



REGOLAMENTO COMUNALE
PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA CEDERE
COME STANDARD PUBBLICI

Approvato con Delibera di consiglio comunale n. 10 del 24/06/2020

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 Casoria è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R.C. n. 5106 del 24/04/1980 e successiva Variante approvata con D.P.G.R.C. n. 6808 del 09/06/1988 e del R.U.E.C. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 19.04.2018.

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.

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...”*;

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).



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 28bis 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.

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) ubicazione delle aree in prossimità ma non in adiacenza a spazi destinati o attrezzati a verde o ad impianti pubblici che possono a questi 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.
- g) 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 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 legislativa vigente in materia, sarà necessaria una relazione del Dirigente del Settore VII "Pianificazione e Controllo del Territorio" 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), g) 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, che, verificata la sussistenza delle stesse, determina il corrispettivo dovuto.

Detto corrispettivo dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del titolo abilitativo.

Non è ammessa la rateizzazione del corrispettivo calcolato.

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

I criteri per l'individuazione dei costi delle aree standard sono due, uno principale e uno meramente eventuale:

- 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.

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 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 VII "*Pianificazione e Controllo del Territorio*" 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. affidamento a privati per la realizzazione diretta 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.

L'impegno alla acquisizione di immobili sopra enunciati, da parte di privati o dell'Amministrazione deve essere garantito entro il triennio successivo alla data del medesimo provvedimento che consente la monetizzazione.

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.

Il presente Regolamento viene emanato in conformità all'art. 12 del R.U.E.C. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 19.04.2018 ed entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione, nelle more dell'approvazione del Nuovo Piano Urbanistico Comunale.

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.