



CITTÀ DI ORTONA

(Provincia di Chieti)

Medaglia d'oro al valor civile

SETTORE ATTIVITÀ TECNICHE E PRODUTTIVE

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA MONETIZZAZIONE TOTALE O PARZIALE DELLE AREE A STANDARD URBANISTICO E LINEE GUIDA PER LA CESSIONE TRAMITE CONVENZIONAMENTO.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Ing. Nicola Pasquini

IL SINDACO

Dott. Vincenzo d'Ottavio

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Margherita Fellegara

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Gianluca Coletti

INDICE

- Art. 1)** OGGETTO DEL REGOLAMENTO
- Art. 2)** AMBITO DI APPLICAZIONE
- Art. 3)** CONDIZIONI PER L'ACCOGLIMENTO DELLE RICHIESTE DI
MONETIZZAZIONE
- ART. 4)** CAMPO D'APPLICAZIONE DELL'ART. 8 DEL D.P.R. N. 160/2010
- ART. 5)** REQUISITI MINIMI INDEROGABILI DELLE CONVENZIONI URBANISTICHE
- Art. 6)** METODO DI CALCOLO DELLE AREE A STANDARD URBANISTICO E
REQUISITI DELLE AREE DA CEDERE
- Art. 7)** DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD
- Art. 8)** MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA E VERSAMENTO DEI
CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE
- Art. 9)** DESTINAZIONE DEI PROVENTI E REGISTRO DELLE MONETIZZAZIONI
- Art. 10)** DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento disciplina i criteri, le modalità ed i termini d'attuazione dell'istituto della monetizzazione totale o parziale delle aree a standard urbanistico nonché ogni ulteriore atto strettamente interconnesso e consequenziale (criteri ed indirizzi per la cessione delle aree a standard, campo d'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, requisiti minimi per le convenzioni urbanistiche, ecc.).

ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

La monetizzazione totale o parziale delle aree da destinare a standard urbanistico è applicabile nella seguente casistica d'interventi:

1) Ambito d'applicazione: art. 8 del D.P.R. 160/2010 (ex art. 5 del D.P.R. n. 447/1998)	
1.1	Nuovi interventi in applicazione dell'art. art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 (già art. 5 del D.P.R. n. 447/1998).
1.2	Interventi eseguiti o in corso di esecuzione in attuazione dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 (ora art. 8 del D.P.R. n. 160/2010) con provvedimenti conclusivi già rilasciati, convenzioni sottoscritte, opere in fase di realizzazione o da realizzare alla data di approvazione del presente regolamento.
2) Ambito d'applicazione: piani particolareggiati ad attuazione indiretta (piani particolareggiati, piani di lottizzazione, ecc.),	
2.1	Nuovi Interventi da eseguire in attuazione di piani particolareggiati.
2.2	Interventi eseguiti o in corso di esecuzione all'interno di piani attuativi approvati, con permesso di costruire rilasciato e convenzione sottoscritta.
3) Ambito d'applicazione: Permessi di costruire convenzionati e comparti unitari d'attuazione	
3.1	Nuove istanze di Permessi di costruire convenzionati e/o comparti unitari d'attuazione approvati.
3.2	Permessi di costruire convenzionati e/o comparti unitari d'attuazione, con permesso di costruire rilasciato e convenzione sottoscritta.
4) Ambito d'applicazione: Programmi complessi (P.R.U., P.I.I., ecc.)	
4.1	Nuovi Interventi da eseguire in attuazione di programmi complessi.
4.2	Interventi eseguiti e/o in corso d'esecuzione all'interno di programmi complessi, con permesso di costruire rilasciato e convenzione sottoscritta.
5) Ambito d'applicazione: misure premiali e cambi di destinazione d'uso in attuazione della L.R. n. 49 del 31/10/2012	
5.1	Nuovi Interventi da approvare ai sensi della L.R. n. 49/2012 nel testo in vigore.

Gli interventi soggetti alla monetizzazione risultano, dunque suddivisibili in due prevalenti ambiti d'applicazione:

- A. Nuovi interventi edilizi per i quali non risulti ancora rilasciato il permesso di costruire (1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 5.1);

B. Interventi edilizi in corso di realizzazione, con permesso di costruire rilasciato e convenzione sottoscritta non integralmente attuata (1.2, 2.2, 3.2, 4.2).

Quando l'istituto della monetizzazione risulti applicabile ad interventi edilizi di cui alla casistica A) la proposta di monetizzazione dovrà essere presentata, dagli aventi titolo, al momento della richiesta di Permesso di Costruire e comunque prima della Deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del progetto e/o programma, allegando la documentazione di cui al successivo articolo 3.

Qualora ci si trovi nella casistica di cui alla lettera B), per cui risultino sottoscritti accordi convenzionali tra le parti, occorrerà valutare, caso per caso o con atto ricognitivo unitario, lo stato d'attuazione delle convenzioni, gli obblighi e adempimenti ivi contenuti e qualora si convenga, in maniera negoziale e di comune accordo, di procedere a modificare la convenzione sottoscritta anche al fine delle valutazioni di cui al successivo art. 3, si sottoporrà la proposta di riadeguamento convenzionale ed eventuale monetizzazione all'attenzione dell'organo competente.

Il Settore competente attiverà un progetto di ricognizione dello stato delle convenzioni urbanistiche, al fine di favorire, qualora si pervenga ad un comune accordo tra le parti, una standardizzazione delle convenzioni in termini di garanzie, tempistica per l'attuazione e clausole convenzionali nonché, nel caso ricorrano le condizioni di cui alla all'art. 3 del regolamento, la monetizzazione delle aree a standard residuali e/o non più strettamente funzionali all'interesse pubblico.

A seguito dell'atto ricognitivo comunale effettuato dal Settore competente, si predisporrà un prospetto conoscitivo sullo stato delle convenzioni urbanistiche, che verrà sottoposto all'attenzione dell'organo comunale competente e si procederà, sentite le ditte interessate e previo assenso delle parti, ad attivare i consequenziali provvedimenti di riadeguamento degli obblighi convenzionali, comprensivi del rilascio di cauzioni o garanzie fideiussorie, di tempistica d'attuazione, qualora non già contemplati negli originari atti convenzionali.

