



Città di Santa Maria Capua Vetere

(Provincia di Caserta)

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N° 55 del 18.11.2022

Oggetto: Approvazione del Regolamento Comunale per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici.

L'anno duemilaventidue il giorno 18 del mese di Novembre alle ore 17,04 presso la Casa Comunale sita in Via Albana (Palazzo Lucarelli) sala delle adunanze comunali del Comune di Santa Maria Capua Vetere, previo recapito di appositi avvisi, si è riunito il Consiglio Comunale, su convocazione del Presidente del Consiglio Comunale, in seduta straordinaria in 1ª convocazione.

Al momento del presente provvedimento, risultano presenti ed assenti i sottoelencati componenti.

n.	cognome e nome	presente	assente	n.	cognome e nome	presente	assente
	Mirra Antonio (Sindaco)	X					
1	Aveta Raffaele	X		13	Feola Danilo	X	
2	Buscetto Daniela	X		14	Fumante Davide	X	
3	Capitelli Gerardo	X		15	Graziano Rosario	X	
4	Carrillo Carmen	X		16	Maffei Alessandro	X	
5	Casino Giuseppe		X	17	Napolitano Giuseppe	X	
6	Ciarmiello Pasquale	X		18	Pardi Merola Luigi		X
7	Cipullo Pasquale	X		19	Petrella Francesco		X
8	Crisileo Italo	X		20	Santillo Mariagabriella	X	
9	De Lucia Fabio	X		21	Sepolvere Anna	X	
10	Di Monaco Gaetano		X	22	Talento Danilo	X	
11	Di Monaco Giuseppe	X		23	Valiante Martino	X	
12	Di Rienzo Enrico		X	24	Volpe Giovanna	X	

Partecipa il Segretario Generale del Comune dott.ssa Mariaemilia Lista.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentito il Presidente porre in discussione il quarto punto all'o.d.g. divenuto quinto dopo l'inversione avente ad oggetto : Approvazione del Regolamento Comunale per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici.

Sentito l'intervento del Sindaco, che sarà riportato nel verbale di seduta, nel quale lo stesso evidenzia che con la proposta di delibera all'o.d.g. si adotta un disciplinare che elenca le ipotesi di richieste da parte del privato a seguito delle quali il Dirigente del Settore competente procederà con i conteggi secondo le previsioni del regolamento che si va ad approvare.

Sottolinea che con l'adozione del regolamento si procede a dettagliare le fattispecie per dare meno spazio alla discrezionalità della pubblica amministrazione creando criteri oggettivi.

Ringrazia l'Arch. Gennaro Riccio, Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Pianificazione per il lavoro svolto.

Sentito l'intervento del Consigliere Feola, che sarà riportato nel verbale di seduta, nel quale lo stesso ringrazia la Terza Commissione Consiliare per il lavoro svolto e sottolinea che quello che si andrà ad approvare, è un ottimo regolamento che attenua la discrezionalità della P.A. e determina la parità di trattamento di tutti i cittadini.

Ringrazia l'Arch. Gennaro Riccio, Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Pianificazione per i chiarimenti dati in sede di Commissione Consiliare.

Sentito l'intervento del Consigliere Talento, che sarà riportato nel verbale di seduta, nel quale lo stesso dichiara di essersi astenuto in sede di Commissione Consiliare sul presente regolamento.

Afferma di nutrire forti dubbi su questa proposta di delibera, in quanto materializzando gli standard si sottrae valenza ad altre situazioni quali gli spazi a verde.

Chiede quale è l'interesse del cittadino in questa monetizzazione.

Sulla proposta di delibera in discussione anticipa il voto contrario.

Sentito l'intervento del Consigliere Aveta, che sarà riportato nel verbale di seduta, nel quale lo stesso afferma che manca il parere della Prima Commissione Consiliare e che anche questo regolamento viene estrapolato da altri Comuni.

Pertanto, chiede, di ritirare il regolamento all'o.d.g. e di adattarlo al contesto del Comune di S. Maria C.V. .

