

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DIRETTA A SCOMPUTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PER LA CESSIONE DELLE AREE A STANDARDS

Articolo 1 Materia regolamentata

Il presente regolamento disciplina le procedure comunali inerenti le opere di urbanizzazione primaria delle aree conseguenti ad interventi previsti dal vigente Strumento urbanistico ed attuati da privati nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 16 e 28bis del DPR 380/08, dagli artt. 127, 186 e 191 della L.R.T. 65/2014 ed ai sensi degli artt. 1, 20 e 36 del D. Lgs. 50/2016.

Vengono altresì disciplinate le modalità di cessione delle aree costituenti standards urbanistici previsti da norme Nazionali e regionali o dalle norme del Piano Strutturale, del Piano Operativo e/o dei piani attuativi o progetti unitari convenzionati comunque denominati .

Articolo 2 Opere di Urbanizzazione Primaria

Per opere di Urbanizzazione primaria si intende la realizzazione di nuove opere – con esclusione quindi degli interventi di modifica o alle opere eventualmente già esistenti – necessarie per dotare gli insediamenti in progetto di:

- Viabilità pubblica di accesso carrabile e pedonale
- Spazi pubblici di sosta e di parcheggio
- Fognature di raccolta delle acque meteoriche
- Fognature di raccolta delle acque reflue
- Rete di distribuzione acqua potabile ed industriale (acquedotti industriali o irrigui)
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica, del telefono e del gas
- Pubblica illuminazione delle strade e spazi pubblici
- Spazi di verde pubblico attrezzato

Sono comprese le opere, non specificatamente ricomprese nell'ambito di intervento, necessarie a collegare la viabilità o le reti dei servizi alla rete comunale esistente, qualsiasi sia la distanza tra la zona interessata e gli impianti esistenti.

Articolo 3 Progetto delle Opere di Urbanizzazione Primaria

Tali opere dovranno essere definite in apposito Progetto Esecutivo, redatto ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs. 50/2016 e dal D.P.R. 207/2010 e successive modificazioni ed integrazioni.

I progetti di opere di Urbanizzazione, dovranno contenere, quale elemento sostanziale, una esplicita ed autonoma relazione che attesti la conformità del progetto alle leggi, norme e regolamenti vigenti nonché l'avvenuta acquisizione di eventuali nulla-osta/pareri/autorizzazioni necessari.

I progetti di importo superiore ad un milione di euro devono essere validati ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs n° 50 del 18.04.2016 e ss.mm.ii.

La redazione dei computi metrici estimativi necessari per la quantificazione dei costi dei progetti di urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata utilizzando i prezzi unitari riportati nel prezzario regionale delle opere pubbliche della regione Toscana, ultimo aggiornamento disponibile, e relativi alla Provincia di Livorno.

Nel caso che per alcune opere non si possa far riferimento al sopra detto Prezzario il tecnico potrà utilizzare il Bollettino degli Ingegneri.

Ai prezzi ricavati da detti prezzari dovrà essere applicato uno sconto del 5%.

Nel caso che non si riescano a reperire i prezzi in nessuno dei due prezzari si dovrà determinare il prezzo procedendo con il sistema dell'analisi dei prezzi, utilizzando per quanto possibile i prezzi elementari riportati nel suddetto prezzario regionale;

L'Ufficio Tecnico Comunale dovrà verificare quindi il progetto presentato sulla applicazione dei prezzi riportati nel prezzario regionale della Toscana e/o nel Bollettino degli Ingegneri e sulle quantità risultanti dagli elaborati grafici presentati.

Tutti i progetti dovranno essere presentati in formato digitale con le modalità previste dalle norme vigenti al momento della presentazione degli stessi.

Articolo 4

Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria a totale carico dei privati in quanto ricadenti in zone di espansione o zone soggette a piani attuativi di iniziativa privata

L'esecuzione da parte dei privati delle opere di urbanizzazione primaria nelle zone di espansione ed in quelle soggette alla formazione di piani attuativi di iniziativa privata è regolamentata dal comma 5 dell'Articolo 191 della Legge Regionale n° 65 del 10 novembre 2014 che prevede l'esecuzione a totale carico del privato proponente.

In tal caso, qualunque sia l'importo delle opere da realizzare, la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria di cui al Capo VII della LRT 65/2014, non è più dovuta.

I progetti di opera pubblica inerenti la realizzazione di opere di urbanizzazione a totale carico dei privati, oltre alla relazione di validazione, se dovuta, prima della definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano Attuativo, dovranno essere accompagnati da altra distinta relazione volta alla:

- identificazione delle opere progettate, verifica che le stesse siano identificabili in opere di urbanizzazione primaria ai sensi del precedente articolo 2 e della normativa Regionale e Nazionale vigente;
- Verifica della congruità dei prezzi per l'esecuzione delle opere ed esatta quantificazione degli importi;
- Indicazione diretta o con riferimento alle clausole convenzionale, dei tempi e modalità con cui le opere devono essere eseguite, collaudate, acquisite alla proprietà comunale e prese in carico;
- La presa in carico al patrimonio comunale potrà comunque avvenire esclusivamente dopo l'avvenuto collaudo delle stesse;
- Il collaudo potrà essere effettuato anche per interventi stralcio comunque funzionali;
- Dovrà infine essere verificato che le opere di urbanizzazione così come progettate e poi eseguite siano comunque idonee e valide in riferimento alle finalità dell'amministrazione conseguenti alla relazione illustrativa di cui al presente comma .
- Tale relazione dovrà accompagnare lo strumento urbanistico e la convenzione.

