

COPIA



COMUNE DI VILLARICCA
Citta' Metropolitana di Napoli

Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 80 DEL 05-11-2025

OGGETTO: REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA CEDERE COME STANDARD PUBBLICI (DISCIPLINA DEGLI STANDARD URBANISTICI NON REPERITI). APPROVAZIONE

L'anno duemilaventicinque addì cinque del mese di Novembre, alle ore 16.00, presso la Casa Comunale, convocato dal Presidente del Consiglio Comunale, mediante avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di seconda convocazione.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla normativa vigente, al momento della trattazione del presente punto all' o.d.g., all'appello risultano presenti:

| Componente | Presente | Assente | Componente | Presente | Assente |
|---------------------|----------|---------|--------------------------|----------|---------|
| GUADERI FRANCESCO | X | | D'ANGELO ANTONIO | X | |
| CICCARELLI ROCCO | X | | CERQUA GINA | X | |
| CACCIAPUOTI SILVIO | X | | COSCIONE SALVATORE | X | |
| DI VIVO UMBERTO | X | | MAISTO FRANCESCO | X | |
| D'ANIELLO ANTONELLA | X | | MONTELLA TERESA | | X |
| DE ROSA LUCA | X | | GRANATA GIULIANO | X | |
| D'ALTERIO AGOSTINO | X | | CAMPANILE NICOLA | | X |
| DI ROSA VINCENZO | X | | D'AUSILIO FRANCESCO | | X |
| ALBANO ROSARIO | X | | TAMBARO NICOLA | X | |
| VOLPICELLI NICOLA | | X | PENNACCIO ANTONIO YOSEPH | | X |
| CACCIAPUOTI ANTONIO | X | | SARRACINO LUIGI | X | |
| DI SANTIS MASSIMO | X | | PORTOGHESE RAFFAELE | X | |
| DI MARINO MONICA | X | | | | |

Numero totale PRESENTI: 20 – ASSENTI: 5

Assiste all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE Dott. NADIA GRECO che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, ROCCO CICCARELLI nella sua qualità di PRESIDENTE assume

la presidenza e dichiara aperta la discussione per la trattazione dell'oggetto suindicato.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Il Responsabile del IV Settore Urbanistica

Premesso che:

- il Comune di Villaricca è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC) – Componente Strutturale con annessa Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Sintesi non tecnica, approvati, ai sensi della L.R n.16/2004 e del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 04/08/2011, con Delibera della Commissione Straordinaria n. 75 del 29-09-2023 adottata con i poteri del Consiglio Comunale e pubblicata sul BURC n.72 in data 16/10/2023;
- in conformità ai disposti della Legge Urbanistica (Legge n. 1150/42) e delle sue successive modifiche ed integrazioni, in tutti i Comuni, per la formazione di nuovi strumenti urbanistici ovvero la revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, definiti per ciascuna zona territoriale omogenea così come introdotti dal D.M. n. 1444 del 2 Aprile 1968;
- tutti gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico, anche attraverso il cambio di destinazione d'uso, sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard come previsti dal D.M. n. 1444/68 e al rispetto di tutte le misure relative alle norme nazionali e regionali, nonché alla disciplina del PUC 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, introducendo, nello specifico, le seguenti disposizioni di legge:
 - gli art. 7, commi 5 e 6 e art. 7 bis 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) prevedevano che ai Comuni fosse conferita la facoltà di autorizzare interventi edilizi, comportanti anche 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";
 - 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, consentendo, in ragione della loro natura, interventi attuati attraverso titoli abilitanti diretti che prevedono la cessione di standard nel caso di incremento del carico urbanistico o la loro monetizzazione in caso di comprovata mancanza di spazi adeguati, consistenti in:
 - "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".

- la Legge Regione Campania 20 marzo 1982, n.14, in merito agli standard urbanistici, nell'Allegato “*Indirizzi e direttive per l'esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica*” - Titolo II Direttive parametri di pianificazione - paragrafo 1.4 Standards urbanistici - Servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ha introdotto 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 inteso perseguire semplicemente l’acquisizione delle aree ma piuttosto garantire la effettiva realizzazione delle dotazioni pubbliche al fine di un corretto sviluppo del territorio;
- la mancata cessione delle aree standard può essere compensata, nel rispetto della normativa regionale vigente, con il versamento di un contributo di monetizzazione, in via sostitutiva e compensativa, al fine di garantire la dotazione generale di aree standard;
- a riguardo della fattispecie viene introdotto nel D.P.R. 380/2001 l’art. 28bis "Permesso di costruire convenzionato" (come previsto dal Decreto Sblocca Italia n. 133/2014, convertito in Legge n. 164/2014), che recita:

- 1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.*
- 2. 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.*
- 3. 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 (ora art. 13, comma 7 del d.lgs. n. 36 del 2023 e Allegato I.12 dello stesso d.lgs. - n.d.r.);*
 - c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;*
 - d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.*
- 4. 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.*
- 5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.*
- 6. 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”.*