Nelle more del progetto di ricognizione comunale resta ferma in ogni caso la facoltà per le imprese e del Comune di attivarsi autonomamente per le modifiche e/o riadeguamento delle singole convenzioni e/o monetizzazione/delocalizzazione; la ditta o il Comune potranno attivarsi autonomamente attraverso richiesta formale di riadeguamento degli obblighi convenzionali, omologando l'atto bilaterale ai requisiti minimi di cui al successivo all'art. 5 e, qualora ricorrano le condizioni per la monetizzazione/delocalizzazione dello standard, previa valutazione dell'organo comunale competente.

Per le nuove procedure da attivare ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 si osserverà quanto segue:

- il Permesso di Costruire dovrà essere ritirato entro il termine massimo di 120 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R.A.;
- entro il termine di un anno dal rilascio del Permesso di Costruire la ditta dovrà avviare i lavori.

Il mancato rispetto di una delle condizioni di cui sopra comporterà l'automatica cessazione degli effetti della deliberazione di approvazione del progetto, con contestuale ripristino della destinazione urbanistica previgente, previa presa d'atto del Consiglio comunale.

Il richiedente ha la facoltà di proporre, qualora disponga di proprietà di terreni ed immobili posti in posizioni strategiche in relazione agli obiettivi e programmi dell'Ente comunale (previsioni a standard di PRG e/o interventi di cui al Programma Triennale delle Opere Pubbliche), in

alternativa alla cessione e/o monetizzazione dello standard la delocalizzazione e/o permuta, attraverso la traslocazione parziale o totale e contestuale realizzazione e cessione di aree a standard urbanistico in ambiti urbani contermini, sempre all'interno del centro urbano e frazioni. Tale casistica risulterà applicabile solo a seguito di una valutazione effettuata dal Settore competente sulla congruità economica dell'offerta di delocalizzazione e/o permuta ed in relazione alla funzionalità dell'intervento proposto.

Resta fermo che le aree a standard previste in convenzione, qualora risultino monetizzabili, non potranno comunque essere impiegate ai fini volumetrici e dovranno conservare una destinazione d'uso compatibile con il progetto originario, nei limiti della volumetria massima assentita, salve eventuali varianti agli strumenti urbanistici generali e/o attuativi.

ART. 3 – CONDIZIONI PER L'ACCOGLIMENTO DELLE RICHIESTE DI MONETIZZAZIONE

Le richieste di monetizzazione totale o parziale delle aree da destinare a standard urbanistico e/o loro delocalizzazione potranno essere accolte quando si ravvisano le condizioni di seguito indicate:

- a) qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento di adeguato standard in relazione all'ubicazione dei lotti, alla loro consistenza ed al contesto dei luoghi, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area stessa – da documentare all'interno di una specifica relazione tecnica asseverata;
- b) qualora risulti verificata la dotazione minima degli standard di piano per l'ambito di riferimento, da documentare con una specifica relazione tecnica asseverata del progettista;
- c) qualora lo standard da realizzare e cedere abbia una consistenza residuale, inferiore a mq. 100 e/o non sia possibile localizzarlo in stretta corrispondenza con la viabilità pubblica e non risulti direttamente accessibile e fruibile; in tali casi la monetizzazione appare la soluzione preferibile ai fini di una minore frammentazione dello standard di piano, dispersione delle infrastrutture e riduzione dei costi di gestione di dette aree pubbliche. Rimane comunque facoltà dell'Amministrazione valutare la proposta di monetizzazione anche parziale dello standard urbanistico nei casi in cui la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e un'economica manutenzione.

Per quanto riguarda l'impossibilità a reperire lo standard all'interno del lotto oggetto dell'intervento, a fini indicativi e non esaustivi si riporta la qui di seguito elencata casistica:

- uso dell'area pre-configurabile come privatistico-condominiale: parcheggi pubblici interrati e/o difficilmente accessibili, sistemazioni a verde poco visibili da spazi pubblici, aree difficilmente attrezzabili e fruibili, ecc.;
- ubicazione delle aree in prossimità, ma non in adiacenza, a spazi destinati o attrezzati a verde o ad impianti pubblici che non possono a questi essere resi complementari o collegabili funzionalmente;
- mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dei parcheggi e relativi spazi di manovra;
- insufficienza d'area in riferimento alla dotazione di standard;

- realizzazione dello standard che renda impossibile la continuità del marciapiede esistente, che interferisce con i passi carrai esistenti, che ostacoli la permanenza o la previsione di opere o servizi pubblici;
- localizzazione dello standard che comporti pericolo al transito (es. prospicienti o prossimi alla curva) in base ai disposti del Codice della strada e del Regolamento di attuazione;
- ubicazione dello standard con accesso dalla via pubblica tramite passo privato di proprietà dei frontisti e/o di terzi soggetti non interessati alla realizzazione dell'intervento edilizio.

ART. 4 – CAMPO D'APPLICAZIONE DELL'ART. 8 DEL D.P.R. N. 160/2010

Al fine di una ponderata gestione delle aree a standard e della non compromissione del dimensionamento complessivo di piano, viene stabilito, in linea con gli attuali orientamenti comunitari e nazionali volti alla salvaguardia del consumo del suolo ed a favore degli interventi di rigenerazione, riconversione ed efficientamento del patrimonio edilizio esistente, si dispone quale indirizzo generale di non dare attuazione alla procedura prevista dall'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e delle procedure in variante al P.R.G. nel caso in cui le modificazioni urbanistiche richieste comportino la compromissione di aree agricole e la loro trasformazione da zona E (agricola) in area edificabile.

Ai fini della salvaguardia della zona agricola, che sarà oggetto di studi ed approfondimenti in fase di revisione del P.R.G., in tale zona E potranno, pertanto, essere attivati esclusivamente procedure ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 per interventi edilizi di riconversione funzionale e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente anche attraverso ipotesi di ampliamento, qualora ammissibili in relazione alle densità edilizie massime ed ai limiti di cui alla L.R. 18/83.

