



# COMUNE DI MARANO DI NAPOLI

Città Metropolitana di Napoli

## ORIGINALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N°21 del 07.11.2023

**Oggetto:** Regolamento per la monetizzazione delle aree da cedere a standards pubblici – Approvazione.

L'anno 2023 il giorno **sette** del mese di **Novembre** alle ore **16:39** presso la Sala Consiliare del Comune di Marano , a seguito di avviso prot. n.38600 del n 26.10.2023 diramato dal Presidente del Consiglio Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato in seduta pubblica- in prima convocazione.

All'appello nominale risultano:

Presente IL SINDACO

e

Presenti / Assenti i seguenti CONSIGLIERI :

		P	A
1	Cecere Luigi	x	
2	Di Marino Luigi	x	
3	Catuogno Domenico	x	
4	Chianese Antonio	x	
5	Lepre Vincenzo	x	
6	Mosella Gaetano	x	
7	Aprèa Elena	x	
8	Paragliola Domenico	x	
9	Di Luccio Davide	x	
10	De Magistris Luisa	x	
11	De Biase Mariateresa	x	
12	Marra Alessio	x	
13	Aria Teresa	x	
14	Battilomo Vincenzo	x	
15	De Magistris Mario	x	

		P	A
16	Izzo Michele	x	
17	De Stefano Salvatore	x	
18	Santoro Francesco	x	
19	Rusciano Nunzio	x	
20	Schiattarella Barbara	x	
21	Giaccio Teresa	x	
22	Fanelli Stefania	x	
23	Savanelli Luigi		x
24	Baiano Luigi	x	

**Totale presenti n. 24**

Il Presidente del Consiglio Comunale , Avv. Gaetano Mosella , constatata la validità della seduta, pone in trattazione l'argomento.

Partecipa il Segretario Generale dott.sa Giovanna Imperato.

In continuazione di seduta

Il Presidente del Consiglio pone in trattazione il terzo argomento all'ordine del giorno **“Regolamento per la monetizzazione delle aree da cedere a standard pubblici- Approvazione”**

Dopo l'esposizione della proposta da parte del Sindaco, interviene la consigliera Fanelli per chiedere di poter intervenire sulla proposta del consigliere De Magistris di inversione degli argomenti all'ordine del giorno proposti dalla Consigliera Fanelli. Interviene il Presidente del consiglio per invitare la consigliera ad attenersi all'argomento all'ordine del giorno e la consigliera Fanelli, ritenendo di non poter intervenire liberamente, trattandosi di mozioni presentate da lei e ritenendo la cosa ingiusta, abbandona l'aula, interventi tutti riportati nel verbale di seduta allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

Esce la consigliera Fanelli (ora 16,52) Presenti 23

Il dibattito consiliare continua con gli interventi della consigliera Giaccio, per esprimere il proprio voto favorevole, del Consigliere Izzo, per dichiarare la sua astensione, interventi tutti riportati nel verbale di seduta allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale

Interviene il Sindaco per esporre la presenza di un refuso nel regolamento da correggere e pertanto chiede la sospensione della seduta per cinque minuti.

La proposta di sospensione è approvata per alzata di mano all'unanimità da tutti i presenti.  
Alle ore 16.57 la seduta è sospesa.

Alle ore 17.12 riprende la seduta procedendo all'appello risultano Presenti 23 Assenti 2 (Fanelli e Battilomo) dando atto che è entrato il consigliere Savanelli.

Alle ore 17,14 entra Battilomo Presenti 24

Il sindaco riporta l'esempio del calcolo da inserire all'art.3 del regolamento:

*<<Esempio: abbattimento e ricostruzione di uno stabile insistente su area di intervento mq1000 con indice superiore a 1,50 con passaggio da 2 a 5 unità abitative:*

*Calcolo numero di abitanti:  $0,02 \times 1000 = 20$*

*Numero abitanti per unità abitativa post intervento:  $20/5=4$*

*Numero abitazioni in più pari a 3 -incremento carico urbanistico:  $3 \times 4=12$*

*Numero abitanti  $12 \times 20mq/abitanti =$  determinazione cessione standard mq240>>*

Dopo gli interventi del consigliere Savanelli, del Sindaco e del consigliere Di Luccio e del consigliere Savanelli per la replica, del consigliere Di Marino, interviene nuovamente il consigliere Savanelli per proporre un emendamento.

il Presidente del consiglio mette in votazione la proposta del Sindaco di rettificare l'esempio di calcolo all'art.3 del regolamento che contiene un refuso

Indi

### IL CONSIGLIO COMUNALE

A seguito di favorevole votazione resa per alzata di mano, il cui esito, proclamato dal Presidente del Consiglio di seguito si riporta

**PRESENTI** n. 24  
**VOTI FAVOREVOLI** n. 17

**VOTI CONTRARI** n.0  
**ASTENUTI** n.7 (Izzo, Rusciano, De Stefano, Santoro, Savanelli, Schiattarella e Baiano)

### DELIBERA

di approvare la rettifica al regolamento come sopra esposta

Indi il presidente del consiglio sottopone a votazione al proposta del consigliere Savanelli.  
*articolo 1, diciamo della variazione: "L'approvazione finale della vendita standard deve spettare al Consiglio Comunale".*

*Punto 2: "Bisogna destinare le aree alla Legge 29/12/1992 numero 14, obbligo dei Comuni di mettere a dimora un albero per ogni neonato". Articolo 3: "La monetizzazione, che è una falsa monetizzazione delle aree, deve essere fatta mediante il Collegio dei Notai, mediante una vendita all'asta sincrona. L'Ufficio Urbanistica deve indicare che le aree da vendere, da cedere, come vogliamo dire, non possono essere utilizzate per il verde, per piantare alberi, per parcheggi, per parco giochi bambino e per ampliamento della strada".*

*5, che poi doveva essere l'1: "Individuare quali sono le aree standard che il Comune non sa".*

il Presidente del consiglio mette in votazione la proposta del Consigliere Savanelli  
Indi

### IL CONSIGLIO COMUNALE

A seguito di votazione resa per alzata di mano, il cui esito, proclamato dal Presidente del Consiglio di seguito si riporta

**PRESENTI** n. 24  
**VOTI FAVOREVOLI** n. 4 (Savanelli, De Stefano, Santoro, Baiano)  
**VOTI CONTRARI** n.17  
**VOTI ASTENUTI** n.3 (Izzo, Rusciano, Schiattarella)

### DELIBERA

**Di non approvare la proposta**

Indi il

il Presidente del consiglio mette in votazione la proposta di approvazione del regolamento per la monetizzazione delle aree da cedere a standard pubblici così come rettificato.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

A seguito di votazione resa per alzata di mano, il cui esito, proclamato dal Presidente del Consiglio di seguito si riporta

**PRESENTI** n. 24  
**VOTI FAVOREVOLI** n. 17  
**VOTI CONTRARI** n.1 Savanelli  
**VOTI ASTENUTI** n.6 (Izzo, Rusciano, De Stefano, Santoro, Schiattarella, e Baiano)

### DELIBERA

Di approvare il Regolamento per la monetizzazione delle aree da cedere a standard pubblici così come rettificato, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

**DELIBERA**

**Con VOTI FAVOREVOLI n. 17**

**VOTI CONTRARI n.0**

**VOTI ASTENUTI n.7 (Izzo, Rusciano, De Stefano, Santoro, Schiattarella, Savanelli e Baiano)**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi art.134 comma 3 del D.Lgd.n.267/2000



# COMUNE DI MARANO DI NAPOLI

## UFFICIO TECNICO - Settore Urbanistica

Via S. Nuvoletta - CAP 80016 - www.comune.marano.na.it - e-mail: settoreurbanistica@pec.comune.marano.na.it

### REGOLAMENTO COMUNALE PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA CEDERE COME STANDARD PUBBLICI

#### Premessa

Il Comune di Marano Di Napoli è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato in data 16/02/1987 con Decreto P.G.P. nr. 8 del 30/01/1987

In linea generale i Piani Urbanistici, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/68 e della L.R. n.14/82, 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 PRG per quanto riguarda la dotazione minima di attrezzature. Tali standard devono, però, essere finalizzati ad elevare il livello di qualità urbana mirando a migliorare il livello delle infrastrutture e attrezzature per gli spazi collettivi idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini come previsto dalla legge regionale 16/2004. La possibilità della monetizzazione è stata di recente ribadita dalla normativa regionale emanata dalla Regione Campania Legge 13 del 10 agosto 2022 prevedendo l'istituto della monetizzazione per gli interventi di rigenerazione urbana e/o interventi di riqualificazione urbanistica per i casi di comprovata mancanza di spazi adeguati. Risulta pertanto opportuno, qualora le aree da cedere non corrispondano a livelli ritenuti soddisfacenti prevederne la loro monetizzazione. Lo steso concetto è estendibile a quelle aree classificate a standard e cedute negli anni ai comuni di cui non risulta compatibile un reale utilizzo a tal fine risulterebbe produttivo per le amministrazioni procedere alla loro monetizzazione.

