

COMUNE DI BELLIZZI

Provincia di Salerno

C.A.P. 84092 - Codice Fiscale e Partita IVA 02615970650

Tel. 0828/358011 - Fax 0828/355849

- ORIGINALE -

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 17 del quattro maggio duemilaventitré

O G G E T T O: MONETIZZAZIONE AREE STANDARD - PROVVEDIMENTI.

L'anno duemilaventitré, il giorno quattro del mese di maggio, alle ore 17,00 nei locali dell'aula consiliare della Casa Comunale sita in via Manin, a seguito di convocazione del Presidente del Consiglio Comunale, prot.n.8573 del 27.04.2023 si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Presiede la seduta il Sindaco Domenico VOLPE

Intervengono i Signori:

Cognome e Nome	Presente	Cognome e Nome	Presente
VOLPE Domenico - SINDACO	SI	CAPALDO Antonella	SI
SIANI Fabiana	SI	CICCARIELLO Stefano	SI
STRIFEZZA Vitantonio	SI	DELL'ANGELO Bruno	SI
PELLEGRINO Nicola	NO	D'ALESSIO Rolando	SI
FLORIO Cristina	NO	ESPOSITO Valter	SI
MELAGRANO Adele	NO	GAIOLA Ilaria	NO
FEREOLI Antonio	SI	MADDALO Angelo	SI
GIELLO Marina	NO	BONAVITA Saviana	SI
FOGLIA Maurizio	SI		

PRESENTI N. 12

ASSENTI N. 5

Assiste alla seduta il Segretario Generale dott.ssa Annalisa CONSOLI

IL PRESIDENTE

constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione degli argomenti all'ordine del giorno.

- omissis -

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 30/12/2020 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) pubblicato sul BURC n. 7 del 18/01/2021;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 30/12/2020 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale (PUC) e il relativo Rapporto Ambientale pubblicato sul BURC n. 7 del 18/01/2021;
- Il PUC vigente prevede che:
 - o gli ambiti produttivi consolidati contengono gli insediamenti produttivi di prima formazione e le successive espansioni sorti lungo la SR164a, nella fascia compatta compresa tra il margine nordoccidentale di via L. Giordano e il limite sudorientale di via Antica, e il tessuto insistente su via del Commercio e via dell'Artigianato, classificabile zona omogenea D, ai sensi del D.M. 1444/1968 e individuati dallo stesso come zona omogenea D1;
 - o Gli ambiti urbani diffusi rappresentano una tipologia insediativa prevalentemente residenziale, sorta in contesto rurale e sviluppatasi come forma alternativa di usare lo spazio urbano, qualificata come città giardino, classificabili zona omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968 e individuati dal PUC come zona omogenea B5;
 - o Gli ambiti urbani consolidati contengono i tessuti urbani di prima formazione con le espansioni susseguitesesi fino all'attualità, che non possiedono i requisiti per essere classificabili come centro storico, comprensivi delle dotazioni di attrezzature, classificabili zona omogenea B ai sensi del D.M. 1444/1968 ed individuati dal PUC: in zona omogenea B1 (relativamente ai primi tessuti insediativi molto compatti e caratterizzati da isolati divisi da strade strette) e in zona omogenea B2 (tessuti di successiva espansione)
- negli ambiti produttivi consolidati sono consentite le destinazioni d'uso Abitative, Terziarie, Turistico Ricettive e quelle relative alle infrastrutture e servizi;
- negli ambiti urbani diffusi e negli ambiti urbani consolidati sono consentite le destinazioni d'uso prevalentemente Abitative e poi anche Terziarie, Turistico Ricettive e quelle relative alle infrastrutture e servizi;

ATTESO CHE:

- il comma 4 dell'art. 4 della legge regionale n. 13 del 10/08/2022 stabilisce che *l'incentivazione può prevedere un incremento volumetrico per l'edilizia residenziale fino a un massimo del venti per cento, per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e del trentacinque per cento per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, con applicazione delle previsioni dell'articolo 3, comma 1 lett. d) del dpr 380/2001;*
- il comma 8 dell'art. 4 della legge regionale n. 13 del 10/08/2022 stabilisce che *gli interventi di cui al comma 4 sono attuati attraverso titoli abilitanti diretti e prevedono la cessione di standard nel caso di incremento del carico urbanistico o la loro monetizzazione in caso di comprovata mancanza di spazi adeguati;*

