

ORIGINALE



# CITTA' DI FRATTAMAGGIORE

- PROVINCIA DI NAPOLI -

IMMEDIATA ESECUZIONE -- SI

## --- DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 189 ---

<b>OGGETTO:</b>	Monetizzazione totale o parziale delle aree a standard urbanistico per gli interventi edilizi diretti - Linee guida-
-----------------	--

--L'anno **DUEMILATREDICI**, Addì **DICIANNOVE** del Mese di **DICEMBRE**, nella sala delle adunanze del Palazzo di Città, si è riunita la Giunta Comunale, convocata delle forme di legge.

--Presiede l'adunanza il Sindaco, dott. **FRANCESCO RUSSO**.

--Sono presenti e assenti i seguenti Assessori:

			PRESENTE	ASSENTE	
1.	<b>RUSSO</b>	<b>FRANCESCO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>X</b>	
2.	<b>LOMBARDI</b>	<b>VINCENZO</b>	<b>VICE SINDACO</b>		<b>X</b>
3.	<b>AULETTA</b>	<b>MARISA TECLA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>X</b>	
4.	<b>GALASSO</b>	<b>ANDREA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>X</b>	
5.	<b>MAZZARA</b>	<b>ALBA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>X</b>	
6.	<b>PASCALE</b>	<b>ANTONIO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>X</b>	
7.	<b>SAVIANO</b>	<b>PASQUALE</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>X</b>	
8.	<b>SESSA</b>	<b>ANDREA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>X</b>	

--Partecipa il Segretario Generale del Comune **Dr.ssa Patrizia Magnoni**, incaricato della redazione del verbale.

## LA GIUNTA COMUNALE

--**LETTA ED ESAMINATA** la proposta di deliberazione formulata in data 18/12/2013 dall'Assessore all'Urbanistica, ad oggetto: " *Monetizzazione totale o parziale delle aree a standard urbanistico per gli interventi edilizi diretti - Linee guida-*", che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

--**DATO ATTO** che la stessa è corredata dei prescritti pareri favorevoli di cui all'art. 49 del TUEL 18 Agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

-- **ATTESO** che nulla osta all'approvazione dell'indicata proposta di deliberazione;

Con votazione unanime, resa per alzata di mano;

### DELIBERA

**1. DI DEMANDARE** al competente Settore tecnico di predisporre i valori di riferimento per la monetizzazione delle aree a standard, quando si ravvisa almeno una delle condizioni appresso indicate:

a) sia dimostrata l'impossibilità al reperimento degli standard urbanistici in relazione alla mancata disponibilità delle aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area, da documentare all'interno di una specifica relazione tecnica asseverata. Per quanto riguarda l'impossibilità a reperire lo standard all'interno del lotto oggetto dell'intervento, ai fini indicativi e non esaustivi si riporta la qui di seguito elencata casistica:

- uso dell'area pre-configurabile come privatistico-condominiale: parcheggi pubblici interrati e/o difficilmente accessibili, sistemazioni verde poco visibili da spazi pubblici, aree difficilmente attrezzabili e fruibili;
- 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;
- mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dei parcheggi e relativi spazi di manovra;
- localizzazione dello standard che comporti pericolo al transito ( es. prospiciente o prossimo a curve e incroci) in base ai disposti del Codice della strada e regolamento di attuazione;
- 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;
- qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc, l. che ne limitino il pieno utilizzo;

b) 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 e non risulti direttamente accessibile e fruibile; in tali casi la monetizzazione appare la soluzione preferibile ai fini di una minore frammentazione delle strade. Rimane comunque facoltà dell' U.T.C. valutare la proposta di monetizzazione anche parziale dello standard urbanistico nei casi in cui la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e un'economica manutenzione;

## **2. DI STABILIRE :**

----che i corrispettivi di monetizzazione devono essere versati al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio e alla stipula della convenzione. In alternativa al versamento in unica soluzione sarà ammesso su richiesta il versamento rateizzato con le modalità, forme, garanzie e condizioni applicabili per gli oneri di urbanizzazione, con idonea garanzia fideiussoria;

----che a dimostrazione dell'avvenuto pagamento, alla comunicazione dovrà essere allegata quietanza di pagamento, nonché prospetto di calcolo della monetizzazione effettuata, soggetto a verifica d'ufficio;

---che la monetizzazione delle aree a standard non esonera dal pagamento né comporta riduzione degli oneri concessori di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, eventualmente dovuti, che andranno comunque versati all'Amministrazione comunale, nei modi e tempi dovuti;