La L.R. n.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 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 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.

Questo regolamento, pertanto, si pone come obiettivo quello di disciplinare le modalità di applicazione del meccanismo di monetizzazione delle aree da cedere a standard come previsto dalle leggi regionali 14/1982 e 13/2022, nonché di concretizzare e monetizzare quelle aree a standard già cedute ed ubicate in modo residuale e non usufruibili dal Comune.

#### ART. 1 - Finalità

Il presente Regolamento disciplina non solo le modalità di applicazione del meccanismo di monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblico, ai sensi della L.R. n.14/82, ma stabilisce i criteri fissi ai quali attenersi per la valutazione delle aree da monetizzare per non creare disparità di trattamento nei confronti

dei cittadini che, di volta in volta, richiedono permessi di costruire il cui rilascio è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione nell'ambito della monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici in luogo della loro realizzazione.

**ART. 2 - Ambito di applicazione e richiesta di monetizzazione**

La disciplina di cui al presente regolamento può essere applicata sia nei casi di cui agli art. 10 e 28bis del D.P.R. 380/2001, sia nei casi di cui agli art. 4 e 5 della L.R. n.13/2022, nonché nei casi in cui il comune intenda monetizzare aree già cedute di cui non risulta compatibile un reale utilizzo.

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.

Tale condizione sarà verificata in presenza della seguente casistica, riportata a titolo indicativo e non esaustivo:

- a) uso dell'area configurabile 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) mancanza 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.
- g) qualora lo standard da realizzare o da cedere abbia una consistenza residuale inferiore a mq. 200 e/o non sia possibile localizzarlo in stretta corrispondenza con la viabilità pubblica, non risulti direttamente accessibile e fruibile e non risulti particolarmente utile per assenza nelle immediate vicinanze di strutture di interesse pubblico.
- h) effettiva carenza di aree da cedere nel lotto di proprietà in funzione all'intervento proposto o mancanza di aree per dotazioni minime degli standard per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti.

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, una completa funzionalità e una economica manutenzione.

Nel caso in cui il privato richieda l'applicazione dell'istituto della monetizzazione delle aree a standard che dovrà cedere gratuitamente al Comune o rilevare a titolo oneroso per effetto della previsione legislativa vigente in materia e del presente regolamento, sarà necessaria una relazione del funzionario del settore di riferimento con la quale si attesta che, nel rispetto della volumetria massima assentibile in rapporto all'estensione del lotto da trasformare ed al lordo delle aree da cedere, si rientri almeno in una delle caratteristiche indicate all'art. 2 comma 1 lett. a), b), c), d), e), f), g), h) del presente regolamento.

Le condizioni per il ricorso all'istituto della monetizzazione devono essere accertate dal Settore Urbanistica, che, verificata la sussistenza delle stesse, determina il corrispettivo dovuto.

Detto corrispettivo dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del titolo abilitativo. Non è ammessa la rateizzazione del corrispettivo calcolato.

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

**ART. 3 - Metodo di calcolo delle aree destinate a standard urbanistico**

Sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi come stabiliti dal D.M. 1444/68 e dalla L.R. n.14/82 gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico, anche attraverso mutamenti di destinazione d'uso ai sensi della L.R. 19/2001.

Ai fini esclusivamente della verifica della dotazione degli standard pubblici, come previsti dal D.M. 1444/68 e dalla L.R. n.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, artigianale e industriale.

Per semplificazione si istituiscono i seguenti parametri di determinazione del carico urbanistico:

- A) Art. 7 N.T.A. del vigente PRG = 20 mq/abitante
- B) Valore determinazione 200 ab/ettaro (0,02 ab/mq) per aree omogenee indice superiore a 1,50
- C) Valore determinazione 150 ab/ettaro (0,015 ab/mq) per aree omogenee indice inferiore a 1,50
- D) Superficie lotto intervento compreso aree di corte = area complessiva di intervento

*Esempio: Abbattimento e ricostruzione di uno stabile insistente su area di intervento 1000 con indice superiore a 1,50, con passaggio da 2 a 5 unità abitative:*

*Calcolo numero abitanti =  $0,02 \times 1000 = 20$  si assume valore 20*

*Numero abitanti 20 per numero unità abitative post intervento:  $20/5 = 4$*

*Numero abitazioni in più pari a 3 → Incremento carico urbanistico  $3 \times 4 = 12$*

*Numero abitanti 12 per mq/ab 20 → Determinazione **cessione mq standard 240***

**ART. 4 - Individuazione dei costi delle aree a standard**

La monetizzazione dell'area per opere di urbanizzazione primaria 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. 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.

La quota relativa alla realizzazione delle opere e costo della stessa si intende assolta con il pagamento del corrispettivo determinato in applicazione del prezzo determinato dal prodotto della superficie dell'area con la quotazione di valore determinata annualmente al fine della quantificazione delle aree fabbricabili maggiorata dal 30 % ed applicabile nelle seguenti zone:

- zone A - Conservativa
- zone B - Completamento urbano ed extraurbano, ristrutturazione
- zone C - Espansione urbana ed extraurbana
- zone D - Industriali
- Zone F - Attrezzature e servizi.

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso e/o ristrutturazione la quota della monetizzazione è determinata dal prodotto della superficie dell'area da cedere con la quotazione di valore determinata annualmente al fine della quantificazione delle aree fabbricabili ed applicabile nelle seguenti zone:

- zone A - Conservativa
- zone B - Completamento urbano ed extraurbano, ristrutturazione
- zone C - Espansione urbana ed extraurbana
- zone D - Industriali
- Zone F - Attrezzature e servizi.

Per le zone F verrà utilizzato il valore dell'area fabbricabile con importo inferiore.

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

In caso di interventi soggetti a SCIA, il titolo acquisterà efficacia solo dopo l'avvenuto versamento. In caso di cessione delle aree da parte del Comune gli importi vanno versati prima dell'atto di cessione con pagamento di eventuale indennità di occupazione se già utilizzate.

I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati unicamente per il potenziamento 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, prioritariamente quelle destinate a connettersi direttamente con le aspettative dei fruitori dell'area interessata, così come previsto al successivo art. 6.

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.

#### **ART. 5 - Corresponsione del corrispettivo di monetizzazione**

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del titolo abilitativo.

Non è ammessa alcuna forma di rateizzazione.

#### **ART. 6 - Destinazione importi della monetizzazione**

Le somme incassate a titolo di monetizzazione dovranno essere introitate nell'apposito capitolo di Bilancio vincolato (PEG), e saranno destinate in ordine alle priorità stabilite dall'Amministrazione comunale quali:

1. acquisizione di aree destinate a standard specificatamente individuate dal P.U.C., destinate a connettersi direttamente con le aspettative dei fruitori dell'area interessata;
2. realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, previsti da programmi comunali;
3. realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria destinate a servizi di quartiere;
4. opere rivolte all'abbattimento delle barriere architettoniche in edifici pubblici, nella viabilità, negli spazi e servizi pubblici;
5. affidamento a privati per la realizzazione diretta di opere pubbliche anche extra comparto, ma poste in prossimità dell'area d'intervento, oppure per scelta dell'Amministrazione quando rivestono rilevanza strategica;
6. acquisizione di immobili e contestuale attuazione delle opere necessarie a espletare il servizio attribuito agli stessi;
7. indennità di esproprio per la reiterazione dei vincoli urbanistici.

L'impegno alla acquisizione di immobili sopra enunciati, da parte di privati o dell'Amministrazione deve essere garantito entro il triennio successivo alla data del medesimo provvedimento che consente la monetizzazione.

#### **ART. 7 - Disposizioni transitorie e finali**

Il presente regolamento diventa efficace solo dopo la sua approvazione.

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

Le monetizzazioni riguardanti la cessione di aree dovrà essere quantificata dal responsabile del settore urbanistica e proposta all'amministrazione che ne disporrà l'approvazione con proprio atto di Giunta, viceversa le monetizzazioni riguardanti interventi di mutamento d'uso e quelle oggettive di carenza di spazi per le cessioni possono essere istruite e validate direttamente dal responsabile del settore urbanistica.

L'efficacia del presente Regolamento avrà validità anche successivamente all'approvazione del nuovo P.U.C.

Nel contempo cessano di avere efficacia tutte le eventuali disposizioni in contrasto o approvate con precedenti deliberazioni e/o regolamenti comunali.

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**  
**per il Consiglio Comunale**

**Il Responsabile del Settore Urbanistica, ing. Angelo Martino**, in ragione del Decreto della Commissione Straordinaria n. 01 del 17/01/2023, propone quanto segue.