Preso atto che:

- in alternativa quindi agli strumenti urbanistici attuativi può essere impiegato qualora «*le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte, sotto il controllo del Comune, con una modalità semplificata*» l’istituto della monetizzazione;
- lo scopo è di semplificare le modalità di intervento per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e favorire il recupero mediante azioni amministrative più snelle, ovvero, la possibilità di stabilire in una convenzione tra Comune e operatore le caratteristiche dell’intervento e, soprattutto, la quantità, la qualità e la gestione delle opere di urbanizzazione collegate alle volumetrie provate da edificare o riqualificare, evitando pertanto, la formazione degli strumenti urbanistici attuativi (piano di lottizzazione, particolareggiato, di recupero e così via), cui è normalmente demandata la pianificazione di dettaglio delle aree sprovviste o non sufficientemente dotate di infrastrutture (strade, reti tecnologiche, parcheggi, scuole, ospedali, servizi in genere, parchi e aree a verde).

Rilevato che la L.R. Campania 16/2004, così come modificata dalla L.R. 29 aprile 2024, n. 5 e 25 luglio 2024, n. 13, a tal proposito, prevede l’istituto della monetizzazione così come di seguito riportato:

1. Art. 23 (Strumenti urbanistici comunali) comma 9 novies. “*Per gli interventi che*

beneficiano degli incrementi volumetrici del trentacinque per cento previsti al presente articolo, devono essere garantite le dotazioni territoriali urbanistiche di cui all'articolo 31 e al decreto ministeriale 1444/1968 o la loro monetizzazione, qualora l'acquisizione di tali aree non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione e in comprovata mancanza di spazi adeguati e in ogni caso nei limiti previsti dal RUE”.

2. Art. 31 (Dotazioni territoriali urbanistiche) comma 7. “*In alternativa al reperimento delle aree o immobili da destinare a dotazioni territoriali urbanistiche, il Comune, in presenza di un interesse pubblico adeguatamente motivato, può procedere alla loro monetizzazione”.*

3. Art. 33 ter (Programma operativo urbanistico comunale e intercomunale) comma 8. “*L'approvazione definitiva del PO comporta dichiarazione di pubblica utilità degli interventi previsti. Per gli interventi che beneficiano degli incrementi volumetrici devono essere garantite le dotazioni territoriali urbanistiche di cui alla presente legge e al decreto ministeriale 1444/1968 o, in alternativa, la loro monetizzazione qualora l'acquisizione di tali aree non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione e in comprovata mancanza di spazi adeguati e in ogni caso nei limiti previsti dal RUE”.*

4. Art. 33 quater (Interventi per la rigenerazione urbana) comma 8. “*Per realizzare gli interventi che consentono un incremento volumetrico del trentacinque per cento è obbligatorio cedere le aree per il soddisfacimento degli standard di cui al decreto ministeriale 1444/1968, come disciplinati dalla normativa regionale. Qualora l'acquisizione di tali aree non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risulti possibile al privato reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, il Comune dispone che, in luogo del conferimento anche parziale delle aree, sia corrisposta una somma corrispondente al relativo valore di mercato”.*

5. Art. 43 quater (Recupero di locali tecnici e di manufatti esistenti) comma 9. “*Gli interventi di recupero dei locali di cui al comma 1 sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d), comma 1, dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 380/2001. Detti interventi sono soggetti a Segnalazione Certificata d'Inizio Attività in alternativa a permesso di costruire e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria recuperata secondo le tabelle approvate e vigenti in ciascun Comune per le opere di nuova costruzione, nonché la monetizzazione degli standard”.*

Precisato che:

- la monetizzazione degli standard è una facoltà che l'Amministrazione comunale si riserva esclusivamente in casi specifici, che non deve comunque determinare una riduzione delle superfici a standard, ma solo una loro realizzazione differita e diversamente distribuita attraverso una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano, utilizzando le risorse economiche nel frattempo accantonate;
- l'individuazione dei costi delle aree a standard è differenziata a seconda delle opere di urbanizzazione: per le opere di urbanizzazione primaria deve essere pari al costo dell'area stessa sommato al costo di realizzazione delle opere, per le eventuali opere di urbanizzazione secondaria deve essere pari al costo della sola area, qualora in sede di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in precedenza richiamato, non si addivenga a diversa concordata soluzione di maggiore utilità collettiva;
- i corrispettivi dovuti potranno essere versati anche in più soluzioni dilazionate in 18 mesi, previo polizza fideiussoria;
- i proventi derivanti dalla monetizzazione saranno utilizzati per l'acquisto o per la realizzazione di aree o attrezzature a standard o per la manutenzione straordinaria degli standard esistenti.

