



COMUNE DI SANTO STEFANO QUISQUINA
(LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI AGRIGENTO)

REGOLAMENTO COMUNALE

di monetizzazione, nel caso di rilascio di permesso di costruire convenzionato, delle aree destinate ad opere di urbanizzazione e non cedute al Comune – art. 20 L.R. n. 16/2016

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 28 novembre 2019



COMUNE DI SANTO STEFANO QUISQUINA

PROVINCIA REGIONALE DI AGRIGENTO

UFFICIO TECNICO COMUNALE

via Roma n°142 - Cap. 92020
Tel. 0922.982595 - Fax 0922 989341
C.F. 80003390848

Posta elettronica: utc@comune.santostefanoquisquina.ag.it

PEC: utc@pec.comune.santostefanoquisquina.ag.it

Sito Internet Istituzionale: www.comune.santostefanoquisquina.ag.it

REGOLAMENTO COMUNALE DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art.1

Normativa di riferimento

Il presente Regolamento disciplina le modalità di attuazione dei principi contenuti nell'art.20 della L.R. n°16 del 10/08/2016, recante norme sul "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 06/06/2001, n°380".

Art.2

Aspetti generali

Al fine di assicurare una migliore qualità urbana, gli standard urbanistici, così come disposto dal D.M. n°1444/1968, debbono contribuire ad elevare il livello qualitativo e quantitativo 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 devono rispondere ad obiettivi di qualità.

La monetizzazione delle aree di urbanizzazione primaria da cedere al Comune, è ammessa solo quando non esista l'interesse pubblico all'acquisizione e alla realizzazione di dette aree, in presenza delle condizioni stabilite dalla normative di cui al precedente art.1 e previa stipula di apposita convenzione redatta sulla base dello schema approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 66 del 28.11.2019.

La monetizzazione costituisce procedura eccezionale da attuarsi nei casi disciplinati dal presente regolamento. La valutazione dell'opportunità di accettare la monetizzazione avviene sulla base di criteri oggettivi e generali da intendersi in maniera rigida e vincolante e in ogni caso senza alcun obbligo per l'Amministrazione Comunale di dover accettare la proposta dei privati.

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 di standard, necessarie per le urbanizzazioni primarie, di cui all'art.4 comma 3 del D.M. 02/04/1968, è sempre dovuta in forma gratuita e almeno nella misura minima

inderogabile individuata dalle vigenti normative in materia, dallo strumento urbanistico e dalla regolamentazione comunale.

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

La monetizzazione può essere ammessa in via straordinaria purché ricorrano le seguenti condizioni:

1. il lotto risulti intercluso da fabbricati realizzati con regolare titolo abilitativo edilizio acquisito anche in sanatoria ovvero interessati da richiesta di sanatoria edilizia per la quale non sia ancora intervenuto diniego e/o da spazi o edifici pubblici e/o da diverse zonizzazioni di P.R.G., ovvero sia da ritenere area residuale, intendendo per tale anche l'area già interessata da regolare edificazione o da edifici sanati che costituisca la pertinenza catastale dell'edificio, ovvero l'intervento da eseguirsi preveda la sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione dell'esistente con incremento di volume e le dotazioni di standard non siano reperibili all'interno dell'area interessata anche con riferimento al lotto minimo di intervento previsto dalle Norme di Attuazione del Piano urbanistico di riferimento;
2. il lotto interessato dalla nuova edificazione, abbia accesso diretto da strada pubblica o di uso pubblico e risulti già servito almeno dalle opere di urbanizzazione primaria previste dall'art.21, della L.R. n°71/78, fermo restando quanto previsto dall'art.100, del D.Lgs. n°152 del 03/04/2006 e dall'art.113, della L.R. n°4 del 16/04/2003 ed il progetto preveda la realizzazione e la cessione al Comune di una quantità di verde pubblico e parcheggio, nella misura prevista dal D.M. n°1444/1968 e comunque, per le aree a parcheggio, non inferiore a due posti auto. Per le finalità di cui sopra, si definisce "posto auto" uno spazio di dimensioni minime di m.2,50 x m.5,00, situato a fronte strada.
3. Le ridotte dimensione della superficie dell'area per verde attrezzato e parcheggio da cedere, di fatto, anche in relazione all'ubicazione dell'intervento, non ne consentano un appropriato utilizzo e/o comportino per il comune oneri di manutenzione non giustificati da un effettivo interesse pubblico;
4. nel caso di insediamento di più edifici, l'eventuale previsione del rifrazionamento del lotto intercluso o dell'area residuale per l'attribuzione delle aree pertinenziali ai singoli edifici, avvenga nel rispetto delle dimensioni almeno minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione, riferite alla zona omogenea oggetto di intervento;
5. nel caso di aree residue, la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte superfici delle aree da cedere.

La monetizzazione è ammessa previa stipula di apposita convenzione, su proposta motivata del responsabile del procedimento.

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

La monetizzazione è ammessa anche in forma parziale, purché le aree non monetizzate abbiano una propria autonomia funzionale.

Art.4

Determinazione dei valori di monetizzazione

Le aree oggetto di monetizzazione sono quelle derivanti dal calcolo degli standard, nella misura prevista dal D.M. n°1444/1968, riferiti alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

La valutazione delle aree è calcolata sulla base del valore di mercato, tenendo a riferimento il valore stabilito dal Comune ai fini I.M.U. per le aree urbanizzate, alla zona di intervento nonché

all'andamento del mercato immobiliare. Il tutto riferito al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Art.5

Modalità di pagamento

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

- 1) per importi fino ad €5.000,00 in unica soluzione al momento della stipula della convenzione;
- 2) per importi superiori ad €5.000,00, fermo restando il pagamento iniziale di almeno €5.000,00 al momento della stipula della convenzione, è possibile accedere ad un piano di rateizzazione della durata massima di due anni e che dovrà essere garantito da apposita polizza fidejussoria;
- 3) In ogni caso per accedere alla rateizzazione dovrà essere versata come prima rata, oltre ai €5.000,00 di cui sopra, l'ulteriore somma pari ad un 1/10 dell'intero.

In ipotesi di rateizzazione saranno applicati gli interessi nella misura legale.

A dimostrazione dell'avvenuto pagamento dovrà essere esibita apposita attestazione/quietanza.

Art.6

Destinazione dei proventi

Ai sensi dell'art. 20, della L.R. n°16, del 10/08/2016, i proventi delle monetizzazioni, iscritti in apposita voce di bilancio, saranno destinati esclusivamente all'adeguamento e/o manutenzione e/o miglioramento delle opere di urbanizzazioni 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.

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 di monetizzazione.

Art.7

Entrata in vigore

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

110