



COMUNE DI MADDALONI
Provincia di Caserta

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA MONETIZZAZIONE
DELLE AREE DA CEDERE COME STANDARD PUBBLICI**

(approvato con D.C.C. n. ... del)

Sommario

Premessa

ART. 1 - Finalità

ART. 2 - Ambito di applicazione e richiesta di monetizzazione

ART. 3 - Metodo di calcolo delle aree destinate a standard urbanistico

ART. 4 - Destinazione dei proventi della monetizzazione

ART. 5 - Corresponsione del corrispettivo di monetizzazione

ART. 6 - Disposizioni transitorie e finali

Premessa

In linea generale i Piani Urbanistici, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/68 e della L.R. n.14/82, individuano ambiti distinti sotto il profilo ambientale, urbanistico e funzionale definiti come zone omogenee, per le quali sono stabilite norme e prescrizioni specifiche per le trasformazioni, nonché le relative modalità di attuazione.

Tutti gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico, anche attraverso cambio di destinazione d'uso, sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard come previsti dal D.M. 1444/68 ed alle norme nazionali e regionali, nonché alla disciplina dello strumento urbanistico comunale per quanto riguarda la dotazione minima di attrezzature.

La L.R. n.14/82, a tal proposito, prevede l'istituto della monetizzazione del valore delle aree destinate alle urbanizzazioni nel caso in cui l'acquisizione delle stesse non sia ritenuta opportuna in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento. Questo istituto è coerente anche con lo spirito del D.M. 1444/68 (di cui all'art. 8, legge 6 agosto 1967, n. 765) che, nel fissare i rapporti massimi tra gli spazi destinati ai nuovi insediamenti e gli spazi pubblici da destinare a standard, non ha certo inteso perseguire la mera acquisizione delle aree ma piuttosto garantire la effettiva realizzazione delle dotazioni pubbliche al fine di un corretto sviluppo del territorio.

Art. 1 - Finalità

Il presente Regolamento individua i criteri, disciplina modalità operative e definisce i valori unitari di calcolo per la monetizzazione delle aree per standard urbanistici, in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico delle stesse.

La monetizzazione non comporta una diminuzione del livello dei servizi pubblici, sacrificato al reperimento di maggiori risorse economiche, ma consente la realizzazione di spazi pubblici più funzionali, in quanto individuati in una programmazione degli interventi necessari per soddisfare i bisogni della collettività e non derivanti, in modo frammentario e casuale, da iniziative private.

Art. 2 - Ambito di applicazione e richiesta di 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.

La monetizzazione degli standard può aver luogo qualora sia dimostrato dal soggetto privato, e verificato dal RUP, l'oggettiva impossibilità di reperimento degli standard nell'area di intervento, per mancata disponibilità

delle aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area stessa.

Tale condizione sarà verificata in presenza della seguente casistica, riportata a titolo indicativo e non esaustivo:

- a) uso dell'area configurabile come privatistico/condominiale: parcheggi pubblici interrati e/o difficilmente accessibili; sistemazioni a verde poco visibili da spazi pubblici e/o aree difficilmente attrezzabili e fruibili;
- b) mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dei parcheggi e relativi spazi di manovra;
- c) localizzazione dello standard che comporti pericolo al transito (es. prospiciente o prossimo a curve o incroci) in base ai disposti del Codice della strada e relativo regolamento di attuazione;
- d) ubicazione dello standard con accesso dalla via pubblica tramite passo privato di proprietà dei frontisti e/o terzi soggetti non interessati alla realizzazione dell'intervento edilizio;
- e) qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- f) qualora la cessione di tali aree non risulti possibile per particolari motivi amministrativi (mancanza di titoli trascritti, vincoli e/o gravami, ecc.);
- g) in relazione ad interventi edilizi ove non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree;
- h) qualora lo standard da realizzare o da cedere abbia una consistenza residuale inferiore a mq. 100 e/o non sia possibile localizzarlo in stretta corrispondenza con la viabilità pubblica, non risulti direttamente accessibile e fruibile e non risulti particolarmente utile.

