



CITTA' DI VITTORIA
Direzione Territorio e Patrimonio
Servizio 3 – Pianificazione Territoriale

REGOLAMENTO
PER LA CESSIONE DI AREE E REALIZZAZIONE OPERE DI
URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI

Approvato con Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n. del

PREMESSA

Il presente regolamento contiene le norme e modalità per la cessione di aree e per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del permesso di costruire relativo a pratiche edilizie presentate in vigenza della L.R. 16/2016 di recepimento del DPR 380/2001.

Restano escluse dal presente regolamento le opere di urbanizzazione che superano la soglia di cui l'art. 35 del Dlgs 50 /2016 e ss.mm.ii ⁽¹⁾

La disciplina di riferimento è contenuta nella LR 16/2016 di recepimento con modifiche del D.P.R. n. 380/2001 *Testo Unico dell'Edilizia* e della L.R. 13 agosto 2020 n. 19 *Norme di governo del territorio*.

Art. 1 Principi e Finalità

- 1) Il presente Regolamento detta le norme per la cessione al patrimonio pubblico delle aree private e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in interventi con Permesso a Costruire.
- 2) Le opere realizzate da parte di privati a scomputo oneri di urbanizzazione, su aree da cedere al Comune, divengono patrimonio del Comune stesso ed entrano nella rete dei servizi del Comune.

Art. 2 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

- 1) Sono opere di urbanizzazione primaria :
 - a) strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature;
 - d) rete idrica;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) pubblica illuminazione;
 - g) spazi di verde attrezzato;
 - h) reti di telecomunicazioni
- 2) Sono opere di urbanizzazione secondaria :
 - a) asili nido e scuole materne;
 - b) scuole dell'obbligo;
 - c) strutture complesse per l'istruzione superiore dell'obbligo;
 - c) mercati di quartiere;
 - d) delegazioni comunali;
 - e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - f) impianti sportivi di quartiere;
 - g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. ;
 - i) aree verdi di quartiere.
- 3) Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio; possono essere esterne all'area oggetto di PdC, qualora abbiano un nesso logico e funzionale con l'ambito di intervento.
- 4) Ai fini del presente regolamento vengono considerate esclusivamente le opere di urbanizzazione di pubblica utilità. Sono escluse quindi gli allacciamenti alla rete pubblica, di qualsiasi natura – compresa la viabilità – di esclusivo interesse privato.

5) I servizi tecnologici di luce, gas, acqua, telefono saranno a totale cura e spese del soggetto attuatore sul quale quindi gravano eventuali contributi che fossero richiesti dalle società erogatrici dei servizi per gli allacciamenti ed eventuali opere connesse.

Art. 3 Urbanizzazione delle aree

- 1) Le opere di urbanizzazione primaria, relative alle aree sottoposte ad azioni di trasformazione urbanistica ed edilizia, sono indipendenti dal programma triennale delle opere pubbliche.
- 2) Tali opere potranno essere realizzate a scomputo degli oneri secondo le modalità, i tempi e le priorità fissate nei singoli PdC e comunque in maniera correlata alle edificazioni e tali da garantirne la utilizzabilità.
- 3) Le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'urbanizzazione delle aree possono essere realizzate a scomputo. Ad avvenuto e positivo collaudo, nell'eventualità che l'importo complessivo delle opere realizzate sia inferiore all'importo degli oneri di urbanizzazioni dovuti, il soggetto attuatore dovrà versare nelle casse comunali un importo pari alla differenza tra le somme predette, pena l'escussione della fideiussione.
- 4) Le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e la cessione delle opere vanno definiti con convenzione urbanistica che regoli i rapporti tra il Comune ed i soggetti attuatori ai sensi della legislazione vigente, preveda la presentazione di idonee fidejussioni, ai sensi degli artt. 1944 e 1957 del codice civile, a garanzia delle opere da realizzare di importo pari a quello risultante dal computo metrico estimativo utilizzato per la determinazione dell'importo dei lavori, con previsione di clausole sanzionatorie per eventuali inadempimenti.
- 5) Le obbligazioni del soggetto attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sono stabilite dalla convenzione urbanistica.