**Premesso che:**

- Il Comune di Marano Di Napoli è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato in data 16/02/1987 con Decreto P.G.P. nr. 8 del 30/01/1987;
- In linea generale i Piani Urbanistici, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/68 e della L.R.n.14/82, 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 PRG per quanto riguarda la dotazione minima di attrezzature. Tali standard devono, però, essere finalizzati ad elevare il livello di qualità urbana mirando a migliorare il livello delle infrastrutture e attrezzature per gli spazi collettivi idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini come previsto dalla legge regionale 16/2004;
- La possibilità della monetizzazione è stata di recente ribadita dalla normativa regionale emanata dalla Regione Campania Legge 13 del 10 agosto 2022 prevedendo l'istituto della monetizzazione per gli interventi di rigenerazione urbana e/o interventi di riqualificazione urbanistica per i casi di comprovata mancanza di spazi adeguati. Risulta pertanto opportuno, qualora le aree da cedere non corrispondano a livelli ritenuti soddisfacenti prevederne la loro monetizzazione. Lo steso concetto è estendibile a quelle aree classificate a standard e cedute negli anni ai comuni di cui non risulta compatibile un reale utilizzo a tal fine risulterebbe produttivo per le amministrazioni procedere alla loro monetizzazione;
- La L.R. n.13/2022, 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 è coerente anche con lo spirito del D.M. 1444/68 di cui all'art. 8 della Legge n. 765 del 6 agosto 1967 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.

**Considerato che:**

- **questo regolamento, pertanto, si pone come obiettivo quello di disciplinare le modalità di applicazione del meccanismo di monetizzazione delle aree da cedere a standard come previsto dalla legge regionali 14/1982 e 13/2022, nonché di concretizzare e monetizzare quelle aree a standard già cedute ed ubicate in modo residuale e non usufruibili dal Comune.**

**VISTO:**

- Il regolamento redatto dal settore urbanistico comunale composto da nr. 7 articoli ed allegato al presente atto deliberativo;

**AQUISITO:**

- il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi degli artt. 49, 1<sup>^</sup> comma e 147 bis T.U. n.267/2000 e ss.mm.ii. e art. 3 del Regolamento dei controlli interni;

**Dato Atto** che l'adozione del presente Atto non comporta impegno di spesa;

**Dato Atto** che la Giunta Comunale con Deliberazione n. 03 del 01/08/2023 ha approvato la proposta di **"Regolamento per la monetizzazione delle aree da cedere a standard pubblici"**, demandando al responsabile del Settore Urbanistica gli atti successivi e consequenziali;

**Accertata** la regolarità e la correttezza del procedimento;

**PROPONE DI DELIBERARE**

al Consiglio Comunale:

1. Adottare il regolamento delle monetizzazioni delle aree da cedersi quali standard pubblici;
2. Demandare al responsabile del Settore Urbanistica tutti gli atti successivi e consequenziali, per l'applicazione del regolamento;
3. Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

IL RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA

Ing. Angelo Martino



## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Vista** ed esaminata la proposta a firma del Responsabile del Settore Urbanistica come innanzi formulata avente ad oggetto: **Adozione del regolamento per la monetizzazione delle aree da cedere a standard pubblici.**

**Visto** il Decreto Legislativo 50/16 e ss.mm.ii.;

**Visto** il Decreto del Ministero Infrastrutture e Trasporti n. 14/18;

**Visto** il Decreto Legislativo n. 267/00 e ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 48 in merito alla competenza all'assunzione del presente Atto;

**Visto** lo Statuto dell'Ente;

**Acquisiti** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, resi a norma dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267 allegati al presente atto;

**Ritenuto** di dover approvare la proposta di cui sopra;

Con voto unanime ed espresso in modo palese, per alzata di mano;

### DELIBERA

1. Di Adottare il regolamento delle monetizzazioni delle aree da cedersi quali standard pubblici;
2. Di Demandare al responsabile del settore urbanistica tutti gli atti successivi e consequenziali;
3. di dichiarare il presente atto, con separata ed unanime votazione, immediatamente eseguibile ai sensi del disposto di cui all'art. 134 comma 4 – del D.lgs. n.267/00.
4. di comunicare elenco della presente deliberazione, contestualmente alla pubblicazione all'albo Pretorio, ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art.125 del D-Lgs.n.267/2000

COMUNE DI MARANO DI NAPOLI  
Città Metropolitana di Napoli

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Proponente: Responsabile del Settore Urbanistica

Oggetto: <sup>A P P R O V A Z I O N E</sup> **Adozione regolamento per la monetizzazione delle aree da cedere a standard pubblici**

Ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 267/00, che testualmente recita:  
1. Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla Giunta e al Consiglio che non sia mero atto di indirizzo deve essere richiesto il parere, in ordine alla sola regolarità tecnica, del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile. I pareri sono inseriti nella deliberazione.  
2. Nel caso in cui l'ente non abbia i responsabili dei servizi, il parere è espresso dal segretario dell'ente, in relazione alle sue competenze.  
3. I soggetti di cui al comma 1 rispondono in via amministrativa e contabile dei pareri espressi.  
Sulla proposta di deliberazione i sottoscritti esprimono il parere di cui al seguente prospetto:

<p>IL RESPONSABILE AREA Settore Urbanistica Ing. Angelo Martino</p>	<p>Il sottoscritto Responsabile dichiara che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo stesso ed al responsabile del procedimento ove diverso dal sottoscritto ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/1990.</p> <p>Per quanto concerne <b>la regolarità tecnica</b> esprime parere:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> FAVOREVOLE                      <input type="checkbox"/> NON FAVOREVOLE per il seguente motivo.....</p> <p>Data _____</p> <p>Il Responsabile _____</p>
<p>IL RESPONSABILE AREA Servizi economico-finanziario Dott. Renato Spedalieri</p>	<p>IL sottoscritto Responsabile servizi finanziari dichiara che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo stesso ed al responsabile del procedimento ove diverso dal sottoscritto ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/1990.</p> <p>Per quanto concerne <b>la regolarità contabile</b> esprime parere:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> FAVOREVOLE                      <input type="checkbox"/> NON FAVOREVOLE <del>che attesta la correttezza amministrativa</del> per il seguente motivo.....</p> <p><input type="checkbox"/> atto che non necessita di parere contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e /o su patrimonio dell'Ente.</p> <p>Data _____</p> <p>Il Responsabile _____</p>



# COMUNE DI MARANO DI NAPOLI

## UFFICIO TECNICO - Settore Urbanistica

Via S. Nuvoletta - CAP 80016 - www.comune.marano.na.it - e-mail: settoreurbanistica@pec.comune.marano.na.it

---

### REGOLAMENTO COMUNALE PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA CEDERE COME STANDARD PUBBLICI

#### **Premessa**

Il Comune di Marano Di Napoli è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato in data 16/02/1987 con Decreto P.G.P. nr. 8 del 30/01/1987

In linea generale i Piani Urbanistici, conformemente alle disposizioni del D.M. 1444/68 e della L.R. n.14/82, 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 PRG per quanto riguarda la dotazione minima di attrezzature. Tali standard devono, però, essere finalizzati ad elevare il livello di qualità urbana mirando a migliorare il livello delle infrastrutture e attrezzature per gli spazi collettivi idonei a soddisfare le esigenze dei cittadini come previsto dalla legge regionale 16/2004. La possibilità della monetizzazione è stata di recente ribadita dalla normativa regionale emanata dalla Regione Campania Legge 13 del 10 agosto 2022 prevedendo l'istituto della monetizzazione per gli interventi di rigenerazione urbana e/o interventi di riqualificazione urbanistica per i casi di comprovata mancanza di spazi adeguati. Risulta pertanto opportuno, qualora le aree da cedere non corrispondano a livelli ritenuti soddisfacenti prevederne la loro monetizzazione. Lo steso concetto è estendibile a quelle aree classificate a standard e cedute negli anni ai comuni di cui non risulta compatibile un reale utilizzo a tal fine risulterebbe produttivo per le amministrazioni procedere alla loro monetizzazione.

La L.R. n.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 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 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.

Questo regolamento, pertanto, si pone come obiettivo quello di disciplinare le modalità di applicazione del meccanismo di monetizzazione delle aree da cedere a standard come previsto dalle leggi regionali 14/1982 e 13/2022, nonché di concretizzare e monetizzare quelle aree a standard già cedute ed ubicate in modo residuale e non usufruibili dal Comune.

#### **ART. 1 - Finalità**

Il presente Regolamento disciplina non solo le modalità di applicazione del meccanismo di monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblico, ai sensi della L.R. n.14/82, ma stabilisce i criteri fissi ai quali attenersi per la valutazione delle aree da monetizzare per non creare disparità di trattamento nei confronti

dei cittadini che, di volta in volta, richiedono permessi di costruire il cui rilascio è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione nell'ambito della monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici in luogo della loro realizzazione.

