazi collettivi, idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini. In particolare, oltre agli aspetti quantitativi gli standard urbanistici devono rispondere ad obiettivi di qualità Essi si esprimono, di conseguenza, attraverso le definizioni:

1. della quantità e della tipologia di tali dotazioni;
2. delle caratteristiche prestazionali, in termini di accessibilità, di piena fruibilità e sicurezza per tutti i cittadini di ogni età e condizione, di equilibrata e razionale distribuzione nel territorio, di funzionalità e adeguatezza tecnologica, di semplicità ed economicità di gestione.

Art. 3

Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento disciplina le modalità di reperimento delle aree per standard urbanistici mediante monetizzazione in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico, in ottemperanza all'art. 53 della Legge Urbanistica Regionale n° 19 del 16 Aprile 2002 e s.m.i..

Il Piano Regolatore Generale, attraverso le proprie Norme di Attuazione, determina i casi nei quali la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione o asservimento delle aree per standard urbanistici.

Art. 4

Ammissibilità della monetizzazione

Il richiedente del titolo edilizio può procedere alla monetizzazione qualora la quantità di area da reperire sia non superiore a 150 m².

La monetizzazione è altresì ammessa in via straordinaria per superfici superiori, previa Deliberazione della Giunta Comunale con la quale annualmente propone al Consiglio Comunale il Piano delle alienazioni o valorizzazioni immobiliari, in ottemperanza al D.L. n.112/2008 convertito con modificazioni in Legge n.133/2008, su proposta del Dirigente del Settore o Responsabile di Area, in relazione ad interventi edilizi riguardanti piani attuativi esistenti.

La valutazione dell'opportunità di accettare la monetizzazione avviene sulla base di criteri oggettivi e generali da intendersi in maniera rigida e vincolante ed in ogni caso senza alcun obbligo per l'Amministrazione Comunale di dover accettare la proposta dei privati.

Al fine di motivare l'assenza di interesse pubblico alla cessione e quindi procedere alla monetizzazione dell'area è necessario che siano dimostrate almeno una delle seguenti condizioni:

1. che la completa cessione dell'area a standard renda di fatto impossibile una corretta impostazione plano-volumetrica e, quindi, per urbanizzazioni secondarie, non consente di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante;
2. che le ridotte dimensioni di superficie dell'area di fatto non ne consentano un appropriato utilizzo, ma comportino solo oneri aggiuntivi di manutenzione per il Comune;
3. che la cessione sia qualitativamente e quantitativamente insufficiente, e non sia possibile ricavare un'area di urbanizzazione secondaria che prospetti per una parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico esistente o, se interna, che non sia possibile renderla effettivamente fruibile;
4. la comparazione, con risultanze negative, tra il beneficio dell'interesse pubblico per il mantenimento dell'area e il gravame economico per la gestione e/o manutenzione della stessa.

Art. 5

Determinazione del prezzo unitario

I prezzi unitari a metro quadrato da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard sono differenziati in funzione della destinazione, della zona di ubicazione dell'intervento edilizio e tenuto conto della consistenza della superficie.

Il valore di tali aree è determinato secondo la tabella di seguito indicata, sulla scorta della relazione illustrativa e di stima redatta dall'ufficio tecnico comunale, custodita in atti:

ZONA "A" - "Ar"	€ 40,00
ZONA "B" - "Bt"	€ 35,00
ZONA "C1" - "C2"	€ 30,00
ZONA "D" - "Dm" - "Dc"	€ 20,00
ZONA "F2"	€ 15,00

Per le zone "C1", "C2", "D", "Dm", "Dc" ed "F2" per la superficie eccedente i 100,00 mq il prezzo unitario a metro quadro si riduce del 20%.

I suddetti prezzi sono suscettibili di variazione in forza di una diversa valutazione dell'U.T.C., tenuto conto dei valori di mercato dei terreni edificatori ai fini ICI e degli adeguamenti ISTAT.

I Valori di cui sopra, differenziati per zona si riferiscono a comparti simili e per altro già in essere, ove i comparti all'interno della stessa zona omogenea abbiano entità diverse la stima verrà ulteriormente differenziata e determinata per ogni singolo caso dall'U.T.C.

Art. 6 **Destinazione dei proventi**

I proventi incassati dal Comune per la monetizzazione delle aree per standard verranno destinati alla realizzazione di opere pubbliche e servizi pubblici, nonché all'acquisizione delle aree all'uopo necessarie, o comunque ad interventi di manutenzione straordinaria dei beni comunali.

Art. 7 **Modalità di pagamento**

L'importo della monetizzazione verrà corrisposto con le modalità previste per gli oneri di urbanizzazione al momento della stipula della convenzione e dovrà essere garantito da apposita polizza fidejussoria. In alternativa al pagamento dell'importo dovuto è data facoltà, all'Amministrazione Comunale, previo atto consiliare, apposito convenzionamento e polizza fidejussoria, di convertire il valore delle monetizzazioni con la realizzazione di servizi e/o attrezzature e/o opere pubbliche diverse, purché definitivamente destinati ad attività collettive e gratuitamente al Comune. Tali opere dovranno essere realizzate sulla base di progetti e 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 e le modalità da seguire per tutte le fasi, sono quelle previste 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 ottenere (Progettazione, Direzione Lavori, Sicurezza in fase di progettazione ed in fase esecutiva, sondaggi, relazioni geotecniche e geologiche, collaudi amministrativi e collaudi statici).

Art. 8 **Eccezioni**

Al di fuori delle fattispecie previste dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Comunale, il Comune può sempre rifiutare la monetizzazione nei casi di interventi subordinati alla formazione di uno strumento esecutivo o al convenzionamento, oppure ove verifichi che il richiedente il titolo edilizio dispone di aree in loco idonee al soddisfacimento degli standard urbanistici.

Art. 9 **Procedura di vendita**

Annualmente l'Ente redige il piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni immobili

affidenti 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 in legge n.133/2008.

Nel suddetto piano sono incluse altresì le aree standard cedute dai lottizzanti al Comune medesimo.

Nei casi in cui l'Amministrazione Comunale dovesse decidere di alienare beni e/o aree standard facenti parte di Piani di Lottizzazione vigenti si procederà all'alienazione col sistema della procedura negoziata, avuto riguardo a:

- a) modeste dimensioni o valore dell'area oggetto di alienazione;
- 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.

In tali ipotesi, l'alienazione avviene previa valutazione delle offerte acquisite ed è disposta con Determinazione del Responsabile del settore competente a favore del migliore offerente.

L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore superiore al prezzo posto a base delle offerte: non sono ammissibili offerte alla pari o inferiori al prezzo a base d'asta.

A parità di offerte, avrà diritto di prelazione l'offerente confinante con l'area di che trattasi. Ogni onere economico, ivi compresi frazionamento, registrazione, trascrizione, voltura catastale, ecc., inerente e conseguente l'alienazione di aree standard, è posto a carico dell'acquirente.

Art. 10

Disposizioni finali

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

Art. 11

Entrata in vigore

Il presente regolamento, adottato dal consiglio comunale, entra in vigore al quindicesimo giorno successivo all'esecutività.