



Città di Marano di Napoli

Provincia di Napoli

DELIBERAZIONE DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA

Con i poteri:

DELLA GIUNTA COMUNALE
X DEL CONSIGLIO COMUNALE

Originale

Numero 80 del 27.07.2017

Oggetto: *Regolamento comunale per la monetizzazione delle aree da destinare a standard e a usi pubblici di cui all'art. 13 del regolamento edilizio comunale*

L'anno duemiladiciassette il giorno ventisette del mese di luglio alle ore 16,20 nella sede Comunale, si è riunita la Commissione Straordinaria nominata con D.P.R. in data 30 dicembre 2016 nelle seguenti persone :

COGNOME	NOME	P	P
Reppucci	Antonio	X	
De Caro	M. Lodovica	X	
Greco	Francesco	X	

Constatato il numero legale degli intervenuti;
Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa M. Ilaria Bruno.

CITTA' DI MARANO DI NAPOLI

(Città Metropolitana di Napoli)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA ADOTTATA
CON I POTERI : () GIUNTA COM.LE - (X) DI CONSIGLIO COMUNALE
Oggetto : **REGOLAMENTO COMUNALE PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA
DESTINARE A STANDARD E AD USI PUBBLICI DI CUI ALL'ART. 13 DEL
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.**

**PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA (art. 49,1°c. e 147 bis T.U. N.267/2000 e
ss.mm.it) e art. 3 Reg.to controlli interni.**

si esprime parere **FAVOREVOLE**, e ne attesta la regolarità e la correttezza amministrativa.

() si esprime parere **SFAVOREVOLE** per il seguente motivo:.....

A T T E S T A

Che la stessa () comporta () non comporta oneri economici a carico del Comune.

Il Dirigente Area

li

**PARERE SULLA REGOLARITA' CONTABILE (art.49,1°c.e 147 bis T.U. n. 267/2000 e
ss.mm.ii) e art.3 Reg. controlli interni .**

AREA ECONOMICA FINANZIARIA

si esprime parere **FAVOREVOLE** e ne attesta la regolarità e correttezza amm.va

() si esprime parere **SFAVOREVOLE** per il seguente motivo.....

() atto che non necessita di parere contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti
sulla situazione economico-finanziaria e/o sul patrimonio dell'Ente.

li

Il Dirigente Area.....

PARERE DI CONFORMITA'

Alle norme legislative, statutarie e regolamentari , ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett.a) del D.Lgs
n.267/2000 e ss.mm.ii.,

FAVOREVOLE.....

() **SFAVOREVOLE**.....

IL SEGRETARIO GENERALE

27.07.2017

Oggetto: REGOLAMENTO COMUNALE PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE A STANDARD E AD USI PUBBLICI DI CUI ALL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.

Il Responsabile del Settore Urbanistica

Relaziona quanto segue:

PREMESSO

che al fine di assicurare una diversa e migliorare qualità urbana, gli standard urbanistici, così come disposto legge urbanistica regionale n° 16 del 22/12/2004 e s.m.i. , debbono contribuire ad elevare il livello qualitativo e quantitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi in genere, mirando a migliorare il livello delle attrezzature e spazi collettivi, idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini. In particolare, oltre agli aspetti quantitativi, gli standard devono rispondere ad obiettivi di qualità.

che la monetizzazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al Comune , è ammessa solo quando non esiste l'interesse pubblico all'acquisizione di dette aree, La monetizzazione costituisce procedura eccezionale da attuarsi nei casi disciplinati dal presente regolamento. La valutazione dell'opportunità di accettare la monetizzazione avviene sulla base di criteri oggettivi e generali da intendersi in maniera rigida e vincolante e in ogni caso senza alcun obbligo per l'Amministrazione Comunale di dover accettare la proposta dei privati.

Che in tutti gli interventi urbanistici e per ogni tipo di destinazione definita dallo strumento urbanistico vigente, la cessione delle aree a standard, necessarie per l'urbanizzazioni primarie e secondarie, è sempre dovuta in forma gratuita nella misura minima inderogabile individuata dalle vigenti normative in materia e dallo strumento urbanistico.