Tutti gli interventi proposti ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 o in variante al P.R.G. (comportanti aumenti dei carichi urbanistici) dovranno comunque proporre soluzioni progettuali volte a garantire i livelli minimi di compatibilità con la permeabilità dei suoli (verde e piantumazioni), mai inferiore al 30% dell'area d'intervento, e dovranno essere corredati da studi sulla regimentazione delle acque, sulla mitigazione ambientale e paesaggistica, con approfondimenti sugli impatti acustici e visivi (con particolare riferimento alle zone artigianali ed industriali) e sull'efficientamento energetico.

L'applicazione della procedura prevista dall'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 dovrà essere conforme alla deliberazione di Giunta Regionale Abruzzo n. 1252 del 30.11.2004, che stabilisce alcuni criteri generali per l'individuazione di nuove aree, già urbanizzate, da destinare ad insediamenti produttivi previa verifica di indisponibilità di aree idonee in relazione a:

- insufficiente estensione dell'area in funzione dell'intervento richiesto;
- inidoneità della destinazione d'uso esistente;
- inidoneità dei parametri edilizi.

Il comune può inoltre accogliere le richieste di ampliamento di attività esistenti in un'area in contrasto con gli strumenti di pianificazione comunale, fatte salve le eventuali politiche di delocalizzazione delle stesse derivanti da rischi ambientali (frane, emissioni in atmosfera, esondazione, ecc.) secondo le procedure di variante al P.R.G.

Per l'attivazione di una procedura di cui all'art.8 del D.P.R. n. 160/2010 in variante al PRG la ditta dovrà, dunque, supportare l'istanza da adeguata documentazione tecnica che implichi:

- la sostenibilità dell'intervento con il sistema a rete esistente;
- la compatibilità con il territorio antropizzato, con il sistema ambientale ed il regime dei vincoli (PAI, PSDA, ecc.);
- le motivazioni a sostegno dell'attivazione della procedura derogatoria in variante al PRG;
- la coerenza con la pianificazione sovraordinata e con i flussi infrastrutturali.

Tali criteri e linee guida espresse nell'atto d'indirizzo regionale di cui sopra vengono integralmente recepite nel presente regolamento stabilendo che compete al Responsabile del S.U.A.P., la verifica della sussistenza dei requisiti di cui sopra in aggiunta a quanto stabilito all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 ai fini dell'attivabilità dell'istanza ed agli enti coinvolti nel procedimento in relazione ai vincoli eteronimi.

A tal fine il tecnico incaricato dalla ditta richiedente dovrà verificare contestualmente alla richiesta d'attivazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 il dimensionamento di piano, la dotazione di standard della zona e dimostrare con documentazione allegata, l'inesistenza nel PRG di aree idonee a tale funzione o di zone di piano ove l'intervento risulti ammissibile, con riferimento allo strumento urbanistico vigente.

Si dovrà produrre una relazione asseverata, redatta ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, che dimostri ed attesti la sussistenza delle condizioni per l'attivabilità di cui all'art. 8, comma 1 del D.P.R. n. 160/2010 e la verifica delle condizioni di cui alla delibera di Giunta Regionale Abruzzo n. 1252 del 30.11.2004.

Tale documentazione verrà vagliata dal Responsabile Unico del Procedimento del S.U.A.P. e dal Comune che valuteranno se ricorrono le condizioni per l'attivabilità del procedimento, fatte salve le competenze del Consiglio Comunale.

Il S.U.A.P. eseguirà, altresì, verifiche a campione, al fine di accertare la rispondenza al vero di quanto dichiarato e qualora si riscontrino false attestazioni, provvederà ad attivare le consequenziali procedure amministrative e penali.

Nel caso in cui si proponga l'approvazione di progetti in variante al PRG, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, occorrerà procedere alla quantificazione, qualificazione e localizzazione dei carichi urbanistici e dello standard in relazione al D.M. n. 1444/1968. A tal fine la ditta richiedente dovrà allegare un progetto preliminare con l'individuazione delle aree ed opere da cedere, la quantificazione dei costi di realizzazione e cessione, nonché di ogni ulteriore onere accessorio, che verrà sottoposto alla valutazione del Settore competente, in relazione alla congruità dei prezzi ed agli aspetti convenzionali, ed all'approvazione dell'organo competente.

Nel caso in cui la ditta dimostri che sussistano le condizioni di cui all'art. 3 del presente regolamento si potrà proporre la monetizzazione e/o delocalizzazione dello standard urbanistico, con le modalità di cui agli artt. 6 e 7 del presente regolamento.

Nelle zone agricole e nelle aree periurbane, per gli interventi di riconversione funzionale che comportino modifiche nei carichi urbanistici, risulta preferibile la scelta della monetizzazione dello standard urbanistico e/o delocalizzazione dello standard all'interno del capoluogo o frazioni contermini, fatte salve le competenze del Consiglio Comunale.

Le disposizioni del presente articolo dettano linee guida di indirizzo. È comunque fatta salva la competenza del Consiglio comunale a disporre in merito all'applicazione della procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010.

ART. 5 – REQUISITI MINIMI INDEROGABILI DELLE CONVENZIONI URBANISTICHE

Al fine di una omogeneizzazione delle convenzioni urbanistiche in essere ed una standardizzazione di quelle da sottoscrivere, nel presente regolamento vengono definiti i seguenti contenuti minimi inderogabili per il convenzionamento, a cui tutti gli atti dovranno conformarsi in relazione a quattro aspetti fondamentali: tempistica d'attuazione, scadenza temporale (data finale) per gli adempimenti obbligazionari, approvazione del progetto esecutivo – collaudo, garanzie minime fideiussorie e bancarie, nonché poteri sostitutivi coattivi dell'Ente pubblico ai fini dell'ottemperanza delle obbligazioni.