----che altresì proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzare esclusivamente per l'acquisizione di aree, la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché per la riqualificazione di dette opere e servizi e per l'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;

----che i proventi della monetizzazione dovranno confluire in apposito capitolo di bilancio in entrata e uscita, a destinazione come sopra vincolata, che verrà istituito dall'Ufficio competente;

----che saranno rifiutate richieste di monetizzazione nei casi di interventi subordinati alla formazione di un piano attuativo e/o al convenzionamento, oppure si verifichi che il richiedente il titolo edilizio disponga di aree in loco idonee ed adeguate al soddisfacimento degli standard urbanistici;

----che per l'aggiornamento dei costi di monetizzazione si provvederà applicando i criteri che regolano l'adeguamento degli oneri concessori.

## **3. DI DICHIARARE il presente atto di immediata esecuzione.**



# CITTA' DI FRATTAMAGGIORE

## PROVINCIA DI NAPOLI

### III° Settore

#### PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

**OGGETTO:** Monetizzazione totale o parziale delle aree a standard urbanistico per gli interventi edilizi diretti - Linee guida-

Relazione istruttoria a cura del Responsabile del III Settore

L'articolo 3 del D.M. 1444/68 stabilisce i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e spazi pubblici o riservati all'attività collettiva, a verde pubblico o a parcheggi e che per gli insediamenti residenziali il rapporto minimo è fissato di 18 mq. per abitante da insediare.

La L.R.C. n. 14 del 20/03/1982, All. 3, Titolo III, Capo III, punto 1) recita: " *la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell'art. 4 della Legge n. 847 del 29/09/1964, 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 alla totale o parziale cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondono al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione delle aree*";

La normativa in questione, attribuisce ai Comuni la facoltà di convenire con il soggetto proponente, in sostituzione della cessione e approntamento di aree a standard, il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti i casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di urbanizzazioni in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione;

Inoltre, la non necessità di opere di urbanizzazione in tutti i casi in cui le aree non rispondono a requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione, comportando per l'Amministrazione dei costi che si riversano sulla collettività non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini;

Pertanto si può procedere ad una regolamentazione della procedura di acquisizione delle aree da destinare ad uso pubblico per stabilire i requisiti e le caratteristiche alle quali devono rispondere le aree effettivamente da acquisire ed i casi in cui invece si rende opportuno monetizzarle per perseguire obiettivi che mirano al contenimento dei costi di manutenzione e ad una giusta collocazione per un effettivo uso delle stesse;

La monetizzazione degli standard è una facoltà che l'Amministrazione si riserva esclusivamente nei casi sopra indicati, che non deve comunque determinare una riduzione delle superfici a standard ma solo una loro realizzazione differita attraverso una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione nel sistema urbano, utilizzando le risorse economiche nel frattempo accantonate.

Altresì i proventi derivanti dalla monetizzazione possono essere impiegati per l'acquisto dei terreni da destinare a parcheggi, verde a scala urbana e/o territoriale e standard, ritenute di importanza strategica per l'Amministrazione inserendoli di volta in volta nel programma delle opere pubbliche.



# CITTA' DI FRATTAMAGGIORE

## PROVINCIA DI NAPOLI

### III° Settore

A tal fine dovrà essere istituito un apposito capitolo di entrata per accantonare le somme introitate e uno di uscita per finanziare le opere pubbliche relative a parcheggi, verde e standard. Si ritiene necessario individuare una serie di parametri che pur non rendendo automatica ma solo alternativa la possibilità di monetizzazione degli standard, fissi alcune regole alle quali i proponenti e l'Amministrazione dovranno attenersi per garantire una corretta e coerente procedura;

Rimane comunque facoltà dell'Amministrazione proporre o accettare la monetizzazione anche parziale degli standard urbanistici in qualunque caso la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e una economica manutenzione.

Pervengono al Comune richieste di monetizzazione delle aree a standard da parte di soggetti privati proponenti interventi edilizi ai sensi dell'art.7, comma 5 (*Riqualificazione aree urbane degradate*), della L.R.C. n. 19/2009 nel testo vigente, concernente " *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**).