Articolo 5

Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria a scomputo totale o parziale degli Oneri di Urbanizzazione dovuti

Ai sensi del comma 11 dell'articolo 191 della Legge Regionale n° 65 del 10 novembre 2014 è facoltà dell'interessato di obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota del contributo di cui agli articoli 183 e seguenti, relativa agli Oneri di Urbanizzazione primaria dovuti per il rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della SCIA .

In tale caso il proponente dovrà presentare apposito progetto redatto ai sensi del precedente articolo 3.

I progetti di opera pubblica inerenti la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri oltre alla relazione di validazione quando dovuta, prima della approvazione da parte della Giunta Comunale, dovranno essere accompagnati da altra distinta relazione volta ad evidenziare gli elementi che giustificano l'opportunità dell'esecuzione diretta di tali opere da parte del concessionario e non l'affidamento all'esterno. Tale relazione dovrà accompagnare la proposta di deliberazione di approvazione del progetto se

l'opportunità dell'affidamento diretto consegue ad una scelta operata dall'amministrazione sulla base della previsione convenzionale e dovrà evidenziare:

- identificazione delle opere progettate, verifica che le stesse siano identificabili in opere di urbanizzazione primaria ai sensi del precedente articolo 2 e della normativa Regionale e Nazionale vigente;
- Verifica della congruità dei prezzi per l'esecuzione delle opere ed esatta quantificazione degli importi ammissibili a scomputo;
- Verifica e quantificazione – da parte del Responsabile del Procedimento della pratica edilizia - degli oneri di urbanizzazione dovuti all'amministrazione comunale in conseguenza degli interventi edilizi ammessi e progettati e raffronto con i costi di realizzazione proposti;
- Conseguente definizione dell'importo degli Oneri di Urbanizzazione non scomputati e quindi dovuti secondo le modalità vigenti;
- Indicazioni delle motivazioni tecniche, economiche e di altro tipo che consigliano e giustificano l'affidamento diretto dell'esecuzione delle opere al concessionario;
- Indicazione dei tempi e modalità con cui le opere devono essere eseguite, collaudate, acquisite alla proprietà comunale e prese in carico;
- La presa in carico al patrimonio comunale potrà comunque avvenire esclusivamente dopo l'avvenuto collaudo delle stesse;
- Il collaudo potrà essere effettuato anche per interventi stralcio comunque funzionali;
- La relazione, fermo restando i contenuti minimi sopra descritti, avrà cura altresì di evidenziare eventuali aspetti particolari che si dovessero presentare e dovrà essere verificata ed esaminata la conformità delle opere di urbanizzazione progettate alla luce di tali elementi.

Articolo 6

Cessione aree ed ulteriori adempimenti per il Proponente

In ogni caso, la cessione delle aree private, eventualmente necessarie alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione, dovrà avvenire contestualmente alla stipula della Convenzione attuativa se trattasi di intervento di cui al precedente articolo 4 o prima del rilascio del titolo abilitativi se trattasi di intervento di cui al precedente articolo 5.

L'onere della redazione di eventuali frazionamenti e/o pratiche catastali è a totale carico del proponente.

Il proponente di un progetto di opere di urbanizzazione è obbligato - all'atto del verbale di presa in carico al patrimonio comunale delle opere realizzate - alla consegna di idonei elaborati grafici con l'esatta indicazione degli impianti, servizi ed opere realizzati con particolare riferimento al posizionamento di condotte di qualsiasi natura, linee elettriche e telefoniche, pozzetti d'ispezione ed eventuali opere d'arte.

Articolo 7

Garanzie

A garanzia del puntuale adempimento, da parte del proponente, della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, lo stesso dovrà presentare, prima della stipula della convenzione, nei casi di cui all'articolo 4 e prima della approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale, nei casi di cui all'articolo 5, di apposita fideiussione bancaria o assicurativa dell'importo complessivo pari al costo risultante dal Computo Metrico Estimativo, maggiorato dell'IVA ai sensi di legge, delle spese tecniche calcolate in base alle tariffe professionali vigenti, degli oneri per la sicurezza risultanti dal progetto esecutivo e di una ulteriore maggiorazione del 5% a garanzia di imprevisti o errori progettuali.

Articolo 8

Assicurazione R.C. per il Responsabile del Procedimento

Il Comune di San Vincenzo avrà cura di verificare che sia attivata la polizza assicurativa prevista dalla normativa per il responsabile del procedimento che effettua la validazione e se così non fosse ad attivarla nel più breve tempo materiale possibile.