CONSIDERATO CHE:

- gli interventi edilizi di nuova costruzione o che determinano incremento del carico insediativo dovranno garantire la dotazione minima di aree per la realizzazione di opere volte a risolvere criticità di pubblica utilità presenti sul territorio (parcheggi pubblici o verde attrezzato), nella misura minima pari a:

- 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per le destinazioni terziarie, commerciali e residenziali;
 - 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per le destinazioni produttive garantendo l'aliquota minima pari al 10% dell'area interessata dalla realizzazione dell'insediamento;
- nel caso di destinazioni d'uso di tipo turistico ricettive la dotazione di standard, di cui al punto precedente, è ripartita garantendo le seguenti quantità minime funzione dei posti letto (pl):
- per attrezzature di interesse comune 1mq/pl
 - per parcheggi 2 mq/pl
 - per verde e sport 5 mq/pl.
- nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che determinano un incremento del carico insediativo è possibile, ricorrendo le condizioni previste dalle presenti norme, la monetizzazione delle aree destinate a standard al fine di conseguire un razionale ed efficiente soddisfacimento dell'interesse pubblico;
- il comma 2 dell'art. 119 del RUEC stabilisce che *Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove il privato non possa reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, l'Ufficio Tecnico propone al Consiglio Comunale che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella stessa zona omogenea;*
- Che la decisione sull'accettazione della monetizzazione o delle aree alternative comporta una serie di valutazioni discrezionali, in capo all'Amministrazione Comunale, in merito alla loro opportunità;

VISTA la richiesta di monetizzazione delle aree acquisita al protocollo generale dell'ente in data 24/04/2023 al n. 8308 inerente la pratica edilizia presentata dal sig. Pierro Giovanni, con allegato progetto redatto dall'arch. Michael Cavallo, tendente ad ottenere il permesso di costruire, per gli interventi di "ristrutturazione edilizia" così come definiti dall'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/2001 e nel testo vigente e della legge regionale n. 13 del 10/08/2022, consistente nell'esecuzione delle seguenti opere: ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art 4 comma 4 l.r. 13/2022 e ristrutturazione di una copertura di un fabbricato per civile abitazione sito in Bellizzi (SA) alla via Isonzo 25 – identificato catastalmente al fol.4 part. 582 sub 3.

CONSIDERATA la limitata estensione delle aree da reperire per i singoli interventi che peraltro non consentono la formazione di significativi impianti, si ritiene opportuno acconsentire alla proposta di monetizzazione riguardante gli interventi in argomento;

RITENUTO di valutare le aree della pratica edilizia di che trattasi pari a € 6.162,18 giusta perizia di stima redatta dall'Area Tecnica - Sviluppo del territorio - Sportello unico per l'Edilizia prot. n. 8321 del 24/04/2023 ed allegata al presente provvedimento;

VISTO il D.Lgs. n° 267/2000 - T.U.E.L.;

ACQUISITI i pareri favorevoli ex art. 49 del Dlgs.n.267 del 18/8/2000, recante il TUEL,

Udito l'intervento del Sindaco riportato nel verbale contenente il resoconto integrale della presente delibera di cui all'allegato "A" trascritto da ditta incaricata dall'Ente.

Con il seguente esito di votazione, reso nei modi e forme di legge:

Presenti n.12 consiglieri (assenti i consiglieri Pellegrino, Florio, Melagrano, Giello e Gaiola) - Favorevoli n.8 consiglieri - Contrari n. 0 consiglieri – Astenuti n.4 consiglieri (D' Alessio , Esposito, Maddalo e Bonavita);