Ritenuto per quanto sopra rappresentato, in coerenza con lo sviluppo legislativo e normativo della

materia, necessario approvare il presente Regolamento al fine di disciplinare l'istituto della monetizzazione degli standard non reperiti per ciascuna delle casistiche che possono verificarsi.

Visti:

- il PUC vigente;
- il D. Lgs 267/2000;
- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;
- la L.R Campania n. 14/1982;
- il Dpr n. 380 del 06.06.2001 - Testo unico edilizia;
- la Legge Regionale n. 16 del 22/12/2004 “Norme sul Governo del Territorio” e ss.mm.ii.;
- il Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5;
- la L.R. n. 13/2022;
- la Legge Regionale 29 aprile 2024, n. 5

PROPONE DI DELIBERARE

- 1) **Di prendere atto** di quanto in premessa espresso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) **Di Prendere atto che** il Responsabile del procedimento e istruttoria per la redazione del Regolamento è il geom. Francesco Cacciapuoti, Responsabile del IV Settore Urbanistica;
- 3) **Di approvare** il Regolamento per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici, allegato alla presente proposta di deliberazione quale parte integrante, agli atti presso il Settore Tecnico;
- 4) **di dare attuazione** alla presente delibera a seguito della piena approvazione ed entrata in vigore del RUEC e dei Piani Operativi Comunali
- 5) **Di dare atto che** il Regolamento per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici sarà pubblicato all'Albo Pretorio per 15 giorni, e sarà efficace dal giorno successivo al termine delle prescritte pubblicazioni;
- 1) **Di provvedere** alla pubblicazione del Regolamento per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici sul portale istituzionale e alla predisposizione di copia cartacea depositata presso il competente Settore Tecnico, per la consultazione nei giorni e orari di ricevimento al pubblico.

La Sovraordinata
Arch.Teresa Aliperti

Il Responsabile Settore IV
Geom. Francesco Cacciapuoti

Il Consigliere Tambaro richiede la lettura a l' approvazione di ogni articolo del regolamento singolarmente.

Si procede con la lettura dell'art.1.

Il Consigliere Tambaro propone un emendamento al comma 5 (introducendo una rateizzo in 3 volte invece che il pagamento in una unica soluzione) e chiede di allegare la nota da lui presentata al regolamento quale NOTA All' art.1.

Alle 20.01 si procede all' appello. Assenti 4 (Consiglieri Volpicelli, Montella, Campanile, Pennacchio).

Si procede con la votazione all'emendamento presentato dal Consigliere Tambaro all'art. 1 co.5.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione favorevoli 5 (Consiglieri Di Santis, Cacciapuoti, Coscione, D'Ausilio e Tambaro)
astenuti 0 contrari 16

DELIBERA

- di NON approvare l'emendamento del Consigliere Tambaro;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione unanime dei presenti

DELIBERA

- di approvare l'art.1 nella sua formulazione originaria.

Si procede alla lettura dell'art. 2 e alla sua approvazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione unanime dei presenti

DELIBERA

- di approvare l'art.2 nella sua formulazione originaria.

Si procede alla lettura dell'art. 3 e alla sua approvazione.

Alle ore 20.12 si allontana il Consigliere D'Ausilio. Presenti 20.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione unanime dei presenti

DELIBERA

- di approvare l'art.3 nella sua formulazione originaria.

Si procede alla lettura dell'art. 4 e alla sua approvazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione unanime dei presenti

DELIBERA

- di approvare l'art.4 nella sua formulazione originaria.

Si procede alla lettura dell'art. 5 e alla sua approvazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione unanime dei presenti

DELIBERA

- di approvare l'art.5 nella sua formulazione originaria.

Si procede alla lettura dell'art. 6 e alla sua approvazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione unanime dei presenti

DELIBERA

- di approvare l'art.6 nella sua formulazione originaria.

Il Consigliere Tambaro chiede di allegare al regolamento una nota conclusiva.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione favorevoli 5 (Consiglieri Di Santis, Cacciapuoti, Coscione, Di Rosa e Tambaro) contrari 15

DELIBERA

- di NON approvare la nota conclusiva del Consigliere Tambaro.

Si passa alla votazione dell' approvazione del Regolamento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione unanime dei presenti

DELIBERA

- di approvare la proposta;

- di dichiarare il presente provvedimento, con votazione unanime dei presenti, immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 comma 4 del d.lgs. 267/2000.

Il Consigliere Granata propone di rinviare tutti gli altri punti all' ordine del giorno al prossimo consiglio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione unanime dei presenti

DELIBERA

Di rinviare gli altri punti all' ordine del giorno al prossimo Consiglio Comunale.

Deliberazione n. 80 del 05-11-2025

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente
ROCCO CICCARELLI

Il Segretario
NADIA GRECO

[X] Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Il Segretario
NADIA GRECO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

Copia del documento informatico formato e depositato presso questo Ente.