## **ART. 2 - Ambito di applicazione e richiesta di monetizzazione**

La disciplina di cui al presente regolamento può essere applicata sia nei casi di cui agli art. 10 e 28bis del D.P.R. 380/2001, sia nei casi di cui agli art. 4 e 5 della L.R. n.13/2022, nonché nei casi in cui il comune intenda monetizzare aree già cedute di cui non risulta compatibile un reale utilizzo.

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.

Tale condizione sarà verificata in presenza della seguente casistica, riportata a titolo indicativo e non esaustivo:

- a) uso dell'area configurabile 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) mancanza 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.
- g) qualora lo standard da realizzare o da cedere abbia una consistenza residuale inferiore a mq. 200 e/o non sia possibile localizzarlo in stretta corrispondenza con la viabilità pubblica, non risulti direttamente accessibile e fruibile e non risulti particolarmente utile per assenza nelle immediate vicinanze di strutture di interesse pubblico.
- h) effettiva carenza di aree da cedere nel lotto di proprietà in funzione all'intervento proposto o mancanza di aree per dotazioni minime degli standard per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti.

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, una completa funzionalità e una economica manutenzione.

Nel caso in cui il privato richieda l'applicazione dell'istituto della monetizzazione delle aree a standard che dovrà cedere gratuitamente al Comune o rilevare a titolo oneroso per effetto della previsione legislativa vigente in materia e del presente regolamento, sarà necessaria una relazione del funzionario del settore di riferimento con la quale si attesta che, nel rispetto della volumetria massima assentibile in rapporto all'estensione del lotto da trasformare ed al lordo delle aree da cedere, si rientri almeno in una delle caratteristiche indicate all'art. 2 comma 1 lett. a), b), c), d), e), f), g), h) del presente regolamento.

Le condizioni per il ricorso all'istituto della monetizzazione devono essere accertate dal Settore Urbanistica, che, verificata la sussistenza delle stesse, determina il corrispettivo dovuto.

Detto corrispettivo dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del titolo abilitativo. Non è ammessa la rateizzazione del corrispettivo calcolato.

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

### **ART. 3 - Metodo di calcolo delle aree destinate a standard urbanistico**

Sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi come stabiliti dal D.M. 1444/68 e dalla L.R. n.14/82 gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico, anche attraverso mutamenti di destinazione d'uso ai sensi della L.R. 19/2001.

Ai fini esclusivamente della verifica della dotazione degli standard pubblici, come previsti dal D.M. 1444/68 e dalla L.R. n.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, artigianale e industriale.

Per semplificazione si istituiscono i seguenti parametri di determinazione del carico urbanistico:

- A) Art. 7 N.T.A. del vigente PRG = 20 mq/abitante
- B) Valore determinazione 200 ab/ettaro per aree omogenee indice superiore a 1,50
- C) Valore determinazione 150 ab/ettaro per aree omogenee indice inferiore a 1,50
- D) Superficie lotto intervento compreso aree di corte = area complessiva di intervento

Esempio per area di intervento 1000 con indice inferiore a 1,50

Calcolo numero abitanti =  $0,02 \times 1000 = 20$  si assume valore 20

Numero abitanti 20 per numero unità abitative post intervento 5. Pertanto  $20/5 = 4$

Numero abitazioni in più pari a 3. Incremento carico urbanistico  $3 \times 4 = 12$

Numero abitanti 12 per mq/ab 20 = Determinazione **cessione mq standard 240**

### **ART. 4 - Individuazione dei costi delle aree a standard**

La monetizzazione dell'area per opere di urbanizzazione primaria 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. 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.

La quota relativa alla realizzazione delle opere e costo della stessa si intende assolta con il pagamento del corrispettivo determinato in applicazione del prezzo determinato dal prodotto della superficie dell'area con la quotazione di valore determinata annualmente al fine della quantificazione delle aree fabbricabili maggiorata dal 30 % ed applicabile nelle seguenti zone:

- zone A - Conservativa
- zone B - Completamento urbano ed extraurbano, ristrutturazione
- zone C - Espansione urbana ed extraurbana
- zone D - Industriali
- Zone F - Attrezzature e servizi.

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso e/o ristrutturazione la quota della monetizzazione è determinata dal prodotto della superficie dell'area da cedere con la quotazione di valore determinata annualmente al fine della quantificazione delle aree fabbricabili ed applicabile nelle seguenti zone:

- zone A - Conservativa
- zone B - Completamento urbano ed extraurbano, ristrutturazione
- zone C - Espansione urbana ed extraurbana
- zone D - Industriali
- Zone F - Attrezzature e servizi.

Per le zone F verrà utilizzato il valore dell'area fabbricabile con importo inferiore.

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

In caso di interventi soggetti a SCIA, il titolo acquisterà efficacia solo dopo l'avvenuto versamento. In caso di cessione delle aree da parte del Comune gli importi vanno versati prima dell'atto di cessione con pagamento di eventuale indennità di occupazione se già utilizzate.

I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati unicamente per il potenziamento 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, prioritariamente quelle destinate a connettersi direttamente con le aspettative dei fruitori dell'area interessata, così come previsto al successivo art. 6.

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.

#### **ART. 5 - Corresponsione del corrispettivo di monetizzazione**

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del titolo abilitativo.

Non è ammessa alcuna forma di rateizzazione.

#### **ART. 6 - Destinazione importi della monetizzazione**

Le somme incassate a titolo di monetizzazione dovranno essere introitate nell'apposito capitolo di Bilancio vincolato (PEG), e saranno destinate in ordine alle priorità stabilite dall'Amministrazione comunale quali:

1. acquisizione di aree destinate a standard specificatamente individuate dal P.U.C., destinate a connettersi direttamente con le aspettative dei fruitori dell'area interessata;
2. realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, previsti da programmi comunali;
3. realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria destinate a servizi di quartiere;
4. opere rivolte all'abbattimento delle barriere architettoniche in edifici pubblici, nella viabilità, negli spazi e servizi pubblici;
5. affidamento a privati per la realizzazione diretta di opere pubbliche anche extra comparto, ma poste in prossimità dell'area d'intervento, oppure per scelta dell'Amministrazione quando rivestono rilevanza strategica;
6. acquisizione di immobili e contestuale attuazione delle opere necessarie a espletare il servizio attribuito agli stessi;
7. indennità di esproprio per la reiterazione dei vincoli urbanistici.

L'impegno alla acquisizione di immobili sopra enunciati, da parte di privati o dell'Amministrazione deve essere garantito entro il triennio successivo alla data del medesimo provvedimento che consente la monetizzazione.

#### **ART. 7 - Disposizioni transitorie e finali**

Il presente regolamento diventa efficace solo dopo la sua approvazione.

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

Le monetizzazioni riguardanti la cessione di aree dovrà essere quantificata dal responsabile del settore urbanistica e proposta all'amministrazione che ne disporrà l'approvazione con proprio atto di Giunta, viceversa le monetizzazioni riguardanti interventi di mutamento d'uso e quelle oggettive di carenza di spazi per le cessioni possono essere istruite e validate direttamente dal responsabile del settore urbanistica.

L'efficacia del presente Regolamento avrà validità anche successivamente all'approvazione del nuovo P.U.C.

Nel contempo cessano di avere efficacia tutte le eventuali disposizioni in contrasto o approvate con precedenti deliberazioni e/o regolamenti comunali.

In data 19 ottobre 2023 alle ore 14.50 come da calendario, presso i locali del Comune di Marano di Napoli si è riunita la prima commissione consiliare permanente con il Reggente D.D.S. in merito alla DELIBERA DI SICURTÀ n° 3 del 01/08/2023 RESOLUZIONE DELLA CONTINUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE A STANDARD PUBBLICI. Si è verificata la presenza dei seguenti consiglieri comunali: DAVIDE DI LUCCO, VINCENZO BATTICUOLO, LUIGI DI MARINO, LUIGI SAVANIELLI, ANTONIO CHIARENSE, MICHELE ITO, dichiarata la seduta valida e deliberante, nominando quale segretario il consigliere LUIGI DI MARINO.

PRELUO

- Che in data 03/10/2023 a mezzo PEC veniva trasmessa la delibera n° 3 del 01/08/2023 approvata dalla S.C., al fine di realizzare apposito parere propeudico all'approvazione della delibera da parte del Consiglio Comunale;

- Che sul punto la commissione ha svolto apposito approfondimento rivolgendosi al responsabile del settore urbanistica ING. MARTINO, quale ha chiarito i punti e la pubblicità sviluppata nell'ambito della lettura e relativa discussione del regolamento allegato alla presente delibera;

- Che il consigliere SAVANIELLI ritiene il regolamento incompleto in quanto va chiarito che non deve avere valore retroattivo, non può essere adottato dal responsabile del settore per un valore superiore a mille metri, che la seduta deve avvenire mediante atto notorio, il regolamento deve prevedere la punteggiatura di libri per ogni neonato, il consigliere MICHELE ITO si riserva a questo riguardo del consigliere SAVANIELLI

P & L

La Prima Commissione Consiliare permanente esprime parere favorevole alla delibera in oggetto con il voto favorevole

Esprimono voto contrario e seguente consiglio comunale:  
Luigi SAVANICO, u. c. n. 1770.

