



Comune di Villaricca
Città Metropolitana di Napoli

Regolamento per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici

Approvato il

Con Delibera di Consiglio Comunale N. ...

Elaborato dalgeom. Francesco Cacciapuoti

Con la collaborazione delle strutture comunali

PREMESSA.....3

**ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE E RICHIESTA DI
MONETIZZAZIONE.....5**

**ART. 2 INTERVENTI SOGGETTI ALLA VERIFICA DEL RISPETTO DEI RAPPORTI MINIMI
.....6**

**ART. 3 INDIVIDUAZIONE DEI COSTI DELLE AREE A STANDARD
.....6**

**ART. 4 DESTINAZIONE PROVENTI MONETIZZAZIONE
.....7**

**ART. 5 AGGIORNAMENTO DEI CORRISPETTIVI DI
MONETIZZAZIONE.....8**

**ART. 6 DISPOSIZIONI TRANSITORIE E
FINALI.....8**

Premessa

Il Comune di Villaricca è dotato di un Piano Urbanistico Comunale(PUC) – Componente Strutturale con annessa Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Sintesi non tecnica, approvato con Delibera della Commissione Straordinaria n. 75 del 29-09-2023, adottata con i poteri del Consiglio Comunale, dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi della L.R. n.16/2004 e del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio n.5 del 04/08/2011, pubblicata sul BURC n.72 del 16/10/2023 con efficacia del Piano dal giorno successivo.

In linea generale i Piani Urbanistici, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/68 e della L.R. n. 4/82, 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 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.

A tal riguardo, la legge regionale 10 agosto 2022, n. 13 *“Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”* all'articolo Art. 4 (Interventi edilizi di rigenerazione urbana) prevede:

“1. Al fine 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, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle disposizioni di cui all'articolo 3, e comunque non oltre il 31 dicembre 2023, sono consentiti, in ragione della loro natura, interventi di:

- 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”.

E ancora, al comma 8 del medesimo articolo:

8. Gli interventi di cui al comma 4 sono attuati attraverso titoli abilitanti diretti e prevedono la cessione di standard nel caso di incremento del carico urbanistico o la loro monetizzazione in caso di comprovata mancanza di spazi adeguati”.

Ai sensi dell'art. 2 del Capo III della L.R. n.14/82, *“Al Comune spetta in ogni caso 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, ha previsto, dunque 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 irapporti 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.

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”.*

Il presente regolamento, pertanto, si pone come obiettivo quello di disciplinare le modalità di applicazione del meccanismo di monetizzazione delle aree da cedere a standard, così come previsto dall'art. 28bis del D.P.R. 380/2001, dall'art.4 della LR.13/2022; nonché, in precedenza dagli art. 7, commi 5 e 6 e art. 7bis della LR. 19/2009 (Piano Casa), in coerenza con la L.R. 16/2004, così come modificata dalla L.R. 5/2024, contemplanti le suddette disposizioni.

ART. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE E RICHIESTA DI MONETIZZAZIONE