Art. 4 Responsabile di procedimento della fase attuativa

- 1) Al responsabile del procedimento della fase attuativa, all'uopo individuato dal Dirigente della Direzione Territorio e Patrimonio, è affidato il compito di:
 - a. monitorare l'andamento dei lavori in relazione agli obblighi convenzionali, segnalare le criticità che possono influire sulla realizzazione o sul rispetto dei tempi, proporre le opportune azioni nei confronti di eventuali inadempienze;
 - b. coordinare i vari pareri degli uffici ed enti coinvolti a vario titolo nel processo di realizzazione dell'opera;
 - c. attivarsi per la sospensione di lavori in caso di realizzazione di opere difformi o varianti rispetto al progetto esecutivo, eseguite senza formale condivisione e autorizzazione e senza titolo edilizio ove debba essere acquisito preventivamente;
- 2) Il responsabile di procedimento si avvale degli Uffici comunali per le specifiche competenze.

Art. 5 Progetto delle opere di urbanizzazione

- 1) Il progetto delle opere di urbanizzazione, allegato alla richiesta di permesso di costruire deve essere redatto nella forma di progetto esecutivo, come definito dall'art. 23 del Codice dei Contratti, e relativi elaborati grafici richiesti dal Regolamento di esecuzione del Codice dei contratti pubblici (artt. da 33 a 43)..
- 2) Il progetto esecutivo deve essere redatto in conformità:

- ai capitolati speciali d'appalto di Lavori Pubblici;
 - alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici comunali competenti;
 - alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.
- 3) Le soluzioni progettuali devono perseguire l'obbligo di eliminare le barriere architettoniche riguardo agli edifici che si andranno a costruire.
- 4) Fermo restando quanto indicato ai commi 1 e 2, il progetto esecutivo deve essere costituito dai seguenti elaborati descrittivi e grafici necessari in relazione alle caratteristiche e all'importanza delle opere da realizzare:
- Relazione tecnica descrittiva comprensiva di documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
 - Computo Metrico Estimativo;
 - Elenco prezzi ed eventuali analisi prezzi;
 - Quadro Tecnico Economico complessivo delle opere e delle voci soggette a scomputo degli oneri;
 - Schema di frazionamento catastale per la cessione delle aree;
 - Tavole di progetto.

Gli elaborati devono essere resi disponibili anche in formato digitale.

Art. 6 Condizioni per il rilascio del permesso di costruire

- 1) Il rilascio del permesso di costruire con la realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato alla:
- Approvazione delle opere da parte degli Uffici comunali
 - Stipula della convenzione urbanistica;
 - Produzione della garanzia fideiussoria di cui all'art.7, se prevista in relazione all'importo;

Art. 7 Garanzie finanziarie

- 1) A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore deve presentare idonea garanzia finanziaria (bancaria o assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici o società di intermediazione finanziaria autorizzata) pari al 100% della spesa prevista per le opere da realizzare . Tale garanzia va presentata al Comune prima del rilascio del relativo Permesso di costruire..
- 2) La fidejussione dovrà avere i seguenti requisiti:
- a. essere emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto bancario o da intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 285/93;
 - b. indicare che è prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ed acquisizione relative aree di cui alla convenzione urbanistica;
 - c. essere escutibile a prima richiesta con ogni eccezione rimossa in deroga all'art. 1945 del codice civile;
 - d. contenere l'esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale (art. 1944 codice civile);
 - e. essere operativa entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;
 - f. essere rinnovabile automaticamente alla scadenza, fino allo svincolo autorizzato dal Comune con apposita nota scritta.
- 3) L'inadempienza, l'incompletezza o l'inidonea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, , autorizzerà l'Amministrazione Comunale, previo preavviso notificato al soggetto attuatore con invito a sanare le irregolarità entro un termine non inferiore a giorni 90, a provvedere d'ufficio con spese a carico del soggetto attuatore, rivalendosi sulla fideiussione, con addebito di ogni ulteriore onere.
- 4)