Alle ore 16:25 non essendoci ulteriori temi di cui discutere la seduta viene aggiornata alla prossima data stabilita dal calendario.

Il consiglio viene chiuso, letto e sottoscritto

Il Presidente e i componenti:

*(Signature)* *(Signature)* *(Signature)* *(Signature)*  
Luigi Savano  
Luigi Savano  
Luigi Savano  
Luigi Savano

*Live s.r.l.*

**PUNTO N. 3 (EX 11) ALL'ORDINE DEL GIORNO: "Regolamento per la monetizzazione delle aree da cedere a standard pubblici - Approvazione".**

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

Si passa all'ordine del giorno numero 11, che è: "Regolamento per la monetizzazione delle aree da cedere a standard" e sul punto chiedo una relazione da parte... se vuole intervenire il Sindaco per illustrare.

**SINDACO MATTEO MORRA**

Allora, il regolamento che portiamo in approvazione stasera riguarda la possibilità di trasformare - come dire? - in un debito monetario, eventualmente, diciamo, gli standard da cedere in relazione agli interventi di carattere urbanistico. In particolare, questa è una possibilità che viene prevista dalle norme in relazione... innanzitutto partiamo da che cos'è lo standard urbanistico: gli standard urbanistici rappresentano quelle aree che vengono destinate a servizi pubblici, servizi collettivi, okay? Ora, siccome per ogni intervento che determini un aumento del carico urbanistico è necessario che ci sia la cessione, appunto, da parte di chi svolge, di chi realizza l'intervento di aree da destinare a standard e siccome non sempre queste aree da destinare a standard sono effettivamente utilizzabili per finalità di carattere pubblico, la norma prevede la possibilità di una monetizzazione, quindi di una definizione in termini economici di quello che dovrebbe essere il trasferimento di suolo per la realizzazione di standard. Il regolamento prevede una casistica ben precisa. Allora, all'articolo 2 definisce qual è la casistica a cui far riferimento per dare questa possibilità. Naturalmente fermo restando che questa monetizzazione rappresenta una facoltà per l'Amministrazione, quindi, laddove si rilevi che l'area che può essere ceduta non è utile al fine della realizzazione di standard urbanistici, c'è la possibilità di definire la questione dal punto di vista economico. Faccio un esempio molto concreto: allora il caso, ad esempio, di un intervento nel centro storico, interventi che noi ovviamente auspichiamo perché diciamo parliamo sempre della necessità di un recupero diciamo del centro storico, il recupero si realizza attraverso interventi nel centro storico. Ora, tutti conosciamo il centro storico di Marano e sappiamo bene che il centro storico è realizzato con degli edifici che hanno alle spalle degli spazi, giardini, diciamo, che quindi facevano parte in passato della realtà agricola del nostro Comune. Ora, se io faccio nel centro storico un intervento di abbattimento e ricostruzione, naturalmente, io abbatto e ricostruisco l'edificio che dà sulla strada per cui lo spazio, qualora ci sia un incremento del carico urbanistico, lo spazio che io posso cedere al Comune per realizzare gli standard, è una parte del giardino, quindi la parte

*Live s.r.l.*

retrostante all'edificio, ovviamente in questo caso il Comune non potrà utilizzarlo diciamo questo spazio perché magari non è accessibile, perché magari - come dire? - è difficilmente utilizzabile dal pubblico e quindi, in questo caso, il Comune può rifiutare lo standard e chiedere la monetizzazione, chiedere la possibilità di trasformare il tutto in un onere economico, un onere finanziario a carico di chi realizza l'intervento. Quindi, questo regolamento serve per definire questo tipo di casistica. Credo che sia sufficiente questo, se ci sono poi - come dire? - delle richieste specifiche da parte dei Consiglieri per avere qualche chiarimento, siamo a disposizione.

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

C'è qualcuno? Allora, prego, Consigliera Fanelli.

**CONSIGLIERA STEFANIA FANELLI**

Va bene, naturalmente, non intervengo sul punto all'ordine del giorno ma sulla proposta del Consigliere De Magistris, sebbene l'avete votata, ma... credo che posso avere il diritto di parola sulle mie mozioni, scusate? Devo solo abbandonare l'aula? Posso spiegare perché abbandono l'aula o no?

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

No, dobbiamo parlare di quella che è...

**CONSIGLIERA STEFANIA FANELLI**

Allora lo dirò direttamente alla stampa perché abbandonano l'aula, ecco qua. E non posso intervenire, le mozioni sono le mie, posso...

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

Sì, ma stiamo parlando di un altro punto all'ordine del giorno, le discuteremo dopo, cioè non è che abbiamo... non abbiamo detto di non discutere, non è che abbiamo detto di...

**CONSIGLIERA STEFANIA FANELLI**

Lo dirò direttamente alla stampa perché abbandonano l'aula.

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

Va bene, faccia quello che crede, adesso stiamo parlando del punto all'ordine del giorno.

**INTERVENTO**

Insomma vergognosa è lei che abbandona l'aula.

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

Va bene. Consigliera Fanelli, Consigliera Fanelli...

*(Intervento fuori microfono della Consigliera Fanelli).*

*Live s.r.l.*

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

Consigliera Fanelli, allora, lei mi ha chiesto la parola, io gliel'ho data la parola, come giustamente è, però, chiaramente, stiamo discutendo adesso sul regolamento, se vuole parlare sul regolamento io le do la parola, su altre cose parlerà successivamente.

Diamo atto che la Consigliera Fanelli ha abbandonato l'aula.

Ci sono altri interventi? Qualcuno vuole intervenire, chiedere? Invito i Consiglieri a non trascendere sul piano personale. Allora, chi vuole intervenire, può intervenire, se ritiene di intervenire sul punto all'ordine del giorno, parliamo del regolamento per la monetizzazione delle aree da standard. Chiede la parola il Consigliere Giaccio, prego Consigliere. Chiaramente, ci dobbiamo attenere a quello che è il punto all'ordine del giorno.

**CONSIGLIERA GIACCIO TERESA**

Grazie Presidente. Naturalmente ci atteniamo all'ordine del giorno, naturalmente faccio la mia dichiarazione di voto, sono favorevole perché, diciamo, arriva in Consiglio comunale un atto importante che regola una questione fondamentale, insomma, per la nostra città. Se non riusciamo ad utilizzare le aree standard, abbiamo anche un tornaconto economico, in questo caso, che il Comune potrà utilizzare per altro. Quindi mi voglio complimentare naturalmente con l'Assessore che ha dato questa idea agli uffici che hanno predisposto l'atto e quindi do la mia dichiarazione di voto che sono favorevole.

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

Grazie. C'è qualche altro intervento da parte dei Consiglieri? Consigliere Izzo, prego.

**CONSIGLIERE MICHELE IZZO**

Buonasera. Allora, noi ci asterremo su questo atto perché abbiamo avuto un incontro con l'Ingegnere Martino qualche tempo fa su questa... e come principio è da applaudire, però quando poi verrà messo in atto bisogna stare attenti, bisogna stare attenti perché queste aree standard, specialmente a Marano, sono un poco "traballine", non so se risulta a qualcuno di voi ma è stata presentata una licenza edilizia qui al Bar Matì, a fianco, non so se è quella, penso che sia un'area standard perché è un'area lasciata dai costruttori della pinetina e voglio dire, quindi, da applaudire questa monetizzazione delle aree standard, però di essere molto attenti, vagliare attentamente, pratica per pratica, perché Marano ci insegna che dietro a questi poi decreti o delibere di Giunta e di Consiglio comunale, che sono per la città, si annidano molti, molti furbetti, specialmente quando si parla di cemento. Siccome che io, come una volta giustamente diceva il

*Live s.r.l.*

candidato Sindaco Morra: "Io, invece del cervello, ho il cemento", è vero perché, purtroppo, i palazzinari di Marano, da quando ero ragazzo, non mi hanno fatto respirare, ma mi hanno fatto soltanto bere, mangiare e respirare polvere di cemento. Allora, ben venga questo procedimento, però con tanta attenzione da parte dell'Amministrazione e soprattutto da parte dei Dirigenti di questo Comune. Okay? Quindi noi ci asterremo solo per questo fatto qui.