Che l'impiego dell'istituto della monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria costituisce una specifica decisione dell'Amministrazione Comunale, con atto consiliare supportato, volta per volta, da un'istruttoria tecnica.

Che la valutazione dell'opportunità di accettare la monetizzazione avviene sulla base di criteri oggettivi e generali da intendersi in maniera rigida e vincolante e in ogni caso senza alcun obbligo per l'Amministrazione Comunale di dover accettare la proposta dei privati.

Che l'applicazione della monetizzazione non modifica la destinazione delle aree interessate a standard urbanistici .

Che la monetizzazione può essere ammessa in via straordinaria, purché ricorra una delle seguenti condizioni:

1. che la completa cessione delle aree per le opere di urbanizzazione renda di fatto impossibile una corretta impostazione plano-volumetrica e non consenta di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante;
2. che la cessione delle opere di urbanizzazione porti alla formazione di spazi pubblici che appaiano non fruibili o richiedano investimenti irrazionali per il mantenimento e gestione degli stessi e/o per la loro fruibilità;
3. che le ridotte dimensione della superficie dell'area di fatto non ne consentano un appropriato utilizzo ma comportino oneri aggiuntivi di manutenzione per il comune;
4. che la cessione sia qualitativamente e/o quantitativamente insufficiente e non sia possibile ricavare un'area di urbanizzazione secondaria che prospetti per una parte significativa del suo

perimetro sullo spazio pubblico già esistente o, se interna, che non sia possibile renderla effettivamente fruibile.

Che la monetizzazione è ammessa previa motivata deliberazione del Consiglio Comunale, su proposta del responsabile di servizio, che autorizzi la stipula o modifichi l'eventuale convenzione esistente o disposizione regolamentare.

Che in caso di accertato interesse pubblico il Comune può richiedere la cessione di aree equivalenti a quelle dovute per standard e parcheggi, in tal caso non è ammessa la monetizzazione.

Che la monetizzazione è ammessa anche in forma parziale, purché le aree non monetizzate abbiano una propria autonomia funzionale.

VISTO Il Capo III, punto 1 Titolo III dell'Allegato della L.R.C. n. 14/1982, che recita "la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla legislazione vigente, salvo che gli strumenti urbanistici vigenti nei Comuni non prevedono misure più elevate. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree"

VISTO Regolamento Edilizio Comunale, art.13, commi 1 e 2, prevede quanto segue: "Due fondi in edificati confinanti o, anche, non confinanti, ma aventi i rispettivi baricentri a distanza non superiore a 300 metri, edificabili ed aventi la medesima classificazione urbanistica, possono essere considerati unitariamente al fine di trasferire su uno dei due fondi (fondo dominante) i diritti edificatori di cubatura, rapporto di copertura e lotto minimo relativi alla somma dei due lotti, nel rispetto, comunque, dei limiti di distanza stabiliti dalle NTA e dal presente Regolamento.

Per effetto di tale condizione, il fondo da cui sono prelevati i diritti edificatori (fondo asservito) deve essere ceduto gratuitamente al Comune, che potrà utilizzarlo per finalità di interesse pubblico."

CONSIDERATO che spesso, specialmente nel caso dell'art 13 del REC, le aree da cedere al Comune corrispondono a superficie di dimensioni insufficienti a realizzare opere di interesse pubblico e/o sono allocate in aree poco accessibili e che la loro acquisizione al patrimonio costituirebbe per l'Ente esclusivamente un onere gravante sulle risorse economiche per la manutenzione delle predette aree;

che l'arch Mucerino, in qualità di Responsabile della P.O del Settore Urbanistico, ha redatto apposito regolamento per la valutazione della monetizzazione delle predette aree, proprio in occasione della presentazione di pratiche edilizie alle quali è applicabile l'art. 13 del R.E.C.;