Art. 8 Computo dei lavori

- 1) Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione del territorio di importo inferiore alla soglia comunitaria possono essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore dell'intervento edilizio, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure da soggetto in possesso dei predetti requisiti scelto dal soggetto attuatore stesso.
- 2) I computi metrici dovranno essere redatti utilizzando il prezziario nella Regione Siciliana vigente al momento della presentazione del progetto. Nessuna variazione di prezzi potrà essere applicata per adeguamento dell'entrata in vigore di nuovo prezziario regionale.
- 3) Ai fini della determinazione del valore delle opere da scomputare, ai computi metrici redatti come indicato al precedente comma si applica la riduzione di una percentuale pari dalla media ponderale dei ribassi offerte nelle gare di lavori aggiudicati dal Comune di Vittoria nell'anno precedente e soggetta ad aggiornamento annuale (media ponderale anno 2019: 28,14%)
- 4) Ferma restando la vigilanza in capo al Comune, il responsabile dell'attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione è il soggetto attuatore.
- 5) Il soggetto attuatore, titolare del permesso di costruire, si assume gli oneri e la responsabilità relativi all'affidamento della progettazione, realizzazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza e collaudo.

Art. 9 Cessione delle aree.

- 1) Fino alla cessione delle opere, le aree anche se cedute al Comune, sono di fatto aree di cantiere in capo al Soggetto attuatore, con tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal Capitolato Generale dei Lavori Pubblici. Il Comune è pienamente e totalmente sollevato da ogni responsabilità ed obbligo derivante dall'esecuzione delle opere anche ai fini civili e penali e per ogni eventuale danno derivante da atti vandalici e similari, ancorché non accertati e/o accertabili, per i quali non comporterà al Comune l'inoltro di eventuali denunce e segnalazioni alle competenti autorità.
- 2) Fino alla consegna delle opere al Comune, la manutenzione delle stesse resta in carico al soggetto attuatore.
- 3) La cessione nei confronti dei Comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di oneri di urbanizzazione costituisce operazione non rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, alla stregua del trattamento fiscale applicabile al versamento in denaro effettuato quale contributo di costruzione (rif. Agenzia delle Entrate n.2074/E 16.11.2000 e art. 51 della legge 342/2000 Acquisizione di aree e di opere da parte dei Comuni).

Art. 10 Permesso di Costruire Convenzionato

- 1) Nell'ambito degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, funzionale all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire.
- 2) Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato ove ricorrono le condizioni ex art 20 L.R. 16/2016 e dell'art. 30 comma 11) della L.R. 19/2020.
- 3) In caso di cessione di aree, la convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio.
- 4) Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a. la cessione di aree per urbanizzazione primaria;
 - b. la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria fermo restando quanto previsto dall'articolo 35 del Dlgs 50 /2016 e ss.mm.ii
- 5) La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.
 - 6) Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.
 - 7) In assenza di interventi comportanti la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria la corresponsione degli oneri relativi a tale tipologia di opere è sempre dovuta.
 - 8) Nell'ipotesi di compravendita, anche di singoli lotti o particelle, tutti gli oneri per l'attuazione degli interventi stabiliti nella convenzione saranno trasferiti all'avente causa.
 - 9) Il progetto delle opere da realizzare deve essere approvato sia per il valore economico che per la coerenza e compatibilità con le opere di urbanizzazione esistenti e future, dalle competenti Direzioni e/o Uffici.
 - 10) La cessione di aree è sempre a titolo gratuito ed gli oneri per frazionamento catastale, rogito presso notaio di fiducia del cedente, registrazione e trascrizione sono a carico del titolare del permesso di costruire.
 - 11) Le convenzioni concernenti le sole opere di urbanizzazione sono stipulate con scrittura privata non autenticata e qualora l'importo delle opere sia inferiore a €. 10.000 non si applica l'obbligo della produzione di polizza fideiussoria di cui all'art. 7.

Art. 11 Permesso di Costruire Convenzionato nelle Z.t.O. “C3.3 Nord; C3.3 Sud; C.s1 Scoglitti”.