D E L I B E R A

1. **DI ASSUMERE** le premesse quale parte integrale e sostanziale del presente provvedimento;
2. **DI RICONOSCERE** l'interesse ad acconsentire la monetizzazione richiesta, riguardante gli interventi di "ristrutturazione edilizia" così come definiti dall'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/2001e nel testo vigente e della legge regionale n. 13 del 10/08/2022, consistente nell'esecuzione delle seguenti opere: ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art 4 comma 4 l.r. 13/2022 e ristrutturazione di una copertura di un fabbricato per civile abitazione sito in Bellizzi (SA) alla via Isonzo 25 – identificato catastalmente al fol.4 part. 582 sub 3;
3. **DI APPROVARE** l'allegata perizia di stima delle aree a standard oggetto di monetizzazione redatta dall'Area Tecnica Sviluppo del territorio - Sportello unico per l'Edilizia prot. n. 8321 del 24/04/2023;
4. **DI ACCANTONARE** le somme introitate per i fini stabiliti dalla legge. Tali importi dovranno essere corrisposti prima del rilascio del Permesso di Costruire;
5. **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. n. 267 del 18/8/2000, recante il TUEL con il seguente esito di votazione reso nei modi e forme di legge:

Presenti n.12 consiglieri (assenti i consiglieri Pellegrino, Florio, Melagrano,Giello e Gaiola) - Favorevoli n.8 consiglieri - Contrari n. 0 consiglieri – Astenuti n.4 consiglieri (D' Alessio , Esposito, Maddalo e Bonavita);

In allegato ("A") il verbale contenente il resoconto integrale della presente delibera, trascritto da ditta incaricata dall' Ente.

PUNTO N. 8

Monetizzazione aree standard – provvedimenti.

Sindaco: Solito argomento che rientra nel Regolamento del Piano Regolatore Generale PUC “Monetizzazione aree standard – provvedimenti”. Come sempre c’è la monetizzazione di un intervento edilizio di un cittadino, dato che abbiamo un buon PRG fatto bene che stabilisce il dare e avere, a proposito non mi stancherò mai di esaltare lo strumento urbanistico del Comune di Bellizzi perché c’è stata anche una tesi di laurea, l’ho ricevuta l’altro giorno, è un bel momento, questa cosa mi piace. Dico che in virtù di questa operazione, è semplificata la monetizzazione per non sottrarre aree al cittadino per consentirgli.. perché nel vecchio strumento urbanistico non era previsto, ma lo dico perché fa parte di una regolamentazione del PUC che è stata oggetto di una tesi di laurea sul PUC del Comune di Bellizzi tra sistema perequativo. Per la prima volta dobbiamo dare atto all’area tecnica che a differenza dei contenziosi degli ultimi 30 - 40 anni con Montecorvino Rovella stavolta il bene ce lo prendiamo prima, per non commettere lo stesso errore che abbiamo commesso da Pappalardo (intervento fuori verbale). Chiunque poi verrà a gestirlo saprà che è un Regolamento fatto bene perché ci ha consentito di candidarle al PNRR perché non avevamo più aree, perciò ci vogliono i processi lunghi al Governo, noi l’abbiamo potuto fare perché c’è un Sindaco che è longevo.

Consigliere Maddalo: 25 anni!

Sindaco: Facciamo anche 30, adesso la Meloni fa passare il terzo, grazie alla Lega e a Fratelli d’Italia perché i miei sono proprio dei crumiri. Chi è d’accordo? 8 favorevoli, chi vota contro? 4 astenuti, zero contrari, la delibera è approvata. L’immediata esecutività così domani mattina iniziano a mettere la cardarella, 8 favorevoli, 4 astenuti zero contrari.



SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

AL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
SEDE

Oggetto: Stima delle aree a standard oggetto di richiesta di monetizzazione nell'ambito dell'intervento edilizio riguardante il permesso di costruire per gli interventi di "ristrutturazione edilizia" così come definiti dall'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/2001e nel testo vigente e della legge regionale n. 13 del 10/08/2022, consistente nell'esecuzione delle seguenti opere: ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art 4 comma 4 l.r. 13/2022 e ristrutturazione di una copertura di un fabbricato per civile abitazione sito in Bellizzi (SA) alla via Isonzo 25 - identificato catastalmente al fol.4 part. 582 sub 3, a nome del sig. Pierro Giovanni. RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE DEL 29/03/2023 PROT. N. 6541.