RITENUTO conveniente per l'Ente poter disporre dell'istituto della monetizzazione riservandosi di valutare di volta in volta quali aree acquisire e quali monetizzare;

tanto premesso e considerato

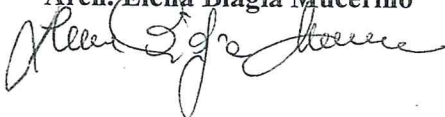
Si propone alla Commissione Straordinaria di adottare apposito atto deliberativo ed

APPROVARE IL

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE A STANDARD E AD USI PUBBLICI DI CUI ALL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE che alla presente si allega

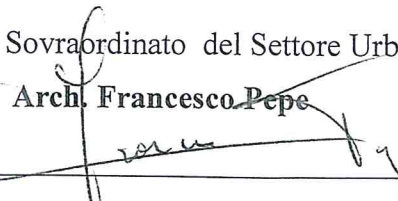
Il Responsabile P.O. del Settore Urbanistica

Arch. Elena Biagia Mucerino



Il Responsabile Sovraordinato del Settore Urbanistica

Arch. Francesco Pepe



La Commissione Straordinaria

Vista la relazione istruttoria che precede;

Ritenuta la stessa meritevole di approvazione;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile dei responsabili dei servizi ai sensi degli art. 49 e 147 bis del D.Lgs n.267/2000 e dell'art. 3 del vigente Regolamento dei controlli interni

DELIBERA

Approvare l'allegato **REGOLAMENTO COMUNALE PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE A STANDARD E AD USI PUBBLICI DI CUI ALL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.**

Il Segretario Generale

Dott.ssa Maria Ilaria BRUNO

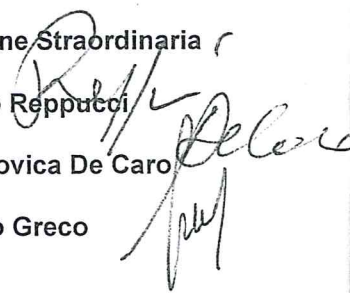


La Commissione Straordinaria

Dott. Antonio Reppucci

Dott.ssa M.Lodovica De Caro

Dott. Francesco Greco



A
L.
I
Il
sta
15
ric
mi
re.
in
sti
ah
Re
co:
ed,
fin
coj
sta
Pe
cec
Art
Al i
legi
qua
e p



COMUNE DI MARANO DI NAPOLI

AREA TECNICA SETTORE URBANISTICA

REGOLAMENTO COMUNALE DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A STANDARD E AD USI PUBBLICI DI CUI ALL'ART.13 DEL R.E.C.

Art. 1 **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

L.R. Campania n.16 del 22 dicembre 2004

L.R. Campania 20 marzo 1982, n.14, Allegato 3, Titolo III, Capo III, Punto 1)

Il Capo III, punto 1 Titolo III dell'Allegato della L.R.C. n. 14/1982, recita "la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla legislazione vigente, salvo che gli strumenti urbanistici vigenti nei Comuni non prevedono misure più elevate. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree"

Regolamento Edilizio Comunale, art.13, commi 1 e 2, prevede quanto segue: "Due fondi in edifici confinanti o, anche, non confinanti, ma aventi i rispettivi baricentri a distanza non superiore a 300 metri, edificabili ed aventi la medesima classificazione urbanistica, possono essere considerati unitariamente al fine di trasferire su uno dei due fondi (fondo dominante) i diritti edificatori di cubatura, rapporto di copertura e lotto minimo relativi alla somma dei due lotti, nel rispetto, comunque, dei limiti di distanza stabiliti dalle NTA e dal presente Regolamento.

Per effetto di tale condizione, il fondo da cui sono prelevati i diritti edificatori (fondo asservito) deve essere ceduto gratuitamente al Comune, che potrà utilizzarlo per finalità di interesse pubblico."