- 1) In tali aree, la cui trasformazione urbanistica è soggetta a Permesso di Costruire, a seguito della intervenuta decadenza dei vincoli preordinati all'espropriazione, le zone sono parzialmente dotate di opere di urbanizzazione primarie sia realizzate dall'Amministrazione, sia da soggetti privati ricorrendo all'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del P.d.C. e alla cessione titolo oneroso delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria. Il valore delle aree cedute potrà essere riconosciuto come credito da scomputare a futuri oneri di urbanizzazione a favore del Soggetto attuatore e cedibili a terzi per lo stesso scopo.
- 2) Per gli interventi sugli isolati definiti da Piani approvati ma non edificati, in vigenza della decadenza dei vincoli espropriativi vige la regola generale di reperire all'interno dell'intervento tutta la dotazione di aree prevista dal DM 1444/68 (18 mq/ab) in C3.3 Nord e C3.3 Sud; 24 mq/ab per C.s1).
- 3) Per gli isolati parzialmente edificati, per estensioni inferiori a 5000 mq. e fino alla soglia di mq. 1000, in applicazione dell'art. 30 comma 11) della L.R. 13.08.2020 n. 19, si applica il PdC convenzionato ex art. 20 comma 1 della L.R. 16/2016, ove ne ricorrono le condizioni, con gli obblighi e condizioni di cui all'art. 10.
- 4) Il valore delle opere da realizzare si determina come previsto dall'art. 7, computando esclusivamente quelle correlate alla edificazione e tali da garantirne la utilizzabilità, nonché quelle strettamente necessarie al collegamento alle opere di urbanizzazioni esistenti;
- 5) Il valore delle aree non può superare quello previsto dalla Deliberazione di C.C. 42 del 13.04.2010 attualizzati secondo gli indici ISTAT utilizzati per la determinazione annuale degli oneri di

Concessione.

- 6) Valutate le caratteristiche dell'area e la sua estensione, è facoltà dell'Amministrazione negoziare una riduzione del valore dell'area.
- 7) E' insindacabile facoltà del Comune accettare la cessione a titolo oneroso delle aree. La mancata accettazione della cessione, adeguatamente motivata comporta il diniego al rilascio del P.d.C. e la edificazione a mezzo di Piano di Lottizzazione con i criteri di cui agli artt. 31 e 33 delle Norme di Attuazione del vigente PRG.
- 8) L'eventuale credito da scomputare a futuri oneri di urbanizzazione a favore del Soggetto attuatore è scomputabile nel limite massimo di € 250.000 per esercizio finanziario riferito al P.d.C. allo stesso intestato. L'ammontare del credito scomputabile è definito con Determinazione dal Dirigente Territorio e Patrimonio e sottoposta a parere di regolarità contabile ex, art. 184 del D.lgs 267/2000. Il credito determinato non comporta rivalutazione di capitale o interessi sino alla sua estinzione.
- 9) In caso di cessione del credito a terzi, la cessione è scomputabile nel limite del 50% degli oneri di urbanizzazione dovuti dal cessionario. La Cessione del credito deve essere notificato dal Cedente all'Amministrazione Comunale.

Art. 12 Obbligo in capo al soggetto attuatore

- 1) Il soggetto attuatore (titolare del permesso di costruire) ha l'obbligo di realizzare le opere entro i termini previsti dalla convenzione urbanistica e in conformità ai titoli edilizi. Sono a carico dello stesso le richieste da rivolgere ai gestori delle reti infrastrutturali (es. ANAS – ENEL – linee telefoniche – acquedotto ecc.) per eventuali preventivi di spesa e le necessarie autorizzazioni nonché le relative spese per allacciamenti e spostamenti dei sottoservizi, oltre agli oneri di progettazione, direzione lavori e collaudo, anche in corso d'opera, e quant'altro necessario per consegnare l'opera finita a perfetta regola d'arte.

Art. 13 Direzione lavori e Coordinamento Sicurezza

- 1) La Direzione Lavori è nominata dal soggetto attuatore, tra i tecnici iscritti agli albi e ordini professionali, che non abbiano in corso contenziosi con il Comune.
- 2) Ricorrendo i presupposti dell'art. 90 del Dlgs 81/2008 il soggetto attuatore deve nominare il Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi di cui al citato Dlgs. Il Comune è esonerato da qualsiasi responsabilità.
- 3) Fermo restando quanto sopra, il Comune, in virtù dei propri poteri di sorveglianza e controllo nella realizzazione delle opere a scomputo di oneri di urbanizzazione, può, in qualsiasi momento, procedere a verifiche ispettive riguardanti l'andamento dei lavori e l'operato dei soggetti coinvolti nella realizzazione.

