

COMUNE DI GRUMO NEVANO
(Città Metropolitana di Napoli)

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 16

Categoria X Classe X

OGGETTO: Intervento di sostituzione edilizia, ai sensi dell'art. 7, comma 5, della Legge Regionale n. 19/2009 e ss.mm.ii., al Corso Garibaldi n. 204. Proprietà Soc. DANAIDE S.r.l. Richiesta di monetizzazione delle aree a standard.

L'anno 2022 il giorno 22 del mese di **febbraio** alle ore **12,10** nel Comune suddetto e nella Casa comunale.

A seguito di regolare avviso si è riunita la Giunta comunale, con l'intervento dei signori:

componenti	P	A	Componenti	P	A
1. Gaetano Di Bernardo – SINDACO	X		4. Angela Arsentì	X	
2. Giuseppe Landolfo	X		5. Sara Pacilio	X	
3. Ludovico Serra	X		6. Angela Lamanna	X	

Riconosciuta legale l'adunanza, il Sindaco Avv. **GAETANO DI BERNARDO** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il Segretario comunale dott.ssa **FABIANA LUCADAMO**:

LA GIUNTA

Vista l'allegata proposta deliberativa relativa all'oggetto;

Acquisito sulla stessa il parere di regolarità tecnica, reso a norma dall'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Ritenuta la stessa meritevole di approvazione;

A voti unanimi e palesi:

DELIBERA

di approvare l'allegata proposta relativa all'oggetto dando atto che, per l'effetto, il dispositivo della medesima è da intendersi qui integralmente riportato e trascritto;

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE

Proponente: Ass.re all'urbanistica

Oggetto: Intervento di sostituzione edilizia ai sensi dell'art. 7, comma 5, della Legge Regionale n. 19/2009, ss.mm. ii. al C.so Garibaldi n. 204. Proprietà Soc. DANAIDE S.r.l. Richiesta di monetizzazione delle aree a standard.

PREMESSO

- Che con delibera del Commissario Straordinario n.16 del 20.12.2018, è stato approvato il Regolamento e lo schema tipo di convenzione urbanistica relativo alla monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici nell'ambito degli interventi di cui all'art. 7, comma 5, della L.R. n. 19/2009 ss.mm. ii..

- Che al protocollo generale dell'Ente in data 09/09/2021 prot. n. 07900 risulta una richiesta di P. di C. per un intervento di sostituzione edilizia, con cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 7, comma 5, della legge regionale 19/2009 e ss.mm.ii. e di monetizzazione dell'area da riservare a standard in alternativa alla cessione gratuita al comune, ricadente in zona " D-1b" del vigente strumento urbanistico (PRG);

- Che l'art. 1 del citato Regolamento prevede che sia possibile provvedere alla monetizzazione delle aree a standard in luogo della cessione gratuita, nei seguenti casi:

1. *La monetizzazione degli standard può aver luogo qualora sia evidente l'impossibilità di reperire tali spazi. Tale condizione sarà verificata in presenza della seguente casistica, riportata a titolo indicativo e non esaustivo:*
 - a) *Uso dell'area preconfigurabile 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) *mananza 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.*

- Che il comma 6 dell'art. 1 del predetto regolamento prevede che, nel caso in cui il privato richieda l'applicazione dell'istituto della monetizzazione delle aree a standard, il responsabile del settore competente in materia di edilizia privata del Comune di Grumo Nevano verifichi, con propria relazione che, nel rispetto della volumetria massima assentibile in rapporto all'estensione del lotto da trasformare ed al lordo delle aree da cedere, pur ipotizzando un intervento edilizio con morfologie differenti rispetto a quella proposta dal privato, in ogni caso le aree da cedere a standard presenterebbero le caratteristiche sopra indicate;

- Che il comma 8 del precitato art. 1, dispone che la monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici, venga accordata dal Responsabile del Settore competente in materia di edilizia privata tramite proprio atto, previa deliberazione assunta dalla Giunta Comunale sulla scorta degli elementi istruttori previsti dal Regolamento e di ogni altro elemento ritenuto pertinente dal medesimo responsabile.

- Che il successivo comma 9 prevede che il corrispettivo sia versato in un'unica soluzione prima del rilascio del titolo abilitativo.