Sottolinea che le ipotesi previste all'art. 2 non aiutano a migliorare il territorio e che, inoltre, è previsto che gli importi incassati sono destinati anche per l'Ufficio Urbanistica.

Evidenzia che sembra che si monetizzino gli standard per poi spostarli altrove, per cui si monetizza e poi l'opera viene realizzata in un'altra area.

Precisa che questo non tutela l'area su cui si è realizzata l'opera.

Chiede che siano approfonditi in Commissione questi aspetti.

Sentito l'intervento del Sindaco nel quale lo stesso afferma che un regolamento va in Commissione Consiliare perché quella è la sede dove proporre modifiche e integrazioni.

Chiede se le Commissioni Consiliari devono lavorare oppure no.

Afferma che questo regolamento è elementare e si applicano i principi previsti dalla legge ed il cittadino sa che si applica il regolamento.

Evidenzia che se il cittadino chiede la monetizzazione è perché vuole utilizzare un'area che ha determinate caratteristiche, per cui non è necessaria la tipizzazione del Comune.

Ribadisce che il regolamento consente di stabilire dei criteri che sono uguali per tutti.

Sentito l'intervento del Consigliere Feola nel quale lo stesso afferma che gli standard non decadono, se il cittadino non ha spazi e se non ha la possibilità di garantire gli standard può monetizzare.

Anticipa il voto favorevole al presente regolamento.

Sentito l'intervento del Consigliere Aveta, che, per dichiarazione di voto, esprime voto contrario, ed evidenza che le ipotesi di monetizzazione previste all'art. 2 sono solo esemplificative.

Dichiara nel merito di essere d'accordo ma sottolinea che non condivide la modalità.

Ritiene che anche se trattasi di atto tecnico ci sono però le capacità per rivederlo.

Visto che non vi sono altre richieste di interventi sull'argomento e altre dichiarazioni di voto.

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi dai dirigenti dei Settori competenti ai sensi del D.Lgs. 267/2000.

Sentito il Presidente porre in votazione la proposta di deliberazione che allegata al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale.

Con votazione per appello nominale che riporta il seguente esito : Consiglieri presenti 20, assenti 5 (Casino, Di Monaco Gaetano, Di Rienzo, Pardi, Petrella), votanti 18, favorevoli 15, astenuti 2 (Graziano, Santillo), contrari 3 (Aveta, Crisileo, Talento).

DELIBERA

Di approvare, come approva, l'allegata proposta di deliberazione.

Successivamente,

Con votazione per alzata di mano dall'analogo esito : Consiglieri presenti 20, assenti 5 (Casino, Di Monaco Gaetano, Di Rienzo, Pardi, Petrella), votanti 18, favorevoli 15, astenuti 2 (Graziano, Santillo), contrari 3 (Aveta, Crisileo, Talento).

DELIBERA

Di dotare il presente atto della immediata eseguibilità.



Città di Santa Maria Capua Vetere

Provincia di Caserta

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Approvazione del Regolamento Comunale per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici

Il Comune di Santa Maria Capua Vetere è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Decreto dell'Assessore Regionale Urbanistica della Regione Campania n.8926 del 22/10/1983.

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 quali 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 e al rispetto di tutte le misure relative alle norme nazionali e regionali, nonché alla disciplina del PRG per quanto riguarda la dotazione minima di attrezzature.

La Regione Campania nel corso degli anni ha emanato norme in materia urbanistica – edilizia finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e alla Rigenerazione urbana, nello specifico sono state introdotte le seguenti disposizioni:

1. gli art. 7, commi 5 e 6 e art. 7bis della L.R. n.19/2009 “Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa” (cd. Piano casa) prevedono che ai Comuni è conferita la facoltà di autorizzare interventi edilizi, anche che comportano carico urbanistico, “...con particolare riferimento alle attese fissate dagli strumenti urbanistici, purché nel rispetto degli standard urbanistici di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968 e nel rispetto delle procedure vigenti...”;
2. l' art. 4, commi 4, 5, 7, 13 della L.R. n. 13/2022 “Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente” prevedono di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, anche in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle disposizioni di cui all'articolo 3, e comunque non oltre il 31 dicembre 2023, sono consentiti, in ragione della loro natura, interventi di:
 - a) riqualificazione e recupero di edifici, anche con demolizione e ricostruzione o da rilocalizzare;
 - b) recupero, riutilizzo e razionalizzazione dei complessi immobiliari dismessi o da rilocalizzare, anche con demolizione e ricostruzione;
 - c) adeguamento degli immobili esistenti alla normativa di sicurezza;
 - d) miglioramento sismico, ambientale, architettonico ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente, anche con demolizione e ricostruzione. I processi di rigenerazione urbana attuano la concertazione degli interessi pubblici e privati, promuovono il convenzionamento di servizi privati di pubblica utilità e incentivano la partecipazione della cittadinanza. Gli sono attuati attraverso titoli abilitanti diretti e prevedono la cessione di standard nel caso di incremento del carico urbanistico o la loro monetizzazione in caso di comprovata mancanza di spazi adeguati.

Ai sensi dell'art. 1 del Capo III della L.R. n.14/82, "...al Comune spetta la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiori agli oneri previsti dalla deliberazione comunale di cui all'art. 1 della deliberazione del consiglio regionale n. 119/ 1 in data 28 luglio 1977...";

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.

Inoltre, l'art. 17, comma 1, lettera q), della legge n.164 del 2014, ha introdotto l'art. 28 bis rubricato "permesso di costruire convenzionato" in aggiunta alle previsioni normative contenute nel DPR 380/2001, che così recita: "Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato".

Questo regolamento, pertanto, si pone come obiettivo quello di disciplinare le modalità di applicazione del meccanismo di monetizzazione delle aree da cedere a standard come previsto sia dall'art. 28bis del D.P.R. 380/2001, sia dagli art. 7, commi 5 e 6 e art. 7bis della L.R. 19/2009 (Piano Casa), sia dall'art.4 della L.R.122/2022.

Evidenziato che lo schema di Regolamento, previa delimitazione della finalità e del proprio ambito di applicazione, specifica i presupposti applicativi della monetizzazione, fissa il metodo da applicare per calcolare gli oneri di monetizzazione, nonché le relative modalità di pagamento, stabilisce i casi in cui si renda doveroso stipulare apposita convenzione, specifica la destinazione d'impiego degli oneri di monetizzazione e, da ultimo, codifica le proprie disposizioni finali e transitorie;

Tutto quanto innanzi premesso e considerato,

Visto il vigente P.R.G.;

Vista la L.R. Campania n. 14/1982;

Visto il D.Lgs.n.267/2000;

Visto lo Statuto del Comune di Santa Maria Capua Vetere;

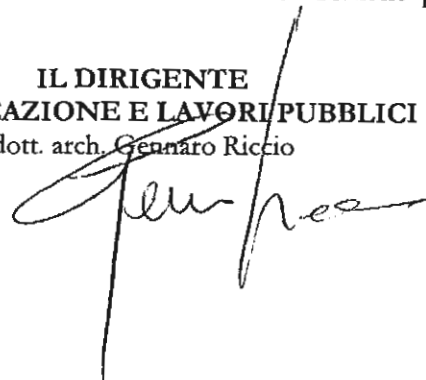
Visto il Regolamento disciplinante il funzionamento del Consiglio Comunale di Santa Maria Capua Vetere;

Acquisiti i pareri favorevoli prescritti dall'art. 49, D.Lgs.n.267/2000;

Propone di deliberare

- 1) di approvare il nuovo Regolamento per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici, allegato alla presente proposta di deliberazione quale parte integrante;
- 2) di dare atto che il presente provvedimento verrà pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune per rimanervi quindici giorni consecutivi;

IL DIRIGENTE
PIANIFICAZIONE E LAVORI PUBBLICI
dott. arch. Gennaro Riccio





Città di Santa Maria Capua Vetere
Provincia di Caserta

OGGETTO: Approvazione del Regolamento Comunale per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

(art. 49, D.Lvo 18.08.2000 n. 267)