Si stabilisce dunque che le convenzioni da sottoscrivere e da riadeguare dovranno rispettare i seguenti requisiti minimi:

1) La convenzione dovrà prevedere una durata massima (esplicitata in convenzione) di validità della convenzione, con una data ultima per la consegna delle aree ed opere di urbanizzazione.

Tale durata dovrà essere pari ad anni 3 (più ulteriori due di proroga, su motivata richiesta, valutata dall'Ufficio tecnico) e sarà correlata alla validità del titolo concessorio.

Qualora si sia in presenza di piani attuativi e/o piani di lottizzazione che prevedano l'urbanizzazione di estesi ambiti d'intervento, andrà concordato con la parte pubblica, un dettagliato cronoprogramma dei lavori, con la possibilità di prevedere stati d'avanzamento per stralci funzionali e qualora le opere siano complete, strutturalmente e funzionalmente collaudabili, cessioni ed agibilità parziali. Occorrerà in tal caso far approvare una ripartizione per sotto-ambiti dell'intervento, con un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed un crono programma delle realizzazioni e cessioni.

In alcun caso la durata massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà superare anni 10 dall'approvazione del piano attuativo.

Nell'eventualità che, allo scadere della convenzione urbanistica e del Permesso di Costruire sia l'intervento edilizio che gli adempimenti obbligazionari (realizzazione e cessione dello standard) non risultino ottemperati potrà essere richiesto, per un'unica volta, un permesso di costruire per completamento, a condizione che la ditta riadegui gli obblighi convenzionali ai requisiti minimi di cui al presente articolo e proceda preliminarmente ad ottemperare, entro un congruo termine alla cessione delle aree ed opere di urbanizzazione. In caso di varianti ai permessi di costruire, ci si rifarà ai termini di scadenza di cui all'originario titolo edilizio.

2) La convenzione dovrà contenere espressamente un rimedio concorrente agli adempimenti, prevedendo che il Comune ha la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei lottizzanti inadempienti e a spese dei medesimi.

In tale casistica, alla scadenza della convenzione, qualora la ditta non ottemperi alla cessione e realizzazione dello standard, il Settore competente provvederà ad acquisire l'area e realizzare le opere per conto ed a spese della ditta richiedente.

3) La convenzione dovrà espressamente precisare che la ditta richiedente si impegna alla realizzazione e cessione delle opere a standard, senza scomputo degli oneri concessori, e dovrà prevedere stipula di polizza fideiussoria bancaria con garanzia a prima richiesta (riscossione automatica), come impegno per l'adempimento di cessione delle aree e realizzazione dell'intervento. Tale polizza dovrà essere commisurata ai costi effettivi di cessione e realizzazione dello standard ed andrà, dunque determinata con riferimento ai costi documentati del progetto e di acquisizione delle aree, nonché ad ogni onere aggiunto necessario per la realizzazione dell'opera (costi di progettazione, ecc.). Qualora l'obbligazione

definita in convenzione non riguardi la cessione e realizzazione di standard, ma si configuri come "obbligazione a fare" o "obbligazione d'uso", occorrerà che la ditta versi a garanzia delle obbligazioni di cui sopra una polizza fideiussoria bancaria fino al 200% del valore della realizzazione dell'intervento e d'uso, che verrà valutato dall'Ufficio tecnico, anche attraverso l'ausilio, qualora necessario, dell'Agenzia del territorio.

Tale maggiorazione viene prevista a garanzia della effettivo rispetto degli obblighi convenzionali, con la possibilità di innescare azioni di riscossione coattiva dell'importo per la realizzazione di opere similari (aventi la medesima funzione ed uso) in aree di prossimità.

4) Nella convenzione dovrà essere specificato che entro un congruo termine (da definire espressamente) la ditta richiedente dovrà impegnarsi a redigere un progetto definitivo ed esecutivo delle opere a standard, stabilendo i costi per l'acquisizione delle aree, per l'esecuzione del progetto ed ogni onere aggiunto necessario alla realizzazione dell'opera, in relazione al vigente prezzario regionale.

Tutti i progetti di opere di urbanizzazione primaria e secondaria andranno vagliati dal Settore competente, che formulerà un parere scritto di validazione del progetto rispetto ai requisiti di cui alla progettazione definitiva-esecutiva, alla congruità economica del progetto ed alla coerenza con il quadro programmatico delle opere pubbliche. Prima dell'approvazione del progetto definitivo-esecutivo potranno essere richieste migliorie finalizzate alla messa a norma e funzionalità dell'intervento che dovrà inderogabilmente essere realizzato nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia con particolare riferimento alle disposizioni di cui agli art. 93 del Codice dei Contratti.

È ammesso il rilascio dell'agibilità parziale per singoli edifici o singole unità immobiliari, purché le porzioni o unità di fabbricati siano funzionalmente e/o strutturalmente autonome e dotate delle relative opere di urbanizzazione primaria collaudate e, se dovuto, del parcheggio pertinenziale.

La possibilità di richiedere l'agibilità parziale dell'immobile è subordinata alla completezza della documentazione tecnica amministrativa presentata (art. 24 del D.P.R. n. 380/2001). Inoltre, la parte dell'immobile per la quale si richiede l'agibilità deve essere collaudata e funzionalmente autonoma, dotata di tutti i servizi ed allacci e delle necessarie certificazioni di legge, nonché è necessario che si sia provveduto ad adeguare consensualmente la convenzione alle condizioni minime inderogabili di cui al presente articolo.

Detta certificazione, rilasciata in anticipo rispetto a quella finale dell'intera opera prevista nel titolo abilitativo, comporta comunque l'iscrizione all'Agenzia del Territorio della parte ultimata e, quindi, anche il versamento di imposte e tasse derivanti dal bene, a favore delle casse dello Stato e degli enti territoriali.

Risulta applicabile anche per gli interventi edilizi in corso, disciplinati da convenzioni già sottoscritte non integralmente attuate, la possibilità del rilascio di agibilità parziale per porzioni di edificio o singole unità, purché si proceda al riadeguamento degli obblighi convenzionali in relazione ai requisiti minimi inderogabili di cui al presente articolo.