Il sottoscritto ing. Pino Schiavo, in qualità di Responsabile dell'ufficio S.U.E., vista la richiesta di monetizzazione acquisita al protocollo generale in data 24/04/2023 al n. 8308, effettua la stima del valore dei beni immobiliari, oggetto di monetizzazione, di seguito descritti:

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di aree destinate ad essere cedute come standard urbanistici nell'ambito dell'intervento edilizio presentato sig. Pierro Giovanni, con allegato progetto redatto dall'arch. Michael Cavallo, tendente ad ottenere il permesso di costruire, per gli interventi di "ristrutturazione edilizia" così come definiti dall'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/2001e nel testo vigente e della legge regionale n. 13 del 10/08/2022, consistente nell'esecuzione delle seguenti opere: ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art 4 comma 4 l.r. 13/2022 e ristrutturazione di una copertura di un fabbricato per civile abitazione sito in Bellizzi (SA) alla via Isonzo 25 - identificato catastalmente al fol.4 part. 582 sub 3

CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto, vista la documentazione agli atti di ufficio, in particolar modo la Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 23/06/2022 con la quale sono stati determinati i valori di riferimento per la determinazione del valore venale in commercio delle aree fabbricabili. Nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, la presente stima è volta a determinare il valore di riferimento per la monetizzazione delle aree a standard non reperite, commisurate all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione **e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.**

DATI DI PIANO

Zona Ambito Urbano consolidato

Superficie Lorda di Pavimento (SLP) mq 66,26

Area a Standard da cedere per attività residenziale 80% SLP mq. 53,00

Area a Standard da monetizzare mq. 53,00 (giusta richiesta del 24/04/2023 prot. n. 8308)

VALUTAZIONE

Valore area da cedere 155 €/mq

Valore di esproprio (Valore area da cedere -25%) = $(155 \times 0.75) = 116,25$ €/mq

VALUTAZIONE MONETIZZAZIONE

Per quanto sopra esposto e determinato è possibile stabilire che l'importo da corrispondere per la monetizzazione delle aree standard non cedute nell'ambito dell'intervento in oggetto sia il seguente:

€ 116,25 x mq 53,00 = € 6.162,18

Tanto si doveva

IL TECNICO INCARICATO
Ing. Pino Schiavo

COMUNE DI BELLIZZI
Protocollo N. 0008321/2023 del 24/04/2023



COMUNE DI BELLIZZI
(Provincia di Salerno)

AREA TECNICA - SVILUPPO AL TERRITORIO E INNOVAZIONE

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 14 DEL 24/04/2023

OGGETTO: MONETIZZAZIONE AREE STANDARD - PROVVEDIMENTI

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Note:

24/04/2023

Il Responsabile
Pino Schiavo / InfoCert S.p.A.
(parere sottoscritto digitalmente)



COMUNE DI BELLIZZI
(Provincia di Salerno)

AREA TECNICA - SVILUPPO AL TERRITORIO E INNOVAZIONE

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 14 DEL 24/04/2023

OGGETTO: MONETIZZAZIONE AREE STANDARD - PROVVEDIMENTI

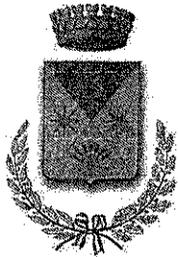
PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Motivazione:

24/04/2023

Il Responsabile dell'Area
BASSI GIANFRANCO / InfoCamere
S.C.p.A.
(parere sottoscritto digitalmente)



COMUNE DI BELLIZZI

Provincia di Salerno

C.A.P. 84092 - Codice Fiscale e Partita IVA 02615970650

Tel. 0828/358011 - Fax 0828/355849

Verbale della Deliberazione di Consiglio Comunale

N. 17 del quattro maggio duemilaventitré

Letto e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL C.C.

Domenico VOLPE, Sindaco



IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Annalisa CONSOLI

La presente deliberazione è stata affissa all'Albo Comunale in data 11 MAG. 2023

e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi fino al 26 MAG. 2023

Dalla Residenza Municipale, addì

11 MAG. 2023



IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Annalisa CONSOLI

Si certifica che la presente delibera è stata dichiarata immediatamente eseguibile il 04/05/2023 ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.lgs. n. 267/2000 recante il T.U.E.L.

Dalla Residenza Municipale li

11 MAG. 2023



IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Annalisa CONSOLI