Articolo 9

Regime contabile delle opere realizzate

Ai sensi del PRINCIPIO CONTABILE APPLICATO CONCERNENTE LA CONTABILITA' FINANZIARIA (Allegato n. 4/2 al D.Lgs 118/2011) Punto 3.11

“Omissis.....”

Le entrate concernenti i permessi di costruire destinati al finanziamento delle opere a scomputo di cui al comma 2 dell'art. 16 del DPR. 380/2001, sono accertate nell'esercizio in cui avviene il rilascio del permesso e imputate all'esercizio in cui la convenzione e gli accordi prevedono la consegna e il collaudo delle opere. Anche la spesa per le opere a scomputo è registrata nell'esercizio in cui nasce l'obbligazione giuridica, ovvero nell'esercizio del rilascio del permesso e in cui sono formalizzati gli accordi e/o convenzioni che prevedono la realizzazione delle opere, con imputazione all'esercizio in cui le convenzioni e gli accordi prevedono la consegna del bene.

A seguito della consegna e del collaudo, si emette il titolo di spesa, versato in quietanza di entrata del bilancio dell'ente stesso, all'entrata per permessi da costruire (trattasi di una regolazione contabile).

La rappresentazione nel bilancio di previsione di entrate per permessi da costruire destinate al finanziamento di opere a scomputo è possibile solo nei casi in cui la consegna delle opere è prevista dai documenti di programmazione (DUP e Piano delle opere pubbliche).”

Articolo 10

Aree per standards urbanistici

Le aree a standards urbanistici, oggetto della presente regolamentazione sono quelle previste dall'articolo 3 del D.M. 1444/68, da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale per destinarli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie nelle quantità previste dal citato Decreto o dagli strumenti urbanistici vigenti sulle aree interessate per casistiche particolari e non direttamente attinenti alla dotazione minima inderogabile dei rapporti indicati dal D.M. 1444/68.

Articolo 11

Modalità per la monetizzazione delle Aree per standards urbanistici non cedute

Non è consentito, non cedere, anche previa monetizzazione del valore, le aree a standards previste dai vigenti strumenti urbanistici e dalla normativa vigente ai sensi dell'Articolo 3 del D.M. 1444/68 nella misura minima in esso indicata.

Per le aree destinate a servizi la cui cessione è prevista dalle norme dei vigenti strumenti urbanistici relative agli interventi di Sostituzione Edilizia con cambio di destinazione d'uso verso la Residenza, qualora il proponente sia impossibilitato a reperire le stesse all'interno dell'area interessata all'intervento oppure l'Amministrazione Comunale, con apposito atto della Giunta Comunale, ritenga inopportuno acquisire tali aree in relazione alla loro dimensione, localizzazione e utilizzazione, è possibile in alternativa alla cessione corrispondere al Comune un importo pari al valore di mercato così come successivamente determinato.

Per le aree destinate a servizi la cui cessione è prevista dalle norme dei vigenti strumenti urbanistici o nelle Schede normative degli stessi, qualora tali strumenti prevedano una quantità di standards superiori ai minimi stabiliti dal D.M. 1444/68, per le aree eccedenti tale quantità, la Giunta Comunale, nel caso ritenga inopportuno acquisire tali aree in relazione alla loro dimensione, localizzazione e utilizzazione, può richiedere, in alternativa alla cessione, la monetizzazione delle stesse per un importo pari al valore di mercato così come successivamente determinato.

La possibilità di non effettuare la cessione gratuita e quindi di monetizzazione viene decisa dall'Amministrazione Comunale a suo insindacabile giudizio ed indipendentemente dalla richiesta del proponente, in relazione alle motivazioni di cui al precedente comma 2 delle quali deve essere dato atto nella Deliberazione di monetizzazione.

Articolo 12
Determinazione del valore delle aree non cedute

In caso di monetizzazione di aree il proponente deve corrispondere all'Amministrazione Comunale un importo pari al valore venale delle stesse determinato in relazione alla loro destinazione d'uso urbanistica e alla loro localizzazione all'interno di uno dei Sotto Sistemi del Piano Strutturale.

Il valore di mercato delle aree connesse ad interventi edificatori previsti dai vigenti strumenti urbanistici sarà pertanto ricavato dalla perizia di stima dei valori delle aree edificabili approvato annualmente dall'amministrazione comunale con apposita delibera della Giunta Comunale

Articolo 13
Destinazione delle somme introitate

Le somme introitate in relazione a quanto stabilito al precedente articolo 11 comma 2 non hanno vincolo di destinazione.

Le somme introitate in relazione a quanto stabilito al precedente articolo 11 comma 3 hanno vincolo di destinazione per la realizzazione di aree di parcheggio o verde pubblico attrezzato e possono essere utilizzate dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per spese di investimento di cui al Titolo 2° del Bilancio.

Articolo 14
Entrata in vigore

Le norme del presente Regolamento entrano in vigore dalla data di adozione della deliberazione consiliare di approvazione e si applicherà a tutte le istanze presentate successivamente a tale data.