ART. 6 – METODO DI CALCOLO DELLE AREE A STANDARD URBANISTICO E REQUISITI DELLE AREE DA CEDERE

Sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi come stabiliti dal D.M. 1444/68 gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico (CU), ovvero gli interventi ricadenti nell'ambito di applicazione del presente regolamento e di cui all'art. 2 che precede.

La dotazione minima di standard (spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi escluse le sedi viarie) per insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) è stabilita dal DM 1444/68 pari al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti (lotto di pertinenza dell'edificio).

La dotazione minima di aree a standard per insediamenti di carattere direzionale è stabilita dal DM 1444/68 pari a 80 mq ogni 100mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

La dotazione delle aree a standard per insediamenti residenziali è stabilita a 24 mq ad abitante.

La dotazione minima di aree a standard per gli insediamenti di carattere commerciale dovrà rispettare quanto stabilito, in proposito, dalla Regione Abruzzo con Legge n. 11 del 16 luglio 2008, "Nuove norme in materia di commercio".

Le aree da destinare a standard (parcheggio e/o verde) dovranno essere collocate lungo la viabilità pubblica, direttamente accessibili e fruibili ed attrezzate a cura e spese del proponente, sulla base del progetto esecutivo (ex D.Lgs 163/2006 e ss.mm.ii.), vagliato in relazione alla congruità del progetto e funzionalità dell'opera dal Settore competente, Servizio Lavori Pubblici e debitamente approvato dall'Ente.

Le opere a standard, in aggiunta alle aree in cessione, dovranno essere realizzate e cedute per intero dal proponente senza scomputo degli oneri concessori. Nel caso, si provvederà a regolamentare i rapporti convenzionali disciplinando le modalità di cessione e le garanzie per la realizzazione di dette opere.

Resta fermo che, fino alla cessione delle aree ed opere, tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico del proponente.

In caso di monetizzazione, il proponente dovrà quantizzare l'importo da corrispondere al momento della presentazione di richiesta del Permesso di Costruire. Il pagamento del costo di monetizzazione dovrà essere effettuato per intero prima del rilascio del su citato Permesso.

ART. 7 - DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

L'entità del corrispettivo economico da versare all'Amministrazione per la mancata cessione/dotazione delle aree a standard deve essere pari a:

Per aree da destinare a standard, ricadenti in zone omogenee del vigente PRG, diverse da quelle agricole:

$$M = A + B + C$$

dove:

- M** è il valore di monetizzazione espresso in Euro/mq;
- A** è il valore di acquisizione dell'area espresso in Euro/mq;
- B** è il costo dell'infrastruttura espresso in Euro/mq;
- C** è l'onere per la progettazione espresso in Euro/mq.

Il valore di acquisizione delle aree (A), ai fini della monetizzazione delle superfici da cedere, verrà determinato ponendo come riferimento i prezzi di mercato della zone definiti dall'Agenzia del Territorio ed approvati con deliberazione di G.C. n. 96 del 29/07/2011.

Il costo dell'infrastruttura viene parametrizzato in Euro 120,00/mq e l'onere per la progettazione in Euro 12,00/mq. I predetti valori (B e C) saranno rivalutati annualmente su base Istat e approvati con Determina Dirigenziale.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale aggiornare e/o modificare, in qualunque momento, i sopra citati valori (A, B e C) con deliberazione di Giunta Comunale, in considerazione delle rivalutazioni di legge e/o di ulteriori successive valutazioni tecnico-estimative effettuate in relazione al piano regolatore di riferimento.

Per aree da destinare a standard, ricadenti in zone omogenee agricole del vigente PRG il valore di acquisizione delle aree (A), ai fini della monetizzazione delle superfici da cedere, in assenza di un prezzo di riferimento già approvato dall'Ente, sarà pari al valore di mercato dell'area agricola per la zona di riferimento (ambito agricolo costiero, collinare, interno ecc...) e verrà determinato da il Settore competente su ogni singola richiesta di monetizzazione; in caso di contestazione da parte del richiedente sarà demandato all'Agenzia del Territorio di Chieti, la valutazione del prezzo unitario dell'area da cedere.

Nel caso di monetizzazione di edifici da destinazione a standard (interesse generale e/o scuola), ai fini della valutazione del costo si farà riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Per tutte le casistiche non contemplate all'interno dell'O.M.I. o in assenza di valori di riferimento specifici l'Ufficio Lavori Pubblici procederà a richiedere, a spese del richiedente, specifica valutazione all'Agenzia del Territorio.

Gli importi calcolati come sopra sono da considerarsi sostitutivi dell'obbligo di reperimento delle aree da cedere a standard.

ART. 8 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA E VERSAMENTO DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE

Il progetto di realizzazione e cessione dello standard e/o monetizzazione, corredato dalla documentazione tecnico-grafica e dalle verifiche di cui sopra, andrà allegato alla richiesta di permesso di costruire e sarà approvato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo, secondo le modalità di cessione e/o realizzazione dello standard e/o monetizzazione.

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree da cedere per parcheggi e spazi pubblici o di uso pubblico, dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione, al momento del ritiro del Permesso di Costruire.

A dimostrazione dell'avvenuto pagamento, alla comunicazione dovrà essere allegata quietanza di pagamento, nonché prospetto di calcolo della monetizzazione effettuata, soggetto a verifica d'ufficio.

A seguito di verifica l'eventuale conguaglio a favore del Comune dovrà essere effettuato entro 30 giorni dalla notifica della relativa determinazione.

La monetizzazione delle aree non esonera dal pagamento né comporta riduzione degli oneri concessori di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, eventualmente dovuti, che andranno comunque versati all'Amministrazione Comunale, nei modi e tempi stabiliti.