Sulla proposta di deliberazione di cui al presente atto, a norma del combinato disposto degli articoli 49, comma 1, e 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 si rende parere favorevole in ordine regolarità tecnica, attestando la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

03.11.2022

Il Dirigente del Settore
dott. arch. Gennaro Riccio

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

(art. 49, D.Lvo 18.08.2000 n. 267)

Sulla proposta di deliberazione di cui al presente atto, a norma dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 si rende parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Il Dirigente del Settore Finanziario
dott.ssa Celestino Giuseppina Raffaella Maria

PARERE DEL SEGRETARIO GENERALE (se richiesto)



COMUNE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
Provincia di CASERTA
PLANIFICAZIONE E LAVORI PUBBLICI

“Regolamento per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici”
Approvato con Delibera di Consiglio comunale n. del

Sommario	
Premessa	2
ART. 1 - Finalità	3
ART. 2 - Ambito di applicazione e richiesta di monetizzazione	3
ART. 3 - Metodo di calcolo delle aree destinate a standard urbanistico	4
ART. 4 - Individuazione dei costi delle aree a standard	4
ART. 5 - Corresponsione del corrispettivo di monetizzazione	5
ART. 6 - Destinazione importi monetizzazione	5
ART. 7 - Disposizioni transitorie e finali	5

Premessa

Il Comune di Santa Maria Capua Vetere è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Decreto dell'Assessore Regionale Urbanistica della Regione Campania n.8926 del 22/10/1983.

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 quali 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 e al rispetto di tutte le misure relative alle norme nazionali e regionali, nonché alla disciplina del PRG per quanto riguarda la dotazione minima di attrezzature.

La Regione Campania nel corso degli anni ha emanato norme in materia urbanistica – edilizia finalizzate alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e alla Rigenerazione urbana, nello specifico sono state introdotte le seguenti disposizioni:

1. gli art. 7, commi 5 e 6 e art. 7bis della L.R. n.19/2009 “Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa“ (cd. Piano casa) prevedono che ai Comuni è conferita la facoltà di autorizzare interventi edilizi, anche che comportano carico urbanistico, “...con particolare riferimento alle altezze fissate dagli strumenti urbanistici, purché nel rispetto degli standard urbanistici di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968 e nel rispetto delle procedure vigenti...”;
2. l' art. 4, commi 4, 5, 7, 13 della L.R. n. 13/2022 “Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente” prevedono di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, anche in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle disposizioni di cui all'articolo 3, e comunque non oltre il 31 dicembre 2023, sono consentiti, in ragione della loro natura, interventi di: a) riqualificazione e recupero di edifici, anche con demolizione e ricostruzione o da rilocalizzare; b) recupero, riutilizzo e razionalizzazione dei complessi immobiliari dismessi o da rilocalizzare, anche con demolizione e ricostruzione; c) adeguamento degli immobili esistenti alla normativa di sicurezza; d) miglioramento sismico, ambientale, architettonico ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente, anche con demolizione e ricostruzione. I processi di rigenerazione urbana attuano la concertazione degli interessi pubblici e privati, promuovono il convenzionamento di servizi privati di pubblica utilità e incentivano la partecipazione della cittadinanza. Gli sono attuati attraverso titoli abilitanti diretti e prevedono la cessione di standard nel caso di incremento del carico urbanistico o la loro monetizzazione in caso di comprovata mancanza di spazi adeguati.

Ai sensi dell'art. 1 del Capo III della L.R. n.14/82, “...al Comune spetta la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiori agli oneri previsti dalla deliberazione comunale di cui all'art. 1 della deliberazione del consiglio regionale n. 119/ 1 in data 28 luglio 1977...”;

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.

Inoltre, l'art. 17, comma 1, lettera q), della legge n.164 del 2014, ha introdotto l'art. 28 bis rubricato "permesso di costruire convenzionato" in aggiunta alle previsioni normative contenute nel DPR 380/2001, che così recita: "Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato".