Art. 14 Varianti in corso d'opera

- 1) Eventuali varianti in corso d'opera dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune. E' fatta salva la facoltà del Comune di richiedere varianti ai progetti autorizzati, qualora per motivate ragioni tecniche e/o variazioni legislative si rendesse necessaria la loro modifica.
- 2) Nel caso in cui la variante comporti una riduzione del valore delle opere di urbanizzazione, la differenza tra il contributo dovuto e il valore delle opere di urbanizzazione da realizzare dovrà essere corrisposta al Comune. Nulla sarà invece dovuto dal Comune al soggetto attuatore nel caso in cui una

variante non autorizzata generi un valore delle opere di urbanizzazione da realizzare superiore al contributo dovuto.

Art. 15 Collaudo

- 1) Il collaudo tecnico-amministrativo, dovrà essere svolto da tecnico abilitato, estraneo alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza.
- 2) Per lavori di importo inferiore a 20.000 euro, il collaudo è sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore lavori.
- 3) Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto esecutivo approvato ed alle eventuali modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune.
- 4) Il collaudo (o il certificato di regolare esecuzione nel caso di cui al comma 2), deve essere accompagnato dagli elaborati (in formato digitale che cartaceo) che rappresentino esattamente quanto realizzato, con allegati i seguenti documenti:
 - a. Computo metrico delle opere realizzate;
 - b. piano di manutenzione redatto in conformità a quanto previsto negli elaborati di progetto;
 - c. dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati corredati dagli schemi funzionali o progetti;
 - d. documentazione fotografica in corso d'opera con particolare riguardo alle opere interrato e non più ispezionabili;
- 5) Il soggetto attuatore si impegna ad effettuare le modifiche ed i completamenti necessari, rilevati nella visita di collaudo definitiva entro i termini fissati dal Comune, a consegnare al collaudatore tutta la documentazione necessaria, nonché quella che il collaudatore stesso dovesse richiedere. In caso di inadempienza, scaduti i termini fissati, il Comune provvede a completare le opere con spese a carico del soggetto attuatore con applicazione delle sanzioni previste al successivo art. 18.
- 6) Dopo l'ultimazione dei lavori e anche prima del rilascio del certificato di collaudo, il Comune per motivi di pubblico interesse ha facoltà di prendere in consegna le opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti.
- 7) Dopo il collaudo sono fatte salve le garanzie e obblighi disciplinati dagli articoli 1167,1168,1169 del codice civile, entro i limiti ivi contenuti.
- 8) Ogni onere riguardante il collaudo tecnico, amministrativo e strutturale sarà a carico del soggetto attuatore.

Art. 16 Sanzioni

- 1) In caso di inosservanza da parte del soggetto attuatore degli obblighi assunti con la convenzione urbanistica si richiamano le sanzioni di legge. Nel caso di interventi difformi dal permesso di costruire troveranno applicazione le sanzioni penali ed amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/2001.
- 2) Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
 - o mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i termini stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del soggetto attuatore; in tal caso la fideiussione sarà escussa per la quota corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune stesso.
 - o non collaudabilità delle opere realizzate, a seguito dell'inottemperanza del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, la fideiussione sarà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudabili quantificate dai settori comunali competenti;
 - o inadempienza rispetto agli impegni ed obblighi posti in capo al soggetto attuatore; in tal caso la

fideiussione verrà escussa, a seguito dell'inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal Comune;

- ritardo o inadempienza dell'obbligo di cessione delle aree al Comune. In tal caso, fermo l'obbligo di addivenire alla cessione il Comune escute la fidejussione fino al 10% dell'importo.

Art. 17 Norma di rinvio

- 1) Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, si fa rinvio alle disposizioni di leggi nazionali, regionali, nonché ai regolamenti che disciplinano la materia.
- 2) Eventuali future modifiche normative alle disposizioni suddette si intendono immediatamente introdotte nel presente regolamento, il quale è quindi da intendersi automaticamente aggiornato.

Art. 18 Entrata in vigore

- 1) Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della delibera che lo approva.
- 2) Sono fatti salvi i provvedimenti relativi alla cessione di aree e per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione approvati antecedentemente alla entrata in vigore del presente regolamento.