TENUTO CONTO

- Che la delibera del Commissario Straordinario n. 16 del 20/12/2018, di approvazione del regolamento e dello schema di convenzione relativo alla monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici in relazione agli interventi di cui all'art. 7 comma 5 della L.R. n. 19/2009 e s.m.i., ha stabilito che 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, anche attraverso interventi di manutenzione e/o la realizzazione di nuove opere pubbliche;

VISTA la relazione tecnica dal Responsabile del 3 Settore, prot. n. 11452 del 09/09/2021, agli atti, redatta in conformità alla disposizione di cui all'art. 1, comma 6 e ss. del regolamento de quo, dalla quale si evince che sussistono i presupposti per la monetizzazione delle aree a standard derivanti dall'intervento di che trattasi, in alternativa alla cessione gratuita;

VISTO il parere favorevole reso dal responsabile di settore, in merito al controllo preventivo di regolarità amministrativa contabile di cui all'articolo 49 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, attestante la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa;

PRESO ATTO che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente e pertanto non necessita di parere di regolarità contabile ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 49 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

VISTO l'art. 7 comma 5 della legge regionale 19/2009, e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 14/82;

VISTO l'art. 28 bis del DPR 380/01 e s.m.i.;

VISTO il Regolamento relativo alla monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici in relazione agli interventi di cui all' art. 7 comma 5 della L.R. n. 19/2009 e s.m.i. approvato con delibera del Commissario Straordinario n. 16 del 20/12/2018;

VISTO lo statuto comunale;

PROPONE

1. Di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale della presente;
2. Di prendere atto della richiesta di permesso di costruire convenzionato, protocollo generale dell'Ente in data 09/09/2021 prot. n. 07900;
3. Di prendere atto della relazione istruttoria redatta dal Responsabile del 3 Settore prot. n.11452 del 16.12.2021 dalla quale si rilevano i presupposti per la monetizzazione in luogo della cessione delle aree, agli atti;
4. Di trasmettere la presente al responsabile del settore tecnico per il seguito di competenza.

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione ai sensi del comma 1 dell'art. 49 e 147 bis del D. Lgs. 267/2000.

Addì 16/02/2022

Il Responsabile del Settore
(Dott. Ing. Salvatore Ruggiero)

Sulla presente **NON NECESSITA** il parere di regolarità tecnica contabile di cui al comma 1 dell'art. 49 e 147 bis del D. Lgs. 267/2000.



COMUNE DI GRUMO NEVANO

CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI
Via Giotto n. 4 - 80028 - pec: utc.grumo@asmepec.it

3° SETTORE

Prot. n. 11452 del 16/12/2021

Relazione tecnico - estimativa per la monetizzazione degli standard urbanistici in zona territoriale omogenea " D-1b " del vigente PRG del Comune di Grumo Nevano (NA).

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Premessa:

La società "Danaide s.r.l." con sede in Acquapendente "VT" in via Donatori Organi e tessuti, snc. P. Iva 01923280588", legale rappresentante Sig. Di Bernardo Mario nato a Frattamaggiore (NA) il 22/07/1958, C.f. DBR MRA 58L22 D798N residente in Frattaminore (NA) alla Via Gramsci, 80, con istanza assunta al protocollo generale dell'Ente in data 09/09/2021 al n. 07900 ha avanzato richiesta del P. di C. per un intervento di sostituzione edilizia, con cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 7, comma 5, della legge regionale 19/2009 e ss.mm.ii., e di monetizzazione dell'area da riservare a standard in alternativa alla cessione gratuita al comune, ricadente in zona " D-1b " del vigente strumento urbanistico (PRG);

Ai sensi della normativa vigente le trasformazioni urbanistiche assoggettate a pianificazione attuativa devono garantire, a supporto delle diverse funzioni insediate, una corrispondente dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

La L.R. Campania 20 marzo 1982, n.14, dispone che i Piani Attuativi siano subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che preveda, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste nei Piani di programmazione Comunale. Qualora l'acquisizione non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna per estensione, conformazione o localizzazione territoriale delle aree, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, è consentita la possibilità di corrispondere al Comune, in alternativa totale o parziale della cessione, una somma commisurata all'utilità economica conseguita dal soggetto obbligato per effetto della mancata cessione e, comunque, non inferiore al costo di acquisizione di altre aree con caratteristiche similari.

Con delibera del Commissario Straordinario n. 16 del 20/12/2018, è stato approvato il regolamento e lo schema di convenzione relativo alla monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici (art. 7 comma 5 della L.R. n. 19/2009 e s.m.i.).