Questo regolamento, pertanto, si pone come obiettivo quello di disciplinare le modalità di applicazione del meccanismo di monetizzazione delle aree da cedere a standard come previsto sia dall'art. 28bis del D.P.R. 380/2001, sia dagli art. 7, commi 5 e 6 e art. 7bis della L.R. 19/2009 (Piano Casa), sia dall'art.4 della L.R.122/2022.

ART. 1 - Finalità

Il presente Regolamento disciplina non solo le modalità di applicazione del meccanismo di monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblico, ai sensi della L.R. n.14/82, ma stabilisce i criteri fissi ai quali attenersi per la valutazione delle aree da monetizzare per non creare disparità di trattamento nei confronti dei cittadini che, di volta in volta, richiedono permessi di costruire il cui rilascio è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione nell'ambito della monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici in luogo della loro realizzazione.

ART. 2 - Ambito di applicazione e richiesta di monetizzazione

La disciplina di cui al presente regolamento può essere applicata sia nei casi di cui agli art. 10 e 28 bis del D.P.R. 380/2001, sia nei casi di cui agli art. 7, commi 5 e 6 e art. 7bis della L.R. n.19/2009 e successive modifiche, sia nei casi di cui all'art. 4 della L.R. n. 13/2022.

In particolare la monetizzazione degli standard può aver luogo qualora sia dimostrata e attestata dal progettista dell'opera l'oggettiva impossibilità di reperimento degli standard nell'area in progetto, 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; 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 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 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.

Nel caso in cui il privato richieda l'applicazione dell'istituto della monetizzazione delle aree a standard che dovrà cedere gratuitamente al Comune per effetto della previsione legislativa vigente in materia, sarà necessaria una relazione del Dirigente del Settore Pianificazione e Lavori Pubblici con la quale attesta che, nel rispetto della volumetria massima assentibile in rapporto all'estensione del lotto da trasformare ed al lordo delle aree da cedere,

in ogni caso le aree da cedere a standard presenterebbero le caratteristiche indicate all'art. 2 comma 1 lett. a),b),c),d), e), f) del presente regolamento.

La proposta di monetizzazione può essere presentata all'Amministrazione Comunale dai soggetti privati aventi titolo contestualmente alla proposta di Piano Attuativo comunque denominato o alla richiesta di titolo abilitativo in caso di intervento diretto.

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

La monetizzazione è una facoltà propria dell'Amministrazione, che si riserva di applicarla nei casi strettamente necessari definiti con il presente Regolamento.

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 ai sensi della L.R. 19/2001.

Ai fini esclusivamente della verifica della dotazione degli standard pubblici, come previsti dal D.M. 1444/68 e dalla L.R. n.14/82, 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.

ART. 4 - Individuazione dei costi delle aree a standard

La monetizzazione dell'area per opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi) da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione e realizzazione della stessa, deve essere pari al costo dell'area stessa sommato al costo di realizzazione delle opere.

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.

Il costo dell'area non ceduta (da monetizzare) va calcolato mediante perizia di stima, facendo applicazione del metodo sintetico comparativo, utilizzando quali parametri di riferimento:

- 1) la specifica destinazione d'uso dell'area come determinata in ragione della Zona Territoriale Omogenea dove la stessa ricade;
- 2) le quotazioni di aree simili collocate in prossimità della specifica zona di intervento.

Il costo di realizzazione delle opere non eseguite va calcolato mediante perizia di stima analitica, facendo applicazione del Prezzario della Regione Campania vigente alla data di effettuazione dell'attività peritale.

I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati per il funzionamento dell'ufficio competente in materia urbanistica ed edilizia, nonché per il potenziamento delle urbanizzazioni ritenute di importanza strategica per l'Amministrazione, o per incrementare il livello qualitativo delle dotazioni esistenti.

A tal fine è istituito un apposito capitolo di entrata per accantonare le somme introitate e due di uscita per finanziare sia il funzionamento degli uffici di competenza in materia di urbanistica ed edilizia, che le opere pubbliche relative alle urbanizzazioni, prioritariamente quelle destinate a connettersi direttamente con le aspettative dei fruitori dell'area interessata, così come previsto al successivo art. 6.