ART. 9 - DESTINAZIONE DEI PROVENTI E REGISTRO DELLE MONETIZZAZIONI

I proventi della monetizzazione introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, verranno destinati esclusivamente alla realizzazione di attrezzature e servizi di interesse generale, nonché all'acquisizione delle aree all'uopo necessarie, o destinati alla

realizzazione di servizi di quartiere, o alla riqualificazione/manutenzione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

Viene a tal fine istituito un apposito capitolo di Bilancio in entrata ed uscita destinato ai proventi delle monetizzazioni e vincolato alla realizzazione di attrezzature a standard di cui al D.M. 1444/68 e si stabilisce che, al fine della verifica dell'equilibrio di bilancio complessivo dello standard, nelle more di una più sistematica operazione di ricognizione ed approvazione di un prospetto di sintesi dello standard di piano esistente da effettuarsi in fase di revisione del PRG viene stabilito di istituire un Registro Unico delle Monetizzazioni (R.U.M.), ove catalogare, in entrata contestualmente al rilascio del permesso di costruire, il nominativo della ditta, l'oggetto del Permesso di Costruire, gli estremi catastali e numero provvedimento concessorio, la tipologia di standard da monetizzare (verde pubblico, parcheggi, interessi generali o scuola), l'estensione dell'area da monetizzare, i costi di monetizzazione ed in uscita l'intervento edilizio da finanziare con tale introito di pari estensione e tipologia (salva diversa deliberazione). Resta fermo che essendo la finalità prioritaria della monetizzazione la realizzazione differita di un intervento pubblico comunque rientrante tra le opere previste dal P.R.G. e/o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche, a parità di estensione di area a standard, occorrerà che sia garantita annualmente la verifica del pareggio di Bilancio tra superfici monetizzate in entrata e opere pubbliche realizzate e/o in fase di realizzazione in uscita, anche al fine di garantire, in fase di revisione del PRG una congrua dotazione di standard di piano.

Qualora a parità di Bilancio degli interventi a standard si verificano economie di gestione, le eccedenze potranno essere orientate ad finanziare riqualificazioni/manutenzioni di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

Nel contempo si provvederà ad effettuare, in fase di revisione dello Strumento urbanistico generale, una attenta ricognizione sulle aree a standard esistenti e di previsione, provvedendo a predisporre un vero e proprio bilancio urbanistico delle aree a standard che verrà aggiornato e gestito dall'Ufficio di Piano.

ART. 10 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Il presente regolamento è applicabile anche agli interventi non conclusi per le quali non ancora viene effettuata la cessione delle aree al patrimonio Comunale.

Il Comune può sempre e comunque rifiutare la monetizzazione nei casi di interventi subordinati alla formazione di un piano attuativo e/o al convenzionamento, oppure ove verifichi che il richiedente il titolo edilizio disponga di aree in loco idonee ed adeguate al soddisfacimento degli standard urbanistici.

Il presente Regolamento entra in vigore a partire dalla data di approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale e sarà inserito nella raccolta ufficiale degli atti normativi del Comune di Ortona. E' fatto obbligo di osservarlo e di farlo osservare come regolamento della Città di Ortona.

Tutto ciò che si pone in contrasto con il presente regolamento, nonché ogni precedente determinazione in materia è da intendersi sostituita.



CITTÀ DI ORTONA

(Provincia di Chieti)

Medaglia d'oro al valor civile

SETTORE ATTIVITÀ TECNICHE E PRODUTTIVE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA MONETIZZAZIONE TOTALE O PARZIALE DELLE AREE A STANDARD URBANISTICO E LINEE GUIDA PER LA CESSIONE TRAMITE CONVENZIONAMENTO.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Ing. Nicola Pasquini

IL SINDACO

Dott. Vincenzo d'Ottavio

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Margherita Fellegara

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Gianluca Coletti

Il Comune di Ortona, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28 gennaio 2013 ad oggetto: "L.R. n. 49 del 31/10/2012 "Norme per l'attuazione dell'art. 5 del D.L. 13 maggio 2011, n. 70 – (Semestre europeo - prime disposizioni urgenti per l'economia)" convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e modifica dell'articolo 85 della legge regionale 15/2004 "Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2004 e pluriennale 2004/2006 della Regione Abruzzo (Legge finanziaria regionale 2004) e successive modifiche ed integrazioni a seguito di L.R. n. 62 del 18.12.2012. Provvedimenti", per la prima volta, ha regolamentato la disciplina della cessione dello standard e/o monetizzazione, in attuazione della L.R. n. 49/2012

nel testo in vigore, al fine di una diretta applicabilità delle disposizioni normative regionali sopra richiamate.

Pertanto, anche in relazione ad una più ampia casistica d'applicazione connessa alla cessione delle aree a standard a seguito di modalità attuative indirette (piani particolareggiati, piani di lottizzazione, ecc.), permessi di costruire e planivolumetrici convenzionali, procedure semplificate di variante urbanistica (art. 5 del D.P.R. n. 447/1998, oggi art. 8 del D.P.R. n. 160/2010) e programmi complessi (P.R.U., P.I.I., ecc.), si ritiene fondamentale provvedere ad una riformulazione omnicomprensiva ed unitaria della disciplina d'attuazione di cui sopra, estendendo l'applicabilità della monetizzazione ad un più ampio regime regolamentare.

La monetizzazione dello standard, costituisce, infatti, uno strumento innovativo che permette alla Pubblica Amministrazione di orientare strategicamente gli investimenti pubblici, a parità di standard urbanistico complessivo di P.R.G, verso le opere pubbliche prioritarie, scoraggiando il fenomeno della frammentazione dello standard interno ai lotti d'intervento, che costituisce solo un costo in termini di futura gestione.

Essa rappresenta, dunque, una facoltà in capo all'Amministrazione Pubblica, che la stessa si riserva di concedere, esclusivamente nei casi disciplinati dal presente regolamento e previa valutazione delle caratteristiche intrinseche e funzionali di dette aree, dell'interesse pubblico connesso all'acquisizione nel patrimonio dell'Ente e dei costi di futura gestione, a condizione che l'esercizio di detta facoltà non comporti in alcun modo una riduzione delle superfici a standard complessivi di piano, ma solo una loro realizzabilità differita, attraverso una ricollocazione dello standard urbanistico più funzionale alla valorizzazione del sistema urbano, e più strategica in relazione agli obiettivi di piano.