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità di applicazione del meccanismo di quantificazione economica delle aree e delle opere da cedere come standard urbanistico a fruibilità pubblica, nel seguito richiamato con il termine “monetizzazione”, regolamentato dalla L.R. 16/2004, così come modificata dalla L.R. 5/2024.
2. La procedura di monetizzazione delle aree a standard può essere applicata ad un qualsiasi progetto di iniziativa privata che, in relazione all'incidenza che determina sul territorio, assume rilevanza urbanistica tale da essere subordinato alle norme stabilite dal D.M. n.1444/1968.
3. La disciplina di cui al presente regolamento può essere applicata sia nei casi di cui agli art. 10 e 28 bis del D.P.R. n. 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, sia nei casi di cui all'art. 4 della L.R. n. 13/2022 e art. 43 quater della L.R. n. 5/2024.
4. La monetizzazione è una facoltà propria dell'Amministrazione comunale, che si riserva di applicarla nei casi definiti dal presente Regolamento, rimanendo salva la possibilità di valutare anche altre eventuali specifiche situazioni che saranno suscettibili di accoglimento per questioni di espresso interesse pubblico e di evidente opportunità sociale.
5. 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.
6. La disciplina di cui al presente Regolamento può essere applicata, sia nelle aree in cui lo strumento urbanistico generale subordina l'intervento edilizio alla preventiva approvazione dei Piani urbanistici attuativi o comunque denominati, sia nelle restanti aree, qualora la realizzazione degli interventi sia già avvenuta mediante la formazione di piani attuativi comunque denominati o mediante intervento diretto, purché connessi alla sottoscrizione di apposita convenzione.
7. La monetizzazione costituisce l'alternativa alla cessione diretta al Comune degli standard urbanistici, la cui finalità persegue l'obiettivo di realizzare una dotazione di standard urbanistici di maggiore utilità e, dal punto di vista della ubicazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria riferita al contesto di attuazione.
8. La finalità della monetizzazione persegue l'obiettivo di realizzare una dotazione di standard urbanistici di maggiore utilità e, dal punto di vista della ubicazione, maggiormente attinenti alla tipologia necessaria riferita al contesto di attuazione. La quantità globale di aree per attrezzature e servizi, derivante dalle previsioni dello strumento di pianificazione urbanistico comunale al momento vigente, deve comunque essere sempre obbligatoriamente garantita almeno nella misura corrispondente ai limiti minimi previsti dalla normativa urbanistica nazionale e regionale vigente, nel quadro degli indirizzi e delle direttive

comunitarie.

9. La monetizzazione degli standard (verde e parcheggio) è applicabile ai casi di ampliamento, cambio di destinazione d'uso, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, oltre che alle nuove costruzioni, per i quali ai fini del reperimento degli standard urbanistici gli interventi di completamento, di trasformazione o riqualificazione urbana e, comunque, laddove non sia possibile o non sia di interesse collettivo prevedere la quota di standard urbanistico attraverso la cessione delle aree e le loro contestuale realizzazione, sia ammissibile corrispondere un controvalore monetario nella misura come di seguito stabilito.

10..... L

a monetizzazione degli standard urbanistici ha sempre luogo qualora lo standard da realizzare o da cedere abbia una consistenza residuale inferiore a m² 100 o non sia valutato possibile localizzarlo, da parte dell'Amministrazione comunale, su aree in condizioni di verificata accessibilità o non risulti particolarmente funzionale ad integrazione di preesistenti strutture pubbliche o di interesse pubblico.

10. La monetizzazione degli standard urbanistici, a meno della fattispecie connessa a superfici di estensioni minore di 100 m² di cui al precedente comma, viene accordata dal Dirigente del settore competente in materia di edilizia privata tramite proprio atto, previa Deliberazione assunta dalla Giunta comunale.

11. La richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, ovvero avviene su iniziativa dell'Ufficio, qualora ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione comunale, ovvero un dimostrato interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.

12. 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.

13. 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 e determina il corrispettivo dovuto.

14. La monetizzazione è una facoltà propria dell'Amministrazione, che si riserva di applicarla nei casi strettamente necessari definiti con il presente Regolamento.

15. L'importo economico per la monetizzazione delle aree destinate a standard dovrà essere corrisposto in una unica soluzione, prima del rilascio del titolo abilitativo.

ART. 2 INTERVENTI SOGGETTI ALLA VERIFICA DEL RISPETTO DEI RAPPORTI MINIMI

1. Sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi, così come stabiliti dal D.M. 1444/68 e dalla normativa di settore statale e regionale, gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico, anche attraverso mero cambiamento di destinazione d'uso.

2. Ai fini esclusivamente della verifica della dotazione degli standard urbanistici, come previsto dalla normativa statale e regionale, gli interventi che determinano incremento di carico insediativo sono connessi all'incremento della superficie lorda di pavimento,

conseguente ad un aumento della volumetria per la destinazione residenziale, e all'aumento della superficie lorda di pavimento per le destinazioni direzionale, commerciale, artigianale e genericamente produttiva.

ART. 3 INDIVIDUAZIONE DEI COSTI DELLE AREE A STANDARD

1. 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.
2. 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.

