



COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA
PROVINCIA DI CASERTA
AREA TECNICA

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA MONETIZZAZIONE
DEGLI STANDARD URBANISTICI

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n_34 del 29/07/2021

PREMESSE

Il Comune di San Cipriano D'Aversa è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con Delibera del consiglio comunale n. 20 del 20/06/2020;

Il PUC, conformemente alle disposizioni del DM 1444/68 e della LR 14/82, individua 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 di PRG per quanto riguarda la dotazione minima di attrezzature.

Gli interventi edilizi posti in zone omogenee sature, o con tessuti consolidati, spesso difficilmente consentono di reperire le aree da destinare a standard da cedere all'Amministrazione.

La L.R. 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 DM 1444/68 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.

La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, 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, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) La cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;*
- b) La realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;*
- c) Le caratteristiche morfologiche degli interventi;*
- d) La realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.*

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. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241."

E' pacifico che la L. R. 14/82, che come sopra ricordato prevede l'istituto della monetizzazione delle aree a standard, è applicabile anche nel caso del permesso di costruire convenzionato di cui al citato art. 28 bis del DPR 380/2001.

Il presente Regolamento, pertanto, si pone come obiettivo non solo di disciplinare - in via generale ed astratta - le modalità di applicazione del meccanismo di monetizzazione delle aree da cedere a standard ma anche di coordinare l'applicazione dell'istituto della monetizzazione all'ipotesi di richiesta di permesso di costruire convenzionato art. 28 bis del DPR 380/2001, di recente introduzione normativa.

È esclusa l'applicazione del presente regolamento nelle zone soggette a Piano Attuativo o Piano di Lottizzazione Convenzionata.

ART. 1 Ambito di applicazione e richiesta di monetizzazione

Il presente Regolamento disciplina le modalità di applicazione del meccanismo di monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblico, ai sensi della L.R. 14/82, Legge regionale 16/2004 e della L.R. 19/2009, e ss.mm.ii (Piano Casa Campania).

La disciplina di cui al presente regolamento può essere applicata sia nelle aree in cui lo strumento urbanistico generale subordina l'edificazione alla preventiva autorizzazione dei Piani attuativi sia nelle restanti aree, quando la realizzazione degli interventi edilizi avviene mediante la formazione di piani attuativi comunque denominati o mediante intervento diretto purché legati alla sottoscrizione di apposita convenzione.

In particolare:

1. La monetizzazione degli standard può aver luogo qualora sia evidente l'impossibilità di reperire tali spazi. Tale condizione sarà verificata in presenza della seguente casistica, riportata a titolo indicativo e non esaustivo:
 - a) 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;
 - b) Ubicazione delle aree in prossimità ma non in adiacenza a spazi destinati o attrezzati a verde o ad impianti pubblici che possono a questi non essere resi complementari o collegabili funzionalmente;
 - c) Mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dei parcheggi e relativi spazi di manovra;
 - d) 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;

- e) 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;
- f) Qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;

2. 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 per assenza nelle immediate vicinanze di strutture di interesse pubblico.

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

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 normativa di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001 e della L.R. 19/2009 e ss.mm.ii (Piano Casa) nel caso in cui sussistano una o più condizioni di cui all'art. 1 comma 1 da lett. a) a lett. f), sarà necessaria una relazione del Responsabile "Urbanistica e Patrimonio" del Comune di San Cipriano D'Aversa con la quale attesta il rispetto della volumetria massima assentibile in rapporto all'estensione del lotto da trasformare, ed al lordo delle aree da cedere, così come prescritto dall' NTA vigente e le normative vigenti in materia.

La proposta di monetizzazione può essere presentata all'Amministrazione Comunale dai soggetti privati aventi titolo contestualmente alla richiesta di titolo abilitativo in caso di intervento diretto. Le condizioni per il ricorso all'istituto della monetizzazione devono essere accertate dal Settore competente in materia di edilizia privata, che, verificata la sussistenza delle stesse, determina i corrispettivi dovuti.

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a standard dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del titolo abilitativo ovvero secondo quanto disposto dall'art. 5.

La monetizzazione è una facoltà propria dell'Amministrazione, che si riserva di applicarla nei casi definiti con il presente Regolamento, rimanendo salva la possibilità di valutare anche altre situazioni che saranno suscettibili di accoglimento per questioni di interesse pubblico e di opportunità.

ART. 2 Metodo di calcolo delle aree destinate a standard urbanistico

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

Ai fini esclusivamente della verifica della dotazione degli standard pubblici, come previsti dal D.M. 1444/68, dalla LR 14/82 e dalla L.R. 19/2009 e ss.mm.ii. (Piano Casa Campania), 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. 3 Determinazione del valore di monetizzazione

I criteri per l'individuazione dei costi delle aree standard sono due:

1. La somma deve essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione;
2. La somma comunque non deve essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute e quindi pari al valore venale dell'area.

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. La quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento di un contributo pari al costo di realizzazione delle opere risultanti da perizia di stima analitica delle opere, mentre per il costo dell'area si farà riferimento ai valori medi di mercato, tenuto conto della sua destinazione e determinati sempre con perizia tecnica.

I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati per l'acquisto dei terreni da destinare alla realizzazione 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 uno di uscita per finanziare le opere pubbliche relative alle urbanizzazioni, prioritariamente destinate a connettersi direttamente con le aspettative dei fruitori dell'area interessata.

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. Il Responsabile dell'U.T.C. verifica e certifica la congruità del valore come sopra stimato.

ART. 4 - Corresponsione del corrispettivo di monetizzazione

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione dovrà essere corrisposto prima del rilascio del Permesso di Costruire e con le seguenti modalità:

1. Per importi fino a 10.000 € in un'unica soluzione;
2. Per importi superiori a 10.000 €, fermo restando il pagamento iniziale di almeno 10.000 €, è possibile accedere ad un piano di rateizzo, della durata massima di un anno, con rate di scadenza mensile, che dovrà essere garantito con una polizza fideiussoria.

Nel caso di versamento rateizzato, per il mancato o tardivo versamento delle rate, si farà riferimento all'art. 42 del D.P.R. 380/2001 oltre al versamento degli interessi legali.

ART. 5 - Destinazione importi 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. Acquisizione di aree destinate a standard specificatamente individuate dal P.U.C., destinate a connettersi direttamente con le aspettative dei fruitori dell'area interessata;
2. Realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, previsti da programmi comunali;
3. Realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria destinate a servizi di quartiere;
4. Opere rivolte all'abbattimento delle barriere architettoniche in edifici pubblici, nella viabilità, negli spazi e servizi pubblici;
5. Acquisizione di immobili e contestuale attuazione delle opere necessarie a espletare il servizio attribuito agli stessi;
6. Indennità di esproprio per la reiterazione dei vincoli urbanistici;
7. Opere di riqualificazione di beni confiscati;
8. Opere di urbanizzazione primaria;

ART. 6 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.