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

Okay. Grazie, Consigliere Izzo. Ci sono altri interventi? Nessun altro intervento. Ah, c'è il Sindaco, prego.

**SINDACO MATTEO MORRA**

No, io volevo dire che sul regolamento c'è un refuso, quindi è il caso che lo correggiamo adesso. Allora, se siete d'accordo, io riporto la dizione esatta e ve la leggo, mi devi dare due minuti di sospensione, cioè sempre se il Consiglio è d'accordo.

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

Sulla richiesta di sospensione richiesta dal Sindaco, chi è d'accordo? All'unanimità viene accolta la sospensione della seduta per cinque minuti.

Alle ore 16:57 la seduta del Consiglio Comunale viene sospesa.

Alle ore 17:12 la seduta del Consiglio Comunale viene ripresa. 7

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

Possiamo prendere posto? Grazie. Alle ore 17:12 si riprende la seduta. Prego sempre la Segretaria a fare di nuovo l'appello.

**SEGRETARIO GENERALE DOTT.SSA GIOVANNA IMPARATO**

MORRA Matteo (Sindaco).....presente;  
 CECERE Luigi.....presente;  
 DI MARINO Luigi.....presente;  
 CATUOGNO Domenico.....presente;  
 CHIANESE Antonio.....presente;  
 LEPRE Vincenzo.....presente;  
 MOSELLA Gaetano.....presente;  
 APREA Elena.....presente;  
 PARAGLIOLA Domenico.....presente;  
 DI LUCCIO Davide.....presente;  
 DE MAGISTRIS Luisa.....presente;  
 DE BIASE Mariateresa.....presente;  
 MARRA Alessio.....presente;  
 ARIA Teresa.....presente;  
 BATTILOMO Vincenzo.....assente;  
 DE MAGISTRIS Mario.....presente;  
 IZZO Michele.....presente;

*Live s.r.l.*

DE STEFANO Salvatore.....presente;  
 SANTORO Francesco.....presente;  
 RUSCIANO Nunzio.....presente;  
 SCHIATTARELLA Barbara.....presente;  
 GIACCIO Teresa.....presente;  
 FANELLI Stefania.....assente;  
 SAVANELLI Luigi.....presente;  
 BAIANO Luigi.....presente;

allora sono solo 2 assenti, Fanelli e Battilomo.

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

Sono presenti 23 membri del Consiglio Comunale, quindi la seduta può essere ripresa ed è valida.

Passo la parola al Sindaco che voleva fare quella modifica al regolamento per quanto riguarda quel refuso. Prego.

**SINDACO MATTEO MORRA**

No, allora, non è una modifica al regolamento, in realtà c'è un refuso nell'esempio riportato all'articolo 3 per il calcolo dello standard, perché così com'è scritto non si capisce. Io adesso mi rendo conto che leggere diciamo... perché chiaramente dovrò adesso leggere per tenere a verbale come viene modificato, mi rendo conto che sarà difficile seguire, magari soltanto ascoltando, però lo dobbiamo fare solo per tenere...

**SEGRETARIO GENERALE DOTT.SSA GIOVANNA IMPARATO**

Entra Battilomo, sono le 17:14.

**SINDACO MATTEO MORRA**

Quindi, scusate, solo per tenere agli altri la versione corretta e per poter pubblicare poi una versione corretta, perché se noi poi pubblichiamo una cosa che non si capisce, giustamente avremo poi una serie - come dire? - di precisazioni da dover fare nei confronti dei cittadini oppure dei professionisti che dovessero far riferimento alla norma. Quindi, torno a dire, stiamo parlando dell'articolo 3, quindi pagina 3, articolo 3 del regolamento, dove alla fine dell'articolo 3 l'ultimo, diciamo, capoverso è quello dell'esempio, quindi leggo il testo corretto. "Esempio: abbattimento e ricostruzione di uno stabile insistente su un'area di intervento di metri quadri 1000 con indice superiore a 1,50 con passaggio da 2 a 5 unità abitative, calcolo numero di abitanti 0,02 per 1000, uguale 20, numero abitanti per unità abitativa post intervento 20 fratto 5, uguale 4; numero abitazioni in più pari a 3, che comporta un incremento del carico urbanistico pari a 3 per 4, uguale 12; numero abitanti 12 per 20 metri quadri per abitante, determinazione cessione standard, metri quadri 240". Okay, quindi questa è la versione corretta dell'esempio e quindi questa sarà la

*Live s.r.l.*

versione che verrà riportata nel testo che pubblicheremo, va bene?

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

Allora, sulla proposta di rettifica fatta dal Sindaco in merito all'articolo 3 del regolamento se ci sono interventi?

**CONSIGLIERE LUIGI SAVANELLI**

Presidente, chiedo scusa, questo riguarda gli standard?

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

Stiamo parlando del regolamento per la monetizzazione delle aree da cedere a standard.

**CONSIGLIERE LUIGI SAVANELLI**

L'intervento riguarda tutto il regolamento o solo l'articolo, le modifiche?

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

Adesso stiamo parlando dell'articolo 3, se però vuole intervenire anche su tutto il regolamento, le do la parola.

**CONSIGLIERE LUIGI SAVANELLI**

Senza mezzi termini, questa è una Legge vergognosa, è una delibera vergognosa che parte, così che capiamo dove vogliamo arrivare, che parte da un incarico dato dai commissari, non da questa Amministrazione, all'Ufficio Urbanistico, come se l'Ufficio Urbanistico non avesse niente da fare, come se l'Ufficio Urbanistico avesse già provveduto alla Legge sui condoni e parte una Legge, gennaio e viene poi con una delibera di Giunta del 1° agosto viene ratificato questo regolamento. E' un regolamento che va corretto, rivisto, anzi, secondo me, questa delibera va ritirata, perché dovrebbe essere prima approvato il Piano Regolatore, prima vedere quali spazi, quali possiamo recuperare, prima vedere quale incremento urbanistico ci può essere e poi approvare questa Legge. Il primo punto debole di questa Legge, che è gravissimo: noi non sappiamo quali sono gli standard. Allora la prima cosa che dobbiamo fare, vi vorrei pregare di approvare, insieme a questa Legge, di fare una ricognizione di quali sono gli standard che dobbiamo cedere, sapete che gli standard sono aree che i costruttori dovrebbero cedere al Comune, una volta fatta la Legge, sono aree che dovrebbero avere una destinazione urbanistica ben precisa: o attrezzature o a verde o a parco urbano o a parcheggio o allargamento della strada; comunque questa "camuffazione", che viene detta monetizzazione, non si monetizza niente perché, una volta venduto, deve essere riutilizzato per gli stessi scopi, cioè noi vendiamo un appezzamento di terreno, non sappiamo quale, non sappiamo quali sono gli standard del Comune, non c'è una ricognizione e allora la prima cosa da fare, diciamo: "Facciamo la ricognizione di quali sono gli standard", prima

*Live s.r.l.*

modifica; seconda modifica: viene dato troppo valore all'Urbanistica, l'ultima parola deve spettare alla politica, in che senso? L'Urbanistica può individuare quali sono gli standard che potrebbero essere ceduti, però deve dire: "Non mi serve per fare il parcheggio, non mi serve per mettere alberi a dimora, non mi serve per allargare la strada, non mi serve per fare un parco giochi per i bambini", allora il Comune lo potrebbe cedere e poi lo vuole comprare un'altra volta. Quindi, questa Legge, anche questo punto è un punto molto debole. Allora, l'Urbanistica potrebbe individuare qualche area, qualche area molto piccola, inferiore ai 1000 metri, che potrebbe essere ceduta, però l'area creduta, una volta individuata, deve essere la politica, deve essere l'Amministrazione, deve essere il Consiglio Comunale a dire se devono essere vendute o non devono essere vendute, perché non spetta al responsabile dell'Urbanistica, secondo punto. Terzo punto: come si vende? Valore di mercato, è un terreno agricolo? È un terreno edificatorio? Allora, il Comune di Napoli sta facendo una cosa molto semplice: vende tramite offerta telematica, tramite i Notai, il Collegio dei Notai e allora si decide: "Si vende quest'area, vale 1000 lire, si parte da 1000 lire", si affida al collegio dei Notai e chiunque voglia fare, nell'interesse del Comune, perché io posso essere interessato e offro 1000, lui può essere interessato e offre 2000, quindi l'interesse del Comune deve essere venduto mediante asta telematica per evitare soprusi e abusi. Quarta cosa: c'è una Legge, che già ho citato altre volte, che viene continuamente ignorata, la Legge del 29 dicembre 1992, che poi è il numero 14, che poi è stata corretta nel gennaio 2011, se non sbaglio, che dice una cosa molto semplice: "C'è l'obbligo, l'obbligo da parte dei Comuni per ogni neonato o per ogni persona che viene registrata all'Anagrafe di mettere una pianta a dimora, questa è la Legge del '92, sapete quanti anni sono passati? È una cosa vergognosa e poi, in effetti, c'è il problema dell'inquinamento dell'aria, dell'ambiente, voglio capire quale area non può essere utilizzata per mettere delle piante a dimora. Allora, modifichiamo questa Legge, io voglio approvarla, però deve essere la politica a dire l'ultima parola, se vendere o non vendere l'area, dobbiamo fare una ricognizione di quali sono le aree, che il Comune non lo sa; a parte questo, c'è qualche area che qualcuno che avrebbe dovuto cedere, non so se lo sa e ce l'ha detto l'ufficio tecnico, che è stato recintato, è stato messo un cancello e quando il Comune è andato a chiedere, ha detto: "No, questa è un'area mia", allora, siccome la Legge prevede che la cessione dell'area è determinante, è causa unica con la concessione edilizia, chi non vuole cedere l'area al Comune che venga revocata la licenza, anche questo dobbiamo dire, chi non vuole cedere l'area, perché non è che possiamo andare a fare la guerra con i cittadini, chi non vuole cedere area c'è l'obbligo di revocare la licenza e questo è un altro punto che dobbiamo mettere in questa delibera. Terza cosa: non capisco con quale criterio noi stiamo parlando di un Piano Regolatore, stiamo parlando del verde