Il valore della monetizzazione (V_m) delle opere di urbanizzazione primaria è uguale alla sommatoria del costo dell'area (C_a) per il quale si farà riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Villaricca per l'anno corrente al momento della richiesta e al costo di realizzazione delle opere (C_o) risultanti da perizia di stima analitica delle opere, redatta da tecnico incaricato dal soggetto proponente con il Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente al momento della richiesta. $V_m = C_a + C_o$. Qualora sia accertata l'assenza di valori presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, il costo dell'area (C_a) sarà determinato con apposita perizia estimativa effettuata a cura e spese del medesimo proponente, elaborata da professionista abilitato, da sottoporre all'esame del settore competente, facendo riferimento ai correnti valori di mercato relativi al territorio comunale di Villaricca.

Diversamente, il valore della monetizzazione per opere di urbanizzazione secondaria da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione delle aree, sarà pari al costo della sola area, determinata come innanzi.

5. In caso di disaccordo con il soggetto promotore, le perizie saranno elaborate dall'Agenzia delle Entrate, a cura e spese del soggetto proponente.
6. Il costo dell'area non ceduta (da monetizzare) mediante perizia di stima, va calcolato facendo applicazione del metodo sintetico comparativo (o in assenza di valori, ricorrendo al valore di trasformazione), utilizzando quali parametri di riferimento:
 - a) la specifica destinazione d'uso dell'aree come determinata in ragione della Zona Territoriale Omogenea dove la stessa ricade;
 - b) le quotazioni di aree simili collocate in prossimità della specifica zona di intervento.

7. Il costo di realizzazione delle opere non eseguite va calcolato mediante perizia di stima analitica, facendo applicazione del Prezzario della Regione Campania vigente alla data di effettuazione dell'attività peritale.

8. I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati per il potenziamento delle urbanizzazioni ritenute di importanza strategica per l'Amministrazione, o per incrementare il livello qualitativo delle dotazioni esistenti.

9. 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 quelle destinate a connettersi direttamente con le aspettative dei fruitori dell'area interessata.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. Con riferimento al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde attrezzato di nucleo), il costo minimo non potrà essere inferiore al costo parametrico di mercato pari a €/ m²80,00.

15. Il Settore competente in materia di edilizia privata verifica la congruità del valore come sopra stimato.

ART. 4 DESTINAZIONE PROVENTI MONETIZZAZIONE

1. Il corrispettivo previsto per la monetizzazione dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del Permesso di Costruire.

2. Non è ammessa alcuna forma di rateizzazione.

3. Le somme incassate a titolo di monetizzazione dovranno essere introitate nell'apposito Capitolo di Bilancio in entrata, vincolato alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici previsti dal piano urbanistico comunale in vigore, nonché alla acquisizione delle aree all'uopo necessarie e saranno destinate, in ordine, alle priorità stabilite dall'Amministrazione comunale quali:

- parcheggi e verde attrezzato di nucleo, previsti da programmi comunali, relativamente ad aree già nella disponibilità dell'Ente;
- opere di urbanizzazione secondaria comunque finalizzate;
- opere rivolte all'abbattimento delle barriere architettoniche in edifici pubblici, nella viabilità, negli spazi e nei servizi pubblici;
- acquisizione di aree destinate a standard specificatamente individuate dal P.U.C., destinate a connettersi direttamente con le aspettative dei fruitori dell'area interessata;
- acquisizione di immobili e contestuale attuazione delle opere necessarie a espletare il

servizio attribuito agli stessi.

ART. 5 AGGIORNAMENTO DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE

1. I corrispettivi di monetizzazione, così come stabiliti negli articoli precedenti, saranno aggiornati sulla base delle variazioni degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertate dall'ISTAT e pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, calcolate dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento a quella di determinazione dei relativi corrispettivi.

ART. 6 DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

1. Le presenti disposizioni si applicano anche alle istanze in corso di istruttoria, per le quali non sia stato ancora rilasciato il titolo abilitativo.
 2. L'efficacia del presente Regolamento avrà validità anche successivamente all'approvazione di nuovi strumenti di pianificazione urbanistica da parte dell'Ente.
- Nel contempo cessano di avere efficacia tutte le eventuali disposizioni in contrasto o approvate con precedenti deliberazioni e/o regolamenti comunali.