Rimane comunque facoltà dell'Amministrazione valutare la proposta di monetizzazione, anche parziale, degli standard urbanistici in qualunque caso la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico ed un beneficio effettivo e concreto per la collettività e/o per gli abitanti della zona, una completa funzionalità e una economica manutenzione.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta di titolo abilitativo edilizio ovvero prima della adozione del PUA (solo per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria), ovvero avviene su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico all'acquisizione di aree marginali e non funzionali agli interessi della collettività.

Nel caso in cui il privato richieda l'applicazione dell'istituto della monetizzazione delle aree a standard, sarà necessaria una relazione istruttoria del RUP, con la quale si attesti che, nel rispetto della volumetria massima assentibile in rapporto all'estensione del lotto da trasformare ed al lordo delle aree da cedere, si rientri almeno in una delle casistiche innanzi indicate alle lettere: a), b), c), d), e), f), g), h).

Le condizioni per il ricorso all'istituto della monetizzazione devono essere accertate dal Settore Urbanistica, che, verificata la sussistenza delle stesse, determina il corrispettivo dovuto.

La monetizzazione è una facoltà propria dell'Amministrazione, che viene accordata dal responsabile del Settore Urbanistica nei casi strettamente necessari innanzi definiti, previa deliberazione assunta dalla Giunta Comunale sulla scorta degli elementi istruttori previsti dal presente regolamento.

Le sole monetizzazioni riguardanti interventi di mutamento di destinazione d'uso e quelle relative ad oggettiva ed inequivocabile carenza di spazi idonei alle cessioni, possono essere istruite e validate direttamente dal Responsabile del settore urbanistica.

Art. 3 - Metodo di calcolo delle aree destinate a standard urbanistico

Sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi come stabiliti dal D.M. 1444/68 e dalla L.R. n.14/82 gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico, anche attraverso mutamenti di destinazione d'uso rilevante.

Ai fini esclusivamente della verifica della dotazione degli standard pubblici, come previsti dal D.M. 1444/68 e dalla L.R. n.14/82 e succ. mm. e ii., gli interventi che determinano incremento di carico urbanistico sono quelli in funzione di un aumento della superficie lorda di pavimento, conseguente ad un aumento della volumetria per la destinazione residenziale, e in funzione di un aumento della superficie lorda di pavimento per le destinazioni commerciale, artigianale e industriale.

La quota relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e costo della stessa si intende assolta con il pagamento del corrispettivo determinato in applicazione del prezzo definito dal prodotto della superficie dell'area con la quotazione di valore stabilito annualmente per la quantificazione delle aree fabbricabili maggiorata del 30 % ed applicabile nelle seguenti zone omogenee, come definite dal DM 1444/68 e dal PUC :

- zone A, B, C, D, E, F, G

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso e/o ristrutturazione la quota della monetizzazione è determinata dal prodotto della superficie dell'area da cedere con la quotazione di valore determinata annualmente al fine della quantificazione delle aree fabbricabili ed applicabile nelle seguenti zone omogenee, come definite dal DM 1444/68 e dal PUC:

- zone A, B, C, D, E, F, G

La monetizzazione dell'area per opere di urbanizzazione secondaria da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione della stessa, deve essere pari al costo della sola area da valutare con riferimento ai valori delle aree fabbricabili .

In caso di interventi soggetti a SCIA, il titolo acquisterà efficacia solo dopo l'avvenuto versamento.

Art. 4 - Destinazione dei proventi della monetizzazione

I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati sia per l'acquisizione di aree da destinare a standard in coerenza con il PUC e/o per la realizzazione delle urbanizzazioni ritenute di importanza strategica per l'Amministrazione, sia per incrementare il livello qualitativo delle dotazioni esistenti, anche attraverso interventi di manutenzione e riqualificazione.

A tal fine viene istituito apposito capitolo di entrata di bilancio per accantonare le somme relative alla monetizzazione degli standard, esclusivamente destinato al finanziamento degli interventi sopra descritti.

Art. 5 - Corresponsione del corrispettivo di monetizzazione

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione potrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del titolo abilitativo o rateizzato con le modalità indicate di seguito.