Il presente regolamento si pone l'obiettivo di affrontare all'interno di un unico atto amministrativo regolamentare la questione della disciplina della monetizzazione e/o cessione delle aree a standard e la tematica della gestione efficace ed efficiente del patrimonio pubblico, soprattutto in termini di razionalizzazione e ottimizzazione degli spazi collettivi (contenimento dei costi d'acquisizione e manutenzione dello standard ed alienazione delle aree ed immobili non più strumentali alle funzioni istituzionali).

La monetizzazione si attua quando si riscontri la sussistenza di due principali pre-requisiti:

1) da un lato, si rilevino oggettivi impedimenti ad effettuare la cessione al Comune delle aree per la soddisfazione dello "standard" dei servizi pubblici o seria difficoltà nel reperimento, per la fisica carenza o incongruità qualitativa e/o quantitativa di spazi in loco suscettibili a ricevere la destinazione anzidetta;

2) dall'altro lato, si constati che la cessione delle aree di che trattasi, attuata in ciascun ambito di intervento, comporti la creazione di spazi pubblici inconsistenti dal punto di vista dell'estensione, irragionevoli dal punto di vista della localizzazione, dunque incapaci di assolvere alla funzione pubblica per i quali sono stati ideati (non utilizzabili in misura apprezzabile per la soddisfazione di esigenze collettive e dunque a prevalente uso privatistico-condominiale).

Di contro, anche in considerazione dei sempre più stringenti vincoli di bilancio e di spesa si palesa sempre più la difficoltà del Comune di vedere concretamente attuate le previsioni contenute nella programmazione delle opere pubbliche (triennale ed annuale) e nelle previsioni a standard di P.R.G. (acquisizione area a standard tramite esproprio) con un manifesto impedimento a governare ed orientare le risorse pubbliche verso interventi strategici e prioritari.

In tale contesto-quadro la monetizzazione può svolgere, dunque, un ruolo mirato al fine del differimento nell'attuazione delle previsioni a standard con il convogliamento delle

risorse economiche e finanziarie verso la concretizzazione dei Piani e Programmi dell'Amministrazione.

Occorre però che, per il raggiungimento di tale obiettivo, si orientino i processi di gestione di tale istituto verso la concreta attuabilità degli interventi a standard, con particolare attenzione alle aree urbanizzate del capoluogo e delle frazioni, evitando fenomeni di dispersione finanziaria in funzione di bisogni dell'ente pubblico che si presentano come indilazionabili e scongiurando la conseguenza che attraverso l'istituto della monetizzazione si attivino percorsi di vanificazione degli indirizzi programmatici dei piani urbanistici che impongono l'effettiva esistenza degli "standard" sul territorio.

In tal senso tale atto regolamentale assume dunque una funzione anticipatoria e transitoria rispetto a questioni ed approfondimenti urbanistico-normativi, che troveranno la loro naturale definizione in sede di redazione dello strumento urbanistico comunale.

Va, altresì, ribadito che non si rinvergono decisioni giudiziali che abbiano annullato atti comunali con i quali sia stata applicata la monetizzazione con la motivazione costituita dall'assenza di supporti legislativi, là dove questi non esistono.

In assenza di specifiche ed esplicite disposizioni di legge sull'argomento, la giurisprudenza manifesta da alcuni anni a questa parte un orientamento univoco nel ritenere l'istituto della monetizzazione legittimamente utilizzabile dai Comuni, a determinate condizioni (TAR Liguria, sez. 1[^], 18.10.2006, n. 1234, o TAR Sicilia-Palermo, sez. 1[^], 3.4.2002, n. 879).

Alcune posizioni giurisprudenziali, difatti individuano il campo di applicabilità della monetizzazione non solo in presenza di uno strumento urbanistico attuativo ma anche in presenza di un titolo abilitativo edilizio diretto, purché accompagnato da una convenzione (T.A.R. Lombardia, Brescia, 16.5.2006, n. 567; id., 13.7.2005, n. 749; Consiglio di Stato, sez. 5[^], 27.9.2004, n. 6281).

Inoltre alcune sentenze, (v. sentenza del TAR Veneto, Venezia, sez. 1[^], 4.4.2002, n. 1240), hanno ribadito la necessità, ai fini dell'applicabilità di detto istituto, della verifica circa la comprovata impossibilità o seria difficoltà al reperimento di adeguate aree per le cessioni.

Risulta, dunque, imprescindibile effettuare riscontri preliminari in relazione alle garanzie minime circa la sussistenza dello standard di piano rispetto ai limiti di legge, in quanto, come più volte ribadito dalla giurisprudenza in materia la monetizzazione non serve per ridurre gli spazi pubblici e generare incassi monetari, quanto più per razionalizzare e migliorare la qualità degli standard urbanistici, attraverso politiche di disincentivazione alla realizzarli di spazi residuali "a pioggia".

Inoltre, durante la fase di revisione, integrazione e modifica del P.R.G. di Ortona, occorre, transitoriamente, definire linee guida comportamentali per la cessione dello standard e direttive operative per il contenimento dell'uso del suolo, atteso che solo all'interno del processo di revisione del PRG si potrà meglio e puntualmente individuare, in relazione alle caratteristiche intrinseche delle singole zone di piano, specifiche discipline normative, inglobando il concetto di monetizzazione nella più ampia nozione di perequazione urbanistica.

Nelle more di tale complesso processo di revisione, al fine di una ponderata gestione delle aree a standard e della non compromissione del dimensionamento complessivo di piano, è opportuno e necessario stabilire, in linea con gli attuali orientamenti comunitari e nazionali volti alla salvaguardia del consumo del suolo ed a favore degli interventi di rigenerazione, riconversione ed efficientamento del patrimonio edilizio esistente, di escludere, almeno in linea di principio, dall'applicazione dell'Art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e dalle procedure in variante al P.R.G., le modificazioni urbanistiche che comportino la compromissione di aree agricole e la loro trasformazione da zone E

(agricole) in area edificabile.