Art. 2 **ASPETTI GENERALI**

Al fine di assicurare una diversa e migliorare qualità urbana, gli standard urbanistici, così come disposto legge urbanistica regionale n° 16 del 22/12/2004 e s.m.i., debbono contribuire ad elevare il livello qualitativo e quantitativo del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi in genere, mirando a migliorare il livello delle attrezzature e spazi collettivi, idonei a soddisfare

le esigenze dei cittadini. In particolare, oltre agli aspetti quantitativi, gli standard devono rispondere ad obiettivi di qualità.

La monetizzazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al Comune, è ammessa solo quando non esiste l'interesse pubblico all'acquisizione di dette aree, La monetizzazione costituisce procedura eccezionale da attuarsi nei casi disciplinati dal presente regolamento. La valutazione dell'opportunità di accettare la monetizzazione avviene sulla base di criteri oggettivi e generali da intendersi in maniera rigida e vincolante e in ogni caso senza alcun obbligo per l'Amministrazione Comunale di dover accettare la proposta dei privati.

Art. 3 AMBITO DI APPLICAZIONE

In tutti gli interventi urbanistici e per ogni tipo di destinazione definita dallo strumento urbanistico vigente, la cessione delle aree standard, necessarie per l'urbanizzazioni primarie e secondarie, è sempre dovuta in forma gratuita nella misura minima inderogabile individuata dalle vigenti normative in materia e dallo strumento urbanistico.

L'impiego dell'istituto della monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria costituisce una specifica decisione dell'Amministrazione Comunale, con atto consiliare supportato, volta per volta, da un'istruttoria tecnica.

La valutazione dell'opportunità di accettare la monetizzazione avviene sulla base di criteri oggettivi e generali da intendersi in maniera rigida e vincolante e in ogni caso senza alcun obbligo per l'Amministrazione Comunale di dover accettare la proposta dei privati.

L'applicazione della monetizzazione non modifica la destinazione delle aree interessate a standard urbanistici.

La monetizzazione può essere ammessa in via straordinaria, purché ricorra una delle seguenti condizioni:

1. che la completa cessione delle aree per le opere di urbanizzazione renda di fatto impossibile una corretta impostazione plano-volumetrica e non consenta di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante;
2. che la cessione delle opere di urbanizzazione porti alla formazione di spazi pubblici che appaiano non fruibili o richiedano investimenti irrazionali per il mantenimento e gestione degli stessi e/o per la loro fruibilità;
3. che le ridotte dimensioni della superficie dell'area di fatto non ne consentano un appropriato utilizzo ma comportino oneri aggiuntivi di manutenzione per il comune;
4. che la cessione sia qualitativamente e/o quantitativamente insufficiente e non sia possibile ricavare un'area di urbanizzazione secondaria che prospetti per una parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico già esistente o, se interna, che non sia possibile renderla effettivamente fruibile.

La monetizzazione è ammessa previa motivata deliberazione del Consiglio Comunale, su proposta del responsabile di servizio, che autorizzi la stipula o modifichi la convenzione esistente.

In ogni caso le spese per la stipula o modifica della convenzione sono a totale carico del richiedente la monetizzazione.

In caso di accertato interesse pubblico il Comune può richiedere la cessione di aree equivalenti a quelle

dovu

La m
autori

La m

Art.

I pre:

differ

valori

dell'a

vigenti

ZON.

A1-A

B1-C

B2-B

Da B.

B18-i

B21-c

Da C.

C5-C

C9

C12 -

C14-C

C17

C18-C

Si prec

•

ad

de:

•

der

cor

All

op

nor

28/

Art. 5

L'impor

1) per i

2) per i

momen

massim

3) In og

dovute per standard e parcheggi, in tal caso non è ammessa la monetizzazione.

La monetizzazione è ammessa anche in forma parziale, purché le aree non monetizzate abbiano una propria autonomia funzionale.