Su richiesta dell'interessato e solo per importi superiori a 20.000, 00 (ventimila) euro, potrà essere ammessa la rateizzazione in 5 soluzioni, con le seguenti modalità:

- **1° rata, pari ad 20%** dell'intera somma dovuta, da versare prima del rilascio del titolo edilizio o della stipula della convenzione in caso di piano attuativo o qualora prevista;
- **2° rata, pari al 20%** dell'intera somma dovuta, entro i successivi 90 gg. dalla data del titolo;
- **3° rata, pari al 20%** dell'intera somma dovuta, entro i successivi 180 gg. dalla data del titolo;
- **4° rata, pari al 20%** dell'intera somma dovuta, entro i successivi 270 gg. dalla data del titolo;
- **5° e ultima rata, pari al 20%** dell'intera somma dovuta, entro i successivi 360 gg. dalla data del del titolo;

A garanzia dell'importo rateizzato, deve essere prodotta idonea fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da un'impresa autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi delle vigenti leggi in materia.

La garanzia fideiussoria dovrà assicurare la copertura, in aggiunta agli importi delle rate da pagare, degli interessi legali, calcolati per il lasso di tempo per il quale perdura la rateizzazione, al tasso vigente al momento dell'attivazione della procedura. Tale garanzia dovrà prevedere, oltre alle clausole generali, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, l'operatività entro 30 giorni a semplice richiesta del Comune, la garanzia per sé ed eventuali successivi aventi causa, nonché la validità

fino alla dichiarazione liberatoria da parte del Comune e alla restituzione della fideiussione originale, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.

Il ritardato pagamento delle rate secondo le scadenze approvate e stabilite comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 42, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001; tali sanzioni dovranno essere corrisposte in un'unica soluzione. Decorso inutilmente il termine ultimo di cui all'art. 42, comma 2, lettera c) del D.P.R. n. 380/2001, il Comune provvederà alla riscossione coattiva del credito dovuto complessivo.

Solo in seguito alla trasmissione della garanzia fideiussoria di cui sopra e previa verifica del RUP potrà essere rilasciato il titolo edilizio in sanatoria.

È ammessa la richiesta di svincolo parziale della fideiussione, a condizione che venga sostituita con altra fideiussione idonea che garantisca la copertura per l'importo rimanente, alle medesime condizioni di quella originaria.

L'eventuale trasferimento del titolo abilitativo ad altro soggetto, comprovato da copia dell'atto notarile registrato e trascritto nei registri immobiliari, comporta l'assunzione della fideiussione a carico del nuovo obbligato. Resta sempre valida per il Comune la fideiussione originaria depositata fino a quando non venga sostituita.

Al Comune non compete l'emanazione di avvisi per le scadenze delle singole rate ed il mancato o ritardato pagamento delle stesse, anche per un solo giorno, avvierà il procedimento sanzionatorio e di escussione della fideiussione con operatività entro 30 giorni, mediante semplice richiesta scritta del Comune che sarà portata a conoscenza anche del contraente.

Qualora la scadenza della rata coincida con un giorno festivo, il pagamento è accettato il giorno feriale immediatamente successivo, senza l'aggravio delle sanzioni. Si precisa che il giorno di sabato non è considerato festivo.

Il contraente è tenuto a trasmettere tempestivamente all'Ufficio, la copia della quietanza di pagamento relativa ad ogni singola rata, al fine di consentire le opportune verifiche.

Il pagamento delle singole rate o il versamento in unica soluzione, potrà avvenire sia mediante bollettino postale sia mediante bonifico bancario con le indicazioni fornite dall'ufficio.

Nella causale dovrà essere indicato esattamente il numero della pratica di riferimento e l'oggetto del versamento.

ART. 6 - Disposizioni transitorie e finali

Il presente regolamento diventa efficace solo dopo la sua approvazione.

Le presenti disposizioni si applicano anche alle istanze in corso di istruttoria, per le quali non sia stato rilasciato il titolo abilitativo.

Dall'entrata in vigore del Regolamento, cessano di avere efficacia tutte le eventuali disposizioni in contrasto o approvate con precedenti deliberazioni e/o regolamenti comunali.