Difatti sia il ddl quadro in materia di valorizzazione delle aree agricole e contenimento del consumo di suolo, proposta dal Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali ed approvato dal Consiglio dei ministri, nonché gli attuali studi in materia redatti dalla Commissione Europea (European Environment Agency – Urban Sprawl in Europe – the ignored challenge; EEA, report n° 10/2006, Strategie tematiche per il contenimento del suolo COM (2006) 231, Proposta di direttiva quadro sul contenimento dell'uso del suolo COM (2006) 232, definizione di obiettivo quota zero di consumo del suolo da raggiungere nel 2050 COM (2011) 571, COM (2012) 710, il Reference Report sullo stato dei suoli in Europa – 2012 Contributo del J.R.C. – Joint Research Center all'European Environment Agency), dall'I.S.P.R.A. (Convegno Il Consumo del suolo: lo stato, le cause e gli impatti, Roma, 05 febbraio 2013), da Legambiente e INU (Rapporto 2009 sul consumo di suolo) dall'O.N.C.S. (Osservatorio Nazionale del Consumo del suolo) e dal C.R.C.S. (Centro Ricerca Consumo del Suolo) forniscono chiare quantificazioni del fenomeno di impermeabilizzazione dei suoli e consumo del terreno fertile, degli impatti e buone pratiche attualmente in uso, ribadendo il ruolo primario della pianificazione territoriale per il contenimento del consumo dei suoli agricoli e la tutela del paesaggio.

In linea con gli attuali orientamenti e con l'agenda strategica deliberata dal Consiglio Comunale del 28.01.2013 n. 7, ai fini della salvaguardia della zona agricola, che sarà oggetto di studi ed approfondimenti in fase di revisione del P.R.G., è opportuno dunque dettare quale principio generale di indirizzo per tale zona E, l'attivabilità esclusivamente di progetti ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 per interventi edilizi di riconversione funzionale e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente anche attraverso ipotesi di ampliamento, qualora ammissibili in relazione alle densità edilizie massime ed ai limiti di cui alla L.R. n. 18/1983.

Infine, con riferimento alle convenzioni urbanistiche, è opportuno che le convenzioni da sottoscrivere e/o da riadeguare in attuazione del presente regolamento dovranno rispettare dei requisiti minimi.

Come è noto, le convenzioni urbanistiche rientrano all'interno di un modello procedimentale prefigurato dall'articolo 11, della legge n. 241 del 1990, (Accordi sostitutivi del provvedimento). Si tratta dunque di atti negoziali che presuppongono la ricerca da parte della pubblica amministrazione del consenso del privato su un certo assetto di interessi urbanistici ed attribuiscono allo stesso posizioni di diritto e di obbligo, definendo in un unitario rapporto sinallagmatico il contenuto obbligatorio e necessario per la realizzazione dell'intervento urbanistico-pianificatorio, e le prestazioni facoltative ed eventuali lasciate alla libera determinazione delle parti, nel rispetto dell'articolo 1322 c.c..

La convenzione urbanistica costituisce dunque un atto giuridico di natura complessa, risultante da una pluralità di effetti negoziali con uno scopo comune alle parti contraenti di realizzare una previsione urbanistica prestabilita e imposta dallo strumento di piano.

Attraverso la sottoscrizione della convenzione urbanistica, con forma vincolata ad *substantiam*, vengono stabiliti i reciproci obblighi, in un sistema contrattuale dove l'incontro delle volontà deve essere manifestato nella forma solenne a garanzia della correttezza e buona fede civilistica nell'esecuzione delle prestazioni (imparzialità e buon andamento, canonizzati nell'articolo 97 della Carta Costituzionale).

Le modifiche contrattuali (le varianti all'originario assetto territoriale) devono dunque essere condivise dalle parti che hanno sottoscritto l'atto, ovvero con un'ideale manifestazione di volontà di tutti i soggetti che hanno concorso alla sua formazione (la giurisprudenza ricostruisce gli obblighi di urbanizzazione, inclusi nella convenzione,

come obbligazioni propter rem, alla luce della disciplina dettata dall'articolo 28 della legge n. 1150 del 1942, modificata dall'articolo 8 della legge n. 765/1967).

Una volta sottoscritta la convenzione urbanistica dai soggetti lottizzanti (o attuatori) incombe un obbligo (ex pacto) di esecuzione diligente (conforme agli obblighi negoziali assunti, in pratica la realizzazione dell'urbanizzazione e della cessione delle relative aree) degli interventi di urbanizzazione posti a loro carico.

All'inadempimento degli obblighi di fare previsti nella convenzione, si applica la disciplina dell'inadempimento del contratto di cui all'art. 1453 del codice civile e dell'esecuzione in forma specifica degli obblighi di fare di cui all'art. 2931 del codice civile.

Nelle convenzioni urbanistiche dovrà, pertanto, essere previsto che il comune ha la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei lottizzanti inadempienti e a spese dei medesimi, con possibilità di intervenire in sostituzione della ditta alla realizzazione delle opere a standard.

Per quanto attiene la prescrizione degli obblighi convenzionali, essa decorre dall'esigibilità dell'atto e dunque dopo dieci anni (art. 2946 del codice civile) dallo scadere dei termini in convenzione. Inoltre, da quel momento decorre l'ordinario termine di prescrizione.

Al fine di una omogeneizzazione delle convenzioni urbanistiche in essere ed una standardizzazione di quelle da sottoscrivere, nel presente regolamento vengono, dunque, definiti dei contenuti minimi inderogabili per il convenzionamento, a cui tutti gli atti dovranno conformarsi in relazione a quattro aspetti fondamentali: tempistica d'attuazione, scadenza temporale (data finale) per gli adempimenti obbligazionari, approvazione del progetto esecutivo – collaudo, garanzie minime fideiussorie e bancarie, nonché poteri sostitutivi coattivi dell'Ente pubblico ai fini dell'ottemperanza delle obbligazioni.