*Live s.r.l.*

---

e suolo implementare, cioè chi è che può acquistare un'area? Solo il costruttore che ha fatto dieci appartamenti, ne vuole fare altri, vuole aumentare l'area edificabile e quindi questa è l'unica spiegazione, poi non trovo nessuna persona che potrebbe acquistare questa area; questo è un favore che volete fare ai vostri amici? Fatelo, ma fatelo con intelligenza, fatelo nell'interesse della città, non lo fate contro alla città.

(Fuori microfono: bravo, Gigino, bravo).

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

Prego il pubblico di non intervenire.

**SINDACO MATTEO MORRA**

Scusatemi, mi rendo conto che il Consigliere Savanelli non era presente, probabilmente, quando abbiamo introdotto l'argomento, però, ecco, diciamo, tutto l'intervento del Consigliere Savanelli è fuori registro, perché, diciamo, non c'entra niente con le cose che ha detto il Consigliere comunale.

**CONSIGLIERE LUIGI SAVANELLI**

Si sbaglia, si sbaglia grosso, Sindaco, veramente si sbaglia, guardi. Io chiedo...

**SINDACO MATTEO MORRA**

Mi sbaglio io, però, diciamo, voglio ripetere, allora, a che cosa serve questo regolamento. Allora, questo regolamento serve a monetizzare, quindi, a rendere, trasformare, diciamo, in termini economici quello che un soggetto che deve realizzare un intervento edilizio, che non è solo il costruttore, può essere anche il privato cittadino, diciamo, che è proprietario di un palazzo nel centro storico e vuole fare un'operazione su questo immobile che è di abbattimento e ricostruzione, ho fatto questo esempio, abbattimento e ricostruzione, se questo abbattimento e ricostruzione comporta un aumento del carico urbanistico, quindi, diciamo che invece di cinque abitanti, che ci stavano prima, il numero di abitanti che possono essere ospitati dalla nuova palazzina passa a sei, per questo incremento del carico urbanistico bisogna cedere uno standard, ora cedere dell'area, okay? Ora, non sempre quest'area può essere ceduta, okay? Questo, il presupposto, diciamo, deve essere la cessione dello standard per... quindi non è che se non cedi ti ritiro la licenza, no, tu se non cedi non ritiri la concessione, quindi non puoi ritirare la concessione, non è che io ti devo ritirare qualcosa, okay. Ora, dovendo tu cedere, tu che realizzi un intervento, dovendo cedere un'area destinata a standard urbanistico, se quest'area non è conforme alle necessità del Comune e c'è una casistica che viene definita, quali sono i casi in cui si può applicare questo regolamento, quindi una casistica che è riportata all'articolo 2,

*Live s.r.l.*

se non sbaglio, sì, all'articolo 2, quindi i casi, se vi volete - come dire? - impegnare a leggere, sono semplici, non sono nemmeno tantissimi. Allora, questi sono i casi in cui è applicabile questo regolamento, io ho fatto un esempio quando ho introdotto la delibera, ad esempio se il terreno che tu mi puoi cedere non è accessibile dalla strada principale, quindi a me non mi serve, non ne posso fare un giardino pubblico, è troppo piccolo per farci l'asilo che deve essere realizzato nella zona, quindi, diciamo, se non è utilizzabile da parte del Comune, invece di cedere lo standard definiamo in termini economici quanto mi devi dare, okay? Mi dai l'equivalente in denaro, tu privato a me Comune, non il Comune si vende gli standard, non è questo, è il contrario: quindi, il Comune che, diciamo, deve ricevere queste aree che devono essere destinate a standard, se l'area non è adeguata ad ospitare uno standard per una serie di motivi, che sono elencati, allora il Comune può, perché rimane comunque una facoltà da parte del Comune, quindi c'è una valutazione che viene fatta del Comune, il Comune può dire, invece di darmi l'area: "Trasformiamo in obbligazioni di carattere pecuniario, quindi mi dai i soldi", okay? Quindi il vantaggio che ha il Comune è di ricevere questi soldi, che fine fanno questi soldi? Lo dice il regolamento: vengono depositati su un capitolo del bilancio nell'ambito del quale possono essere destinati solo al miglioramento degli standard, quindi, per esempio, ad aggiustare il parco pubblico, a realizzare la scuola e non so, diciamo, tutto quello che possiamo immaginare, a realizzare la palestra, eccetera, quindi destinati sempre all'incremento degli standard urbanistici. Questo è il regolamento, tutto il resto, diciamo, possono essere fantasie, però questo è il regolamento, okay? Grazie.

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

Grazie, Sindaco. Chiede la parola il Consigliere Di Luccio, prego.

**CONSIGLIERE DAVIDE DI LUCCIO**

Grazie, Presidente. Non mi dilungherò molto perché il Sindaco ha brillantemente esposto il punto all'ordine del giorno. Voglio solo dire che siamo sicuramente ad un punto di svolta con l'approvazione di questo regolamento, che va a punire o comunque a mettere la lente di ingrandimento su un modello di cui Marano è piena e cioè tutti quei pezzi di terreno ceduti all'ente dietro tre palazzi, dietro quattro palazzi, in fondo ad una strada inaccessibile, lasciati lì, destinati ad aree standard di cui il Comune non potrà mai, diciamo, per la loro collocazione, usufruirne, quello spazio non potrà mai essere reso pubblico benché lo sia da atto di cessione e quindi fino ad ora le concessioni si sono ritirate facendo, diciamo, cedendo all'ente pezzi di terra di cui l'ente non ne ha mai potuto usufruire e pertanto oggi, con questo regolamento, con l'approvazione di questa delibera, noi poniamo fine a questa storia, poniamo fine a

*Live s.r.l.*

questo modo di fare e anzi, andiamo praticamente ad incrementare i fondi per poter, diciamo, rendere vivibili gli spazi che abbiamo, di cui il Comune praticamente non ha i soldi per poter approntare villette comunali, per poter rendere fruibili gli spazi che oggi ci vengono ceduti. Consigliere Savanelli, il suo intervento mi dispiace, perché noi in Commissione abbiamo approfondito molto questo punto, abbiamo fatto anche un incontro con l'Ingegnere Martino per chiarire appunto questi aspetti e la bontà di questo regolamento, l'Ingegnere ci ha fornito tutte le dovute rassicurazioni e tutte le dovute cautele rispetto alla lente di ingrandimento che verrà posta per valutare, diciamo, questi provvedimenti, ma non capisco poi il ragionamento che fa sulla vendita, sulla... no, ma perché non è prevista nessuna vendita, cioè diciamo è solo una monetizzazione, è che il pezzo di terra viene lasciato al legittimo proprietario, diciamo, qualora monetizza l'area standard, cioè non c'è nessun atto sotteso all'approvazione di questa delibera, è tutto chiaro e lineare, diciamo, è tutto riportato, sia per quanto riguarda i coefficienti di monetizzazione, sia per quanto riguarda gli esempi per i quali è possibile adottare questo provvedimento, pertanto non riesco a concepire; apprezzo, invece, l'intervento del Consigliere Izzo che dà atto, diciamo, del lavoro svolto in Commissione e quindi diciamo mi meraviglio di tutto ciò e non posso fare altro che fare i complimenti all'Amministrazione per il lavoro che sta svolgendo fino a questo momento e per l'attenzione che sta ponendo rispetto a queste situazioni ambigue di cui il nostro Comune è piena ed esprimere il mio voto favorevole. Grazie, Presidente.