L'art. 6 del predetto regolamento prevede che *"6. 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 normativa di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001, il responsabile del settore competente in materia di edilizia privata del Comune di Grumo Nevano verifica, con propria relazione, che, nel rispetto della volumetria massima assentibile in rapporto all'estensione del lotto da trasformare ed al lordo delle aree da cedere, pur ipotizzando un intervento edilizio con morfologie differenti rispetto a quella proposta dal privato, in ogni caso, le aree da cedere a standard presenterebbero le caratteristiche sopra indicate al comma 4 e/o 5 del presente articolo"*.

La monetizzazione delle aree è una particolare procedura che non è finalizzata a diminuire il livello dei servizi pubblici a fronte di introiti monetari. Al contrario, la finalità è quella di far sì che possano essere realizzati spazi pubblici migliori e che dalla rinuncia consapevole a realizzarli in modo dispersivo e/o

frammentato derivino somme di denaro sostitutive da destinare all'acquisizione ed alla realizzazione di infrastrutture capaci di soddisfare i reali bisogni della collettività.

La finalità della monetizzazione va ricondotta dunque all'obiettivo di una dotazione di servizi qualitativamente migliori dal punto di vista della collocazione. Nella fattispecie l'intervento attiene alla trasformazione di volumi industriali in volumi residenziali, in deroga allo strumento urbanistico nella zona Omogenea D- 1b del PRG, resa possibile per effetto dell'art. 7, comma 5, della legge regionale 19/2009 e ss.mm.ii., in cui è possibile effettuare interventi di riqualificazione urbanistica mediante sostituzione del tessuto edilizio esistente, anche mediante cambio di destinazione d'uso di tipo residenziale, nel rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 con il vincolo che il 30% della volumetria sia destinata ad housing sociale;

L'ipotesi progettuale non prevede aree a standards da cedere al comune, atteso che tutte le aree libere pertinenziali sono destinate o a viabilità interna, veicolare e/o ciclabile, o a verde o a parcheggio a servizio del complesso residenziale.

Si evidenzia che, considerata la stretta correlazione tra le aree esterne pertinenziali e la conformazione degli edifici, anche con una diversa ipotesi progettuale diventerebbe difficile reperire aree a standard tali da poter essere agevolmente usufruite dalla collettività.

Si rileva inoltre che geograficamente, l'intervento è posto a sud della città, in area periferica alla stessa a confine con il comune di Arzano, pertanto le eventuali aree sarebbero sicuramente poco usufruibili dai cittadini grumesi.

In tal senso si ritiene che sussistono i presupposti per la monetizzazione delle aree da cedere a standard urbanistici come, quantificate nella proposta progettuale di accompagnamento alla richiesta di permesso di costruire di cui innanzi, atteso che per l'intervento di che trattasi si verificano le previsioni di cui all'art. 1, comma 1, lett. a) del Regolamento il regolamento relativo alla monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici nell'ambito degli interventi di cui all'art. 7 comma 5 della L.R. n. 19/2009 e s.m.i. approvato con delibera del Commissario Straordinario n. 16 del 20/12/2018.

A tal fine, è previo presa d'atto da parte della Giunta Comunale, si è provvederà, con successivo atto alla determinazione del valore di trasformazione dell'area in dipendenza dell'intervento di che trattasi.

Il Responsabile del 3° Settore
ing. Salvatore Plagiello

Del che si è redatto il presente verbale che, approvato, viene così sottoscritto:

IL SINDACO

f.to Avv. Gaetano Di Bernardo

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to dott.ssa Fabiana Lucadamo

PER COPIA CONFORME: 24/02/2022

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott.ssa Fabiana Lucadamo

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio:

A T T E S T A

- Che la presente deliberazione:

Ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, viene pubblicata all'albo pretorio on line di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 24/02/2022

[] viene comunicata con lettera prot. n. 2653 in data 24/02/2022 ai Signori Capigruppo consiliari così come prescritto dall'art. 125 del D. Lgs. n. 267/2000

- Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 22/02/2022

[] non essendo soggetta a controllo ed essendo decorsi dieci giorni dalla sua pubblicazione (art. 134, comma 3, del D. Lgs. n. 267/2000);

[X] perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000).

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to dott.ssa Fabiana Lucadamo