



COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITÀ

(PROVINCIA DI NAPOLI)

Città Metropolitana di Napoli

SETTORE V - Area di P.O. Settore Tecnico

SUE - Pianificazione Urbanistica, Condoni ed Edilizia Privata

Riservato all'ufficio: Rif.
Disposizione Dirigenziale n. 03/2022

Modifica e integrazione del DD n. 02/2022 - Criteri e modalità da seguire nelle istruttorie delle pratiche edilizie per l'applicazione della monetizzazione delle aree da cedere all'Ente territoriale, in attesa dell'approvazione definitiva del Regolamento..

Al personale e responsabili del servizio Settore V
Sede municipale

e p.c. Al Sig. Sindaco
Giosuè Carlo Maria Antonio D'Amora

All'Assessore all'Urbanistica
pianificazione e sviluppo del territorio
Francesco Cascone

Al Segretario Generale
Avv. Rosanna Sanzone
Sede municipale

Data, 22 novembre 2022

Comunicazione interna

DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE Sett. V - Progressivo DD n. 03/2022.

Oggetto: Modifica e integrazione del DD n. 02/2022 - Criteri e modalità da seguire nelle istruttorie delle pratiche edilizie per l'applicazione della monetizzazione delle aree da cedere all'Ente territoriale, in attesa dell'approvazione definitiva del Regolamento.

In riferimento a quanto introdotto recentemente dalla LRC n. 13 del 10 agosto c.a. e alla numerosa casistica derivante dall'attività istruttoria delle pratiche edilizie in atti, lo scrivente responsabile P.O. del V Settore, in attesa dell'approvazione di apposito regolamento già proposta all'attenzione dell'A.C., ravvisata la necessità e l'urgenza di definire criteri e modalità applicativi in riferimento al calcolo del fabbisogno di standard e in applicazione dell'istituto della monetizzazione delle aree a standard da cedere alla pubblica amministrazione locale, giusta DD n. 02/2022 formalmente trasmessa al personale in capo al Settore V,

premesso che:

- è stato ampiamente chiarito che l'applicazione di quanto statuito dal DM n. 1444/1968, trascendendo dal titolo (ossia in relazione ad una errata interpretazione secondo cui il Decreto medesimo sia da applicare solo in sede di formazione dei nuovi piani urbanistici), sia da riferire a tutte le attività edilizie di trasformazione del territorio nel rispetto di quanto previsto dall'articolato in esame;

- in tal senso, la stessa LRC n. 13/2022 contempla l'obbligo nel rispetto degli standard previsti dal DM n. 1444/1968 per gli interventi edilizi comportanti un aumento della volumetria esistente;

Considerato, altresì, che:

- lo scrivente ufficio nell'attività istruttoria procede alla verifica del rispetto di quanto sancito dal predetto decreto ministeriale, anche in applicazione dell'istituto della monetizzazione per i casi previsti dalla normativa vigente;

Dato atto che:

- per le pratiche edilizie in corso di istruttoria sono presenti molteplici casi in cui è richiesta l'applicazione dell'istituto della monetizzazione per quanto richiesto dai soggetti interessati;
- L'invio delle richieste alla GM affinché si esprima nel merito comporta un notevole dispendio di tempo e di energie stante la carenza di personale addetto alle istruttorie per la conclusione dei procedimenti;
- Sono giacenti numerose pratiche edilizie di precedenti annualità che necessitano di una urgente conclusione dei procedimenti
- in attesa dell'approvazione del regolamento comunale come richiamato in premessa, si rende necessario chiarire alcuni aspetti che contribuiscono a chiarire i criteri e le modalità attuative da applicarsi quale riferimento generale equamente applicabile;

Tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente responsabile P.O. ritiene di disporre, come di fatto

DISPONE

che per l'istruttoria delle pratiche edilizie, ai fini del calcolo delle aree da cedere come standard pubblici siano seguiti i seguenti criteri e modalità :

- a) ai fini della istruttoria delle pratiche edilizie sia verificato il rispetto degli standard in conformità a quanto previsto dal decreto ministeriale richiamato in premessa;
- b) ai fini del calcolo delle aree a standard da cedere alla pubblica amministrazione locale, nonché della eventuale monetizzazione per i casi di lotti compromessi e per quanto ritenuto coerente con la normativa vigente, potrà essere disposto dall'ufficio la verifica e l'applicazione dei valori di mercato in relazione a quanto stabilito da apposita deliberazione per il calcolo dei tributi comunali, in attesa dell'approvazione del Regolamento presentato in atti;
- c) In considerazione delle difficoltà rappresentate dal personale assegnato al V Settore, pur sempre in attesa dell'approvazione di apposito regolamento comunale, per i casi ritenuti di particolare interesse o per complessità della configurazione planimetrica dei siti di intervento, l'ufficio potrà sottoporre all'attenzione della Giunta Comunale affinché si esprima nel merito ai fini dell'applicazione o meno dell'istituto della monetizzazione;
- d) Resta confermato che, ai fini del calcolo del valore delle aree a standard da cedere alla pubblica amministrazione locale ai fini della monetizzazione, saranno presi come riferimento i valori di stima approvati dal Consiglio Comunale ai fini dell'applicazione dell'IMU e per le zone agricole il valore derivante da apposita analisi di mercato che allo stato potrà assumersi di riferimento medio pari a 50,00 €/mq;
- e) Resta confermato, altresì, che nei casi demo-ricostruzione di fabbricati realizzati dopo l'entrata in vigore del vigente strumento urbanistico locale con incremento di volumetria, il fabbisogno di standard dovrà essere riferito alla intera volumetria in quanto nuova costruzione e pertanto assoggettato a regime di Permesso di Costruire, mentre sono esclusi dal calcolo delle superfici a standard gli interventi edilizi riguardanti fabbricati realizzati precedentemente all'entrata in vigore del PRG e fabbricati in regime di demo-ricostruzione a parità di volume.

È fatta salva ogni ulteriore e/o diversa disposizione o comunicazione che in prosieguo dovesse rendersi necessaria per quanto in esame.

Tanto è comunicato con espresso invito al rispetto di quanto disposto.

SETTORE V -Pianificazione Urbanistica, Condoni, Edilizia Privata

Responsabile P.O.

[f.to](#) Arch. Lucido Di Gregorio

(firma autografa sostituita a mezzo stampa - art.3, c.2 del D.Lgs n. 39/1993)