L'Amministrazione, inoltre, in luogo della riscossione dei proventi ricavati dall'istituto della monetizzazione, può acquisire immobili attrezzati per funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico anche dislocati rispetto all'area interessata dal progetto.

Il valore dell'immobile oggetto di cessione sarà pari al costo di costruzione, riferito alla specifica tipologia del manufatto e, in particolare, ai costi diretti attribuibili alla realizzazione dell'opera.

Tale valore sarà stimato mediante computo metrico asseverato, redatto dal tecnico incaricato dal soggetto proponente con il Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania, vigente all'atto di approvazione della monetizzazione, e sarà ridotto applicando il relativo coefficiente di vetustà riferito all'anno di

costruzione dell'immobile e desunto dalla seguente tabella.

Nella determinazione del suddetto valore sono esclusi i costi del suolo, le spese di progettazione, il margine di profitto dell'impresa edilizia e gli oneri tributari e di imposta.

Il Dirigente del Settore Pianificazione e Lavori Pubblici verifica e certifica la congruità del valore come sopra stimato.

ART. 5 - Corresponsione del corrispettivo di monetizzazione

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Non è ammessa alcuna forma di rateizzazione.

ART. 6 - Destinazione importi della monetizzazione

Le somme incassate a titolo di monetizzazione dovranno essere introitate nell'apposito capitolo di Bilancio vincolato (PEG), e saranno destinate in ordine alle priorità stabilite dall'Amministrazione comunale quali:

1. Funzionamento degli uffici di competenza in materia di urbanistica ed edilizia;
2. Acquisizione di aree destinate a standard specificatamente individuate dal P.U.C., destinate a connettersi direttamente con le aspettative dei fruitori dell'area interessata;
3. Realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, previsti da programmi comunali;
4. Realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria destinate a servizi di quartiere;
5. Opere rivolte all'abbattimento delle barriere architettoniche in edifici pubblici, nella viabilità, negli spazi e servizi pubblici;
6. Spese di funzionamento e potenziamento degli uffici aventi competenza in materia di urbanistica ed edilizia, anche attraverso l'acquisto di software e strumentazione necessaria all'espletamento delle funzioni attribuite;
7. Realizzazione di opere pubbliche anche extra comparto, ma poste in prossimità dell'area d'intervento, oppure per scelta dell'Amministrazione quando rivestono rilevanza strategica;
8. Acquisizione di immobili e contestuale attuazione delle opere necessarie a espletare il servizio attribuito agli stessi;
9. Indennità di esproprio per la reiterazione dei vincoli urbanistici.

ART. 7 - Disposizioni transitorie e finali

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

L'efficacia del presente Regolamento avrà validità anche successivamente all'approvazione del nuovo P.U.C.

Nel contempo cessano di avere efficacia tutte le eventuali disposizioni in contrasto o approvate con precedenti deliberazioni e/o regolamenti comunali.

Il Presidente del
Consiglio Comunale
Sepolvere Anna

F.to _____

Il Segretario Generale
dott.ssa Mariaemilia Lista

F.to _____

Attestato di Pubblicazione

Su attestazione del Messo Comunale, si certifica che copia della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124, I comma, Decreto Legislativo 18/08/2000 n.ro 267 è stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno 22 DIC, 2022 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi.

S. Maria Capua Vetere 22 DIC, 2022

Il Messo Comunale

F.to DE LUCA ARMANDO

Il Segretario Generale
dott.ssa Mariaemilia Lista

F.to _____

Certificati di esecutività

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del decreto legislativo del 18/8/2000 n.ro 267 il giorno _____

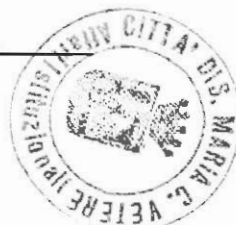
- Poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4).
- Essendo decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione (art. 134 , comma 3).

S. Maria Capua Vetere _____

Il Segretario Generale

Copia conforme all'originale

S. Maria Capua Vetere 22 DIC, 2022.



Il Segretario Generale
dott.ssa Mariaemilia Lista