La monetizzazione è ammessa anche nei casi previsti dall'art. 13 del R.E.C. richiamato al precedente art. 1

Art. 4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE

I prezzi unitari a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree a standard sono differenziati in funzione della destinazione e della zona di ubicazione e sono determinati in misura pari ai valori delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. della relativa zona di intervento, vigenti al momento del rilascio dell'autorizzazione. secondo la seguente tabella di zonizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente:

ZONA	DESTINAZIONE	VALORE IMU a mq
A1-A2	Storico, paesistico, ambientale	
B1	Ristrutturazione	
B2-B3-B4	Satura	
Da B5 a B17C	Completamento	
B18-B19-B20	Piani di zona vigenti	
B21	Piani di lottizzazione vigente	
Da C1 a C4	Piani di zona urbani	
C5-C6-C7-C8-C10-C11	Piani di zona extra urbani	
C9	Piano di zona vigente	
C12 -C13	Espansione residenziale	
C14-C15-C16	Espansione urbana	
C17	Espansione urbana	
C18-C19-C20-C21-C22	Espansione residenziale di integrazione	

Si precisa che, nell'ambito di piani attuativi:

- 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, determinato come sopra, 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, determinato come sopra, essendo già previsto per la realizzazione (ai sensi della L.R. Campania 20 marzo 1982, n.14, Allegato 3, Titolo III, Capo III, punto 2) il pagamento di una somma pari al costo di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, determinata sulla base delle tabelle parametriche e dell'art.3 delle norme per l'applicazione delle stesse, approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n.119/1 del 28/07/1977, in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione.

Art. 5 MODALITA' DI PAGAMENTO

L'importo della monetizzazione verrà corrisposto con le seguenti modalità:

- 1) per importi fino ad euro 10.000,00 in unica soluzione al momento della stipula della convenzione;
- 2) per importi superiori ad euro 10.000,00, fermo restando il pagamento iniziale di almeno € 10.000,00 al momento della stipula della convenzione è possibile accedere ad un piano di rateizzazione della durata massima di un anno e che dovrà essere garantito da apposita polizza fideiussoria;
- 3) In ogni caso per accedere alla rateizzazione dovrà essere versata come prima rata oltre a € 10.000,00

l'ulteriore somma pari ad un 1/10 dell'intero. In ipotesi di rateizzazione saranno applicati gli interessi nella misura legale.

A dimostrazione dell'avvenuto pagamento dovrà essere esibita apposita quietanza.

Art. 6 DESTINAZIONE DEI PROVENTI

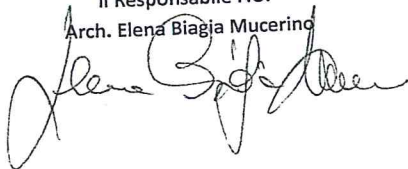
I proventi delle monetizzazioni saranno destinati alla realizzazione e/o manutenzione di opere pubbliche e servizi pubblici nonché all'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici ed opere correlate o per migliorare la qualità e la fruizione degli standard esistenti. La monetizzazione non esenta dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari eventualmente dovuti e non determina le variazioni delle destinazioni urbanistiche delle aree oggetto di monetizzazione.

Art. 7 ENTRATA IN VIGORE

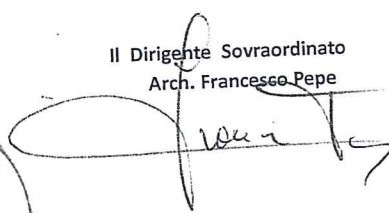
Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.

Marano di Napoli, 06 aprile 2017

Il Responsabile P.O.
Arch. Elena Biagia Mucерino



Il Dirigente Sovraordinato
Arch. Francesco Pepe



80

SI ATTESTA

Che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio "ON LINE" in data 2.08.2017



Il Dirigente Area Amministrativa ad interim
dr.ssa Maria Ilaria Bruno

Divenuta esecutiva per scadenza dei termini il

Il Dirigente Area Amministrativa
-dr.ssa Maria Ilarie Bruno

Per copia conforme all'originale.....

Il Presente atto viene assegnato all'ufficio