Tale norma stabilisce che " *per immobili dismessi in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai parametri edilizi, con particolare riferimento alle altezze fissate dagli stessi strumenti purché nel rispetto degli standard urbanistici di cui al decreto ministeriale n. 1444/68 e nel rispetto delle procedure vigenti, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedano la realizzazione di una quota non inferiore al 30 % per la destinazione di edilizia sociale di cui all'art. 1, comma 3, del decreto ministeriale 22/04/2008 ( definizione di alloggio sociale .....).* La volumetria derivante dalla sostituzione edilizia può avere le seguenti destinazioni: edilizia abitativa, uffici in misura non superiore al dieci per cento, esercizi di vicinato, botteghe artigiane. Se l'intervento di sostituzione edilizia riguarda immobili già adibiti ad attività manifatturiere industriali, di allevamento intensivo, artigianali e di grande distribuzione commerciale, le attività di produzione o di distribuzione già svolte nell'immobile assoggettato a sostituzione edilizia devono essere cessate e quindi non produrre reddito da almeno tre anni antecedenti alla data di entrata in vigore della presente legge";

In esito a tali richieste, dopo attento esame istruttorio dell'UTC, sono stati espressi pareri favorevoli in linea tecnica ai progetti presentati con la precisazione che relativamente agli standard urbanistici di progetto in un caso è prevista la superficie minima prevista dalla legge ( 18 mq./ab.) pur non rispettando pedissequamente tutte destinazioni prevista dal D.M. 1444/68 e nell'altro caso, sempre relativamente agli standard urbanistici, è stata richiesta una " monetizzazione" di una loro quota, mentre il rilascio dei titoli abilitativi sono stati subordinati alle decisioni che saranno adottate dall'organo comunale competente sulla evidenziata questione degli standard urbanistici;

Tali esiti sono stati notiziati dallo scrivente all' A.C. con nota prot. n. 26716 del 03/12/2013 diretta al Sindaco, all'Assessore all'Urbanistica e per conoscenza al Segretario Generale, significando altresì che trattandosi di interventi edilizi convenzionati, come ribadito dal Settore Politica del Territorio della Regione Campania nella nota n. 2012/12 introitata al prot.n. 21205 del 24/12/12, necessita acquisire anche indirizzi dell'A.C. sui contenuti, oneri e obblighi di uno schema di convenzione da sottoporre all'approvazione dell'organo comunale competente e che alcune posizioni giurisprudenziali individuano il campo di applicabilità della monetizzazione anche in presenza di un titolo diretto purché accompagnato da una convenzione



# CITTA' DI FRATTAMAGGIORE

## PROVINCIA DI NAPOLI

### III° Settore

( TAR Lombardia n. 567/2006, C.d.S. n. 3281/3004);

In ordine alla richiesta avanzata dallo scrivente, il Sindaco ha ritenuto opportuno disporre margine della stessa nota, la formulazione di una proposta deliberativa per l'approvazione di uno schema di convenzione disciplinante il rapporto tra il soggetto attuatore ed il Comune, che tenga conto anche dell'ipotesi di monetizzazione di standard urbanistici.

E' necessario pertanto, nelle more della redazione di uno schema di convenzione tipo, che tenga conto anche della monetizzazione degli standard, acquisire le linee guida dell'Amministrazione comunale in ordine a tale ultimo aspetto. x

Addi 18/4/2011



Il Responsabile del III Settore  
( Arch. Stefano Prisco)

L'Assessore all'Urbanistica

Sulla scorta della relazione istruttoria di cui sopra.

Vista la L.R.C. n. 16/2004;

Visto la L.R.C. n. 14/1982;

Vista la L.R.C. n. 19/2009;

Visto l'art. 4 del D.M. 1444/68;

### PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE

per tutto quanto espresso in narrativa e che qui si intende riportato, di adottare un atto deliberativo la cui parte dispositiva andrà così a recitare:

**1. DI DEMANDARE** al competente Settore tecnico di predisporre i valori di riferimento per la monetizzazione delle aree a standard, quando si ravvisa almeno una delle condizioni appresso indicate:

a) sia dimostrata l'impossibilità al reperimento degli standard urbanistici in relazione alla mancata disponibilità delle aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area, da documentare all'interno di una specifica relazione tecnica asseverata. Per quanto riguarda l'impossibilità a reperire lo standard all'interno del lotto oggetto dell'intervento, ai fini indicativi e non esaustivi si riporta la qui di seguito elencata casistica:

- uso dell'area pre-configurabile come privatistico-condominiale: parcheggi pubblici interrati e/o difficilmente accessibili, sistemazioni verde poco visibili da spazi pubblici, aree difficilmente attrezzabili e fruibili;
- 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;



