



sindaco

Cosimo Annunziata

assessore all'urbanistica

Andrea Oliva

Responsabile del settore

Gestione del Territorio

arch.Giuseppe Ricco

Approvato con D.C.C. n.54 del 21.12.2017

Comune di San Marzano Sul Sarno

Provincia di Salerno

Regolamento comunale per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici

Novembre 2017

SOMMARIO

Premessa	3
ART. 1 Ambito di applicazione e richiesta di monetizzazione.....	3
ART. 2 Metodo di calcolo delle aree destinate a standard urbanistico	4
ART. 3 Individuazione dei costi delle aree a standard	5
ART. 4 Disposizioni transitorie e finali.....	7

Premessa

Il Comune di San Marzano sul Sarno è dotato di Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.25 del 8.6.2016 divenuto efficace con la pubblicazione sul BURC n.50 del 26.7.2016 .

Il Piano Urbanistico Comunale, conformemente alle disposizioni del DM 1444/68 e della LR 14/82, individua 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 cessione gratuita delle aree a standard ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione così come previsti dal D.M. 1444/68 e dalle vigenti NTA.

Gli interventi edilizi posti in zone omogenee sature, o con tessuti consolidati, spesso difficilmente consentono di reperire le aree da destinare a standard da cedere all'Amministrazione.

La LR 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 é coerente anche con lo spirito del D.M. 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 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.

ART. 1 Ambito di applicazione e richiesta di monetizzazione

Il presente Regolamento disciplina le modalità di calcolo per la determinazione del corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblico, ai sensi della LR 14/82 e delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PUC.

La disciplina di cui al presente regolamento può essere applicata:

1. nei tessuti consolidati quali gli aggregati edilizi in contesto agricolo e nelle aree assimilate alle zone omogenee A e B , come individuate dal piano urbanistico comunale, qualora sia evidente l'impossibilità di reperire tali spazi. Tale condizione sarà verificata quando le aree da destinare a standard non siano accessibili attraverso infrastrutture di viabilità pubblica o attraverso aree pubbliche contigue, o siano accessibili dalla via pubblica tramite passo

privato di proprietà di frontisti e/o di terzi soggetti non interessati dalla realizzazione dell'intervento edilizio, e nel caso di tessuti edilizi consolidati carenti di superfici libere idonee.

2. qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione. In tale caso le aree destinate allo standard devono, comunque, essere individuate e la loro monetizzazione non determina un maggiore sfruttamento degli indici urbanistici.

Nel primo caso la proposta di monetizzazione deve essere presentata contestualmente alla richiesta di titolo abilitativo, ai sensi dell'art.36 del Regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC).

Nel secondo caso il ricorso all'istituto della monetizzazione viene comunicato prima del formale rilascio dell'atto autorizzativo.

In entrambi i casi le condizioni per il ricorso all'istituto della monetizzazione devono essere accertate dal settore tecnico, che, verificata la sussistenza delle stesse, determina i corrispettivi dovuti secondo il presente regolamento e trasmette gli atti alla Giunta Comunale per la deliberazione di approvazione.

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a standard dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del titolo abilitativo.

La monetizzazione è una facoltà propria dell'Amministrazione, che si riserva di applicarla nei casi definiti con il presente Regolamento, rimanendo salva la possibilità di valutare anche altre situazioni che saranno suscettibili di accoglimento per questioni di interesse pubblico e di opportunità.

ART. 2 Metodo di calcolo delle aree destinate a standard urbanistico

Sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi come stabiliti dal DM 1444/68 e maggiorati dalla LR 14/82 gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico, anche attraverso cambiamento di destinazione d'uso.

Ai fini esclusivamente della verifica della dotazione degli standard pubblici, come previsti dal D.M. 1444/68 e dalla LR 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, direzionale e turistico ricettiva. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie, come definite

dall'art. 13 delle norme tecniche di attuazione del piano urbanistico comunale:

- Residenziali (DR)
- Turistico Ricettive (DTR)
- Terziarie (DT)
- Produttive (DP)
- Agricole (DE)
- Servizi pubblici o di Interesse pubblico (SP)

Sempre ai fini della verifica della dotazione degli standard pubblici, si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione di un'unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa, calcolata come indicato dal DM 10.05.1977 n. 801 o, comunque, oltre 30 metri quadrati anche con più interventi successivi.

La dotazione minima di aree a standard per insediamenti residenziali stabilita dall'art. 3 del D.M. 1444/68, pari a 18mq per abitante, è stata incrementata dalla LR 14/82 fino a 20mq/ab.

Per il calcolo degli abitanti si assume quello stabilito per ciascuna zona dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano urbanistico comunale (PUC) o del Piani urbanistici attuativi (PUA). Dove non indicato il valore di riferimento è quello fissato dall'art. 3 del D.M.1444/68, ovvero, "ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)".

Negli insediamenti con destinazioni terziarie (DT), commerciali e direzionali, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, in aggiunta a quelli pertinenziali di cui all'art. 73 del RUEC.

Negli insediamenti con destinazioni produttive (DP) la superficie da destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie), in aggiunta a quelli pertinenziali, non può essere inferiore al 10% della superficie territoriale (St) destinata a tali insediamenti.

ART. 3 Individuazione dei costi delle aree a standard

L'entità del corrispettivo economico da versare all'Amministrazione per la mancata cessione delle area a standard deve essere pari alla somma che il Comune deve affrontare per l'acquisto delle

Regolamento Comunale per la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici

aree di pari superficie, più un contributo per il costo relativo alla realizzazione delle opere. La quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento di un contributo pari a 15 €/mq, mentre per il costo dell'area si farà riferimento alla seguente tabella:

Zona / Ambito di trasformazione	Valore del Terreno
<i>INSEDIAMENTO STORICO (IS)</i>	€ 20,00
<i>URBANIZZATO RECENTE RESIDENZIALE (U1)</i>	€ 35,00
<i>URBANIZZATO RECENTE RESIDENZIALE (U1 n.)</i>	€ 45,00
<i>URBANIZZATO RECENTE MULTIFUNZIONALE (U2)</i>	€ 35,00
<i>AGGREGATI EDILIZI IN CONTESTO AGRICOLO (AIA)</i>	€ 15,00

I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati per l'acquisto dei terreni da destinare alla realizzazione 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 uno di uscita per finanziare le opere pubbliche relative alle urbanizzazioni.

I costi di acquisizione delle aree e il contributo per la realizzazione di cui sopra possono essere aggiornati annualmente con deliberazione di giunta comunale.

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. 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.

Anni	Coef.	Anni	Coef.	Anni	Coef.	Anni	Coef.	Anni	Coef.
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710
8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700

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.

ART. 4 Disposizioni transitorie e finali

Le presenti disposizioni si applicano alle istanze in corso di istruttoria, per le quali sia formalizzato il parere favorevole e non sia stato rilasciato il titolo abilitativo.

Alla data di approvazione del presente Regolamento, cessano di avere efficacia tutte le eventuali disposizioni in contrasto o approvate con precedenti deliberazioni e/o regolamenti comunali.