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

Grazie, Consigliere Di Luccio. Ci sono altri interventi? Prego, Consigliere Savanelli, per una replica, sa che la replica prevede massimo cinque minuti.

**CONSIGLIERE LUIGI SAVANELLI**

Cinque minuti?

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

Sì.

**CONSIGLIERE LUIGI SAVANELLI**

Allora, innanzitutto, volevo dire che io in Commissione e Davide, che è il Presidente della Commissione sa che ho votato contro, lo posso dire pubblicamente senza poter smentire, però io vorrei sapere una sola domanda: chi è che è interessato ad acquisire un pezzo, un'area comunale, se non per fare speculazione edilizia, se non per fare... però la Legge dell'abbattimento è un po'... allora, non ci azzecca manco la Legge, io devo abbattere un palazzo, aumento l'area - poco fa lo abbiamo detto - invece di fare tre appartamenti, ne faccio sei, questa è la Legge, poi

**Live s.r.l.**

l'equivalente.... La definizione dell'equivalente del prezzo ben venga da parte dell'Ufficio Urbanistico, ma è la politica che deve dire: "Quest'area non ci serve, non ci serve per la Legge per mettere a dimora le piante, non ci serve per fare i parcheggi", voglio vedere quali aree sono che non si possono mettere le piante, a quali aree non ci può essere il verde cittadino, in quale area non si può attrezzare un parco giochi per bambini, quali aree non si può allargare e fare un parcheggio, quali aree non si può allargare la strada? Allora, la Legge, la modifica che io propongo deve essere questa: se non si può fare il parcheggio, se non si possono mettere alberi, se non si può utilizzare per altre attrezzature e servizi, vendiamola, però deve rispondere a tutti questi requisiti. Io chiedo all'Opposizione di votare con scienza e coscienza perché questa è una cosa importantissima, c'è l'Architetto, che io a volte cito, la Dottoressa Cristina Vanderbeck, canadese, che dice: "Il 30 per cento di ogni quartiere deve essere a verde", vogliamo applicare questa Legge anche in questa successione? Le aree che non possono essere utilizzate mettiamo le piante, applichiamo la Legge del 28 dicembre del '92 numero 14, per ogni neonato, andiamo pure negli anni addietro, ripariamo agli ultimi anni, agli ultimi venti anni che non abbiamo fatto mai, osservato... c'è l'obbligo del Comune di osservare questa Legge. E poi l'equivalente, il prezzo equivalente chi lo stabilisce, l'Ufficio Urbanistica? E allora lo stabilisca l'Ufficio Urbanistica, però si venda tramite il Collegio notarile, tramite un'offerta telematica nello stesso giorno sincrono, è una cosa che fanno tutti i Comuni. Chiedo di mettere a voto queste quattro varianti, queste quattro modifiche.

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

E le deve scrivere, sennò come facciamo a sapere quali sono. Deve richiamare anche gli articoli del regolamento, se li ha letti. Se vuole la parola, Consigliera De Magistris, le do la parola, c'è anche il Consigliere Di Marino.

Allora, Consigliere Di Marino, prego.

**CONSIGLIERE LUIGI DI MARINO**

Buonasera. Volevo chiarire al Consigliere Savanelli che non c'è alcuna vendita, nel senso che il costruttore o il privato che va a costruire non fa altro che monetizzare un'area che non cede al Comune, che poi quest'area, se al Comune interessa, la prende, a acquisisce, dice: "Sì, io la voglio", però se è un'area interna che diciamo al Comune non può servire perché è inaccessibile, magari, cioè non trova l'utilità nel prendersela, dice, giustamente: "Tu me la monetizzi e resta a te", ma non c'è alcuna vendita, quindi quale asta va fatta? Non si può, cioè è assurdo, quella già è del proprietario, non va venduto niente.

**CONSIGLIERE LUIGI SAVANELLI**

*Live s.r.l.*

Allora, io voglio fare una semplice domanda: sapete quali sono le aree standard? Per dire che non servono al Comune, dobbiamo prima individuare le aree standard.

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

Consigliere, lei ha fatto una richiesta di modifiche, apporti questi emendamenti e li votiamo pure.

Prego il Consigliere Savanelli di fare la richiesta di emendamento al regolamento, di leggerlo e poi lo deposita per iscritto alla Presidenza, grazie.

**CONSIGLIERE LUIGI SAVANELLI**

Allora, articolo 1, diciamo della variazione: "L'approvazione finale della vendita standard deve spettare al Consiglio Comunale". Punto 2: "Bisogna destinare le aree alla Legge 29/12/1992 numero 14, obbligo dei Comuni di mettere a dimora un albero per ogni neonato". Articolo 3: "La monetizzazione, che è una falsa monetizzazione delle aree, deve essere fatta mediante il Collegio dei Notai, mediante una vendita all'asta sincrona. L'Ufficio Urbanistica deve indicare che le aree da vendere, da cedere, come vogliamo dire, non possono essere utilizzate per il verde, per piantare alberi, per parcheggi, per parco giochi bambino e per ampliamento della strada". 5, che poi doveva essere l'1: "Individuare quali sono le aree standard che il Comune non sa".

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

Grazie, Consigliere Savanelli. Allora, se non ci sono altri interventi richiesti dai Consiglieri...

**CONSIGLIERE DOMENICO PARAGLIOLA**

Ma quello è un emendamento, Presidente, lo dobbiamo votare.

**PRESIDENTE GAETANO MOSELLA**

Sì, un attimo, Consigliere Paragliola, dobbiamo votare prima l'emendamento presentato dal Sindaco all'articolo 3 e poi votiamo gli emendamenti presentati dal Consigliere Savanelli.

Volevo chiedere se ci sono altri interventi. Nessun altro intervento.

Passiamo a votare prima l'emendamento presentato dal Sindaco, che, più che un emendamento, è una rettifica del regolamento per quanto riguarda l'articolo 3, così come ha letto, scritto e depositato il Sindaco.

Allora, chi è favorevole alzi la mano. 17 favorevoli.

Chi è contrario? Nessuno è contrario.

Chi si astiene? 7 astenuti, sono i Consiglieri Izzo, Rusciano, De Stefano, Santoro, Savanelli, Schiattarella e Baiano.

Ora passiamo a votare gli emendamenti presentati sempre al regolamento di cui stiamo parlando all'ordine del giorno dal

*Live s.r.l.*

---

Consigliere Savanelli.

Chi è favorevole? Allora, vota il Consigliere Savanelli... ah, no. Allora, i voti sono 4, sono i Consiglieri De Stefano, Santoro, Baiano e Savanelli.

Chi è contrario alzi la mano. 17 contrari.

Chi si astiene? I Consiglieri Izzo, Rusciano e Schiattarella.

Allora, per quanto si riferisce ai due emendamenti, l'emendamento del Sindaco viene approvato; gli emendamenti del Consigliere Savanelli vengono respinti.

Adesso passiamo a votare il regolamento nella sua interezza.

Chi è favorevole alzi la mano. 17 voti favorevoli.

Chi è contrario alzi la mano. 1 solo voto, Savanelli.

Chi si astiene? 6 voti astenuti, sono sempre dei Consiglieri Izzo, Rusciano, De Stefano, Santoro, Schiattarella e Baiano.

Il regolamento, quindi, viene approvato.

Si passa all'immediata eseguibilità della delibera di approvazione del regolamento.

Chi è favorevole alzi la mano. 17 voti favorevoli.

Chi è contrario?

Chi si astiene? 7 astenuti, sono i Consiglieri Izzo, Rusciano, De Stefano, Santoro, Schiattarella, Savanelli e Baiano.

Il presente verbale viene così sottoscritto :

**Il Presidente del Consiglio Comunale**  
**-Avv. Gaetano Mosella-**

*Mosella Gaetano*



**Il Segretario Generale**  
**dott.ssa Giovanna Imperato**

*Giovanna Imperato*

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

IL SOTTOSCRITTO RESPONSABILE ALBO PRETORIO ON LINE ATTESTA CHE

La presente deliberazione viene affissa a questo Albo Pretorio on line, ai sensi della normativa  
vigente, per quindici giorni consecutivi, a decorrere dal *16/12/2023*

**Marano di Napoli**

*16/12/2023*



**Il Responsabile**

*[Signature]*

---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'/ESEGUIBILITA'

Il sottoscritto Responsabile dell'Ufficio, Visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione :

- ( ) diviene esecutiva, ai sensi del disposto di cui all'art. 134- comma 3 – del D.Lgs 267/00, dopo il decimo giorno dalla pubblicazione on.line.
- ( ) è immediatamente eseguibile, ai sensi del disposto di cui all'art.134, comma 4 – del D.Lgs. 267/00.

**Il Responsabile**

### CONFORMITA'

Per copia conforme all'originale, agli atti dell'Ufficio di Segreteria Generale

**Marano di Napoli**

**Il Responsabile**