# CITTA' DI FRATTAMAGGIORE

## PROVINCIA DI NAPOLI

### III° Settore

- mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dei parcheggi e relativi spazi di manovra;
  - localizzazione dello standard che comporti pericolo al transito ( es. prospiciente o prossimo a curve e incroci) in base ai disposti del Codice della strada e regolamento di attuazione;
  - 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;
  - qualora le aree di possibile cessione siano compromesse dalla presenza di servitù, di preesistenze, di impianti tecnologici, ecc, i. che ne limitino il pieno utilizzo;
- b) 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 e non risulti direttamente accessibile e fruibile; in tali casi la monetizzazione appare la soluzione preferibile ai fini di una minore frammentazione delle strade. Rimane comunque facoltà dell' U.T.C. valutare la proposta di monetizzazione anche parziale dello standard urbanistico nei casi in cui la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e un'economica manutenzione;

#### **2. DI STABILIRE :**

---che i corrispettivi di monetizzazione devono essere versati al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio e alla stipula della convenzione. In alternativa al versamento in unica soluzione sarà ammesso su richiesta il versamento rateizzato con le modalità, forme, garanzie e condizioni applicabili per gli oneri di urbanizzazione, con idonea garanzia fideiussoria;

---che a dimostrazione dell'avvenuto pagamento, alla comunicazione dovrà essere allegata quietanza di pagamento, nonché prospetto di calcolo della monetizzazione effettuata, soggetto a verifica d'ufficio;

---che la monetizzazione delle aree a standard non esonera dal pagamento né comporta riduzione degli oneri concessori di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, eventualmente dovuti, che andranno comunque versati all'Amministrazione comunale, nei modi e tempi dovuti;

---che altresì proventi incassati dal Comune per la monetizzazione sono da considerarsi fondi a destinazione vincolata da utilizzare esclusivamente per l'acquisizione di aree, la progettazione, realizzazione e allestimento di attrezzature e servizi pubblici, nonché per la riqualificazione di dette opere e servizi e per l'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;

---che i proventi della monetizzazione dovranno confluire in apposito capitolo di bilancio in entrata e uscita, a destinazione come sopra vincolata, che verrà istituito dall'Ufficio competente;

---che saranno rifiutate richieste di monetizzazione nei casi di interventi subordinati alla formazione di un piano attuativo e/o al convenzionamento, oppure si verifichi che il richiedente il titolo edilizio disponga di aree in loco idonee ed adeguate al soddisfacimento degli standard urbanistici;



**CITTA' DI FRATTAMAGGIORE**  
**PROVINCIA DI NAPOLI**

**III° Settore**

---che per l'aggiornamento dei costi di monetizzazione si provvederà applicando i criteri che regolano l'adeguamento degli oneri concessori.

**3. DI DICHIARARE** il presente atto di immediata esecuzione.

Addì .....

**L'Assessore all'Urbanistica**

(Antonio Pascale)

=== Visto si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione.

Addì ... 18/11/2013...

**IL Responsabile del III Settore**  
( Arch. Stefano Prisco)

=== Visto si omette il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile in quanto la presente proposta di deliberazione non comporta impegno di spesa per l'Ente.

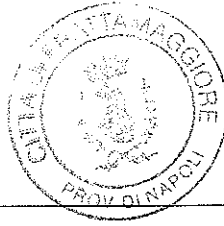
Addì 18/11/2013..

**IL Responsabile del III Settore**  
( Arch. Stefano Prisco)



-- Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
-Dott. Francesco Russo-



IL SEGRETARIO GENERALE  
-Dr.ssa Patrizia Magnoni -

### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

--In esecuzione dell'art. 124, comma 1, del TUEL 267/2000, la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico del Comune per il periodo di giorni quindici, dal

~~-----~~ - 9 GEN. 2014

IL MESSO COMUNALE

*Patrizia Magnoni*

### ESECUTIVITÀ

-- La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno - 9 GEN. 2014, ai sensi

- dell'articolo 134, comma 3, del TUEL 267/2000, essendo decorsi dieci giorni dalla pubblicazione;
- dell'articolo 134, comma 4, del TUEL 267/2000, perché dichiarata d'immediata esecuzione.

-- li, - 9 GEN. 2014

LA RESPONSABILE DELL'UFFICIO SEGRETERIA

"Organi Collegiali"

-Rita Vitale-

*Rita Vitale*

\*\*\*\*\*

-- ALL'UFFICIO Urbanistica per i successivi provvedimenti.

----Li, - 9 GEN. 2014