

REGOLAMENTO CONSORTILE

PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA CEDERE COME STANDARD PUBBLICI E

SCOMPUTO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE E DI INTERESSE

GENERALE IN LUOGO DELLA MONETIZZAZIONE

(delibera di Comitato Direttivo n. 119/2025 delibera di Consiglio Generale n. 9/2025 e applicazione dell'art. 31, co. 7 e 8, l.r. della Campania n. 16/2004 s.m.i.)

Sommario

| | |
|---|---|
| Premessa | 2 |
| ART. 1 - Finalità | 3 |
| ART. 2 - Monetizzazione e scomputo ai sensi dell'art. 31, co. 7 e 9, l.r. 16/2004. Ammissibilità, ambito di applicazione | 3 |
| ART. 3 - Metodo di calcolo delle aree destinate a standard urbanistico | 4 |
| ART. 4 - Individuazione dei costi delle aree a standard | 4 |
| ART. 5 - Scomputo della monetizzazione ai sensi del comma 8, art. 31, l.r. 16/2004 s.m.i. | 5 |
| ART. 6 - Destinazione importi monetizzazione | 5 |
| ART. 7 - Disposizioni transitorie e finali | 5 |

Premessa

Il D.P.R. del 6 marzo 1978 n. 218, ha riconosciuto ai Consorzi A.S.I. la redazione dei Piani Regolatori secondo i criteri e le direttive stabilite nella legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.

La Legge Regione Campania 6/12/2013 n. 19 e s.m.i., recante la disciplina di *“Assetto dei Consorzi per le Aree di Sviluppo Industriale”*, all’art. 2, c. 2, lett. c), nr. 1), individua tra le funzioni obbligatorie che devono essere esercitate dai Consorzi ASI *“l’adozione di piani e programmi e la cura delle funzioni relative alla tutela ambientale delle aree, alle espropriazioni dei suoli ed alle eventuali accessioni da assegnare per attività industriali e dei servizi alle imprese ed agli atti di assegnazione degli impianti e dei servizi consortili”*, prevedendo poi espressamente al successivo art. 4 che spetta ai Consorzi ASI la competenza in merito all’adozione di *“propri piani di assetto delle aree e dei nuclei industriali”*.

Rispetto alle aree con destinazioni d’uso individuate dal D.M. 1444/1968, art. 5, nella coesistenza della possibilità di realizzare interventi pubblici anche su iniziativa privata o pubblica-privata congiunta, nulla osta al fatto che l’Ente regolatore possa avvalersi anche dell’iniziativa privata, consentendo il trasferimento in capo al soggetto privato del diritto di edificare su suolo pubblico per la realizzazione di opere pubbliche; circostanza questa di cui è data evidenza anche dalla stessa giurisprudenza amministrativa (T.A.R. Napoli, (Campania) sez. VII, 13/10/2022 e T.A.R. Roma, (Lazio) sez. II, 23/03/2022, n.3307).

La legge regionale della Campania n.14/1982 s.m.i. 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.

Il menzionato istituto è peraltro coerente con la *ratio* del già richiamato 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 inteso perseguire la mera acquisizione delle aree ma piuttosto garantire la effettiva realizzazione delle dotazioni pubbliche al fine di un corretto sviluppo del territorio.

La stessa legge regionale della Campania n. 16/2004 s.m.i., all’art. 31, co. 7 e 8, prevede espressamente sia la possibilità di *“procedere alla ... monetizzazione”* quale alternativa *“... al reperimento delle aree o immobili da destinare a dotazione territoriali urbanistiche”*, sia la possibilità che *“La monetizzazione di cui al comma 7 può essere eventualmente scomputata in via prioritaria ... attraverso la realizzazione diretta della manutenzione o della gestione delle attrezzature esistenti e, in subordine, delle altre opere pubbliche”*.

Il Consiglio Generale con propria delibera di indirizzo del 27.01.2025 n. 9 ha dato *“indirizzo al Comitato Direttivo del Consorzio ASI di Caserta affinché, tenuto conto dei principi generali precisati in premessa alla presente delibera, adottati, con l’ausilio degli Uffici consortili competenti, gli atti, anche di natura regolamentare, nonché eventuali schemi di istanze e/o convenzioni, da valere quali strumenti attuativi dei Piani di assetto consortili vigenti”* disciplinando con gli strumenti adottati *“le modalità attraverso cui poter realizzare interventi pubblici anche su iniziativa privata o pubblica-privata congiunta, sia in aree di titolarità consortile, sia in aree in proprietà privata la cui destinazione d’uso sia compatibile con quella per la realizzazione di opere di interesse generale”*.

ART. 1 - Finalità

Il presente Regolamento disciplina le modalità attraverso cui poter applicare il meccanismo di monetizzazione previsto dall'art. 31, co. 7, l.r. della Campania n. 16/2004 s.m.i. delle aree da cedere come *standard* pubblico, delle aree destinate a *standard* urbanistici in luogo della loro realizzazione, e i criteri fissi ai quali attenersi per la valutazione delle aree da monetizzare per non creare disparità di trattamento nei confronti degli Operatori economici che, di volta in volta, formulano istanza di assegnazione.

Con il presente Regolamento è data altresì la disciplina, in luogo della monetizzazione, dello scomputo della stessa secondo quanto previsto dell'art. 31, co. 8, l.r. della Campania n. 16/2004 s.m.i., precisando i criteri fissi ai quali attenersi per autorizzare lo scomputo a fronte della realizzazione di interventi pubblici anche su iniziativa privata o pubblica-privata congiunta, sia in aree di titolarità consortile, sia in aree in proprietà privata la cui destinazione d'uso sia compatibile con quella per la realizzazione di opere di interesse generale.

ART. 2 - Monetizzazione e scomputo ai sensi dell'art. 31, co. 7 e 9, l.r. 16/2004. Ammissibilità, ambito di applicazione e richiesta.

La disciplina di cui al presente regolamento è applicabile a tutte le tipologie di insediamento attualmente previste all'art. 4 del vigente Regolamento per l'insediamento e il monitoraggio degli insediamenti produttivi negli agglomerati dell'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Caserta.

La richiesta di monetizzazione o, in alternativa, dello scomputo della stessa ai sensi del comma 8, art. 31, l.r. 16/2004 delle aree da reperire può essere proposta dall'Operatore economico che intende ottenere l'assegnazione delle aree ai sensi del Regolamento per l'insediamento e il monitoraggio degli insediamenti produttivi negli agglomerati dell'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Caserta e con le modalità previste e disciplinate dagli artt. 11 e ss. dell'indicato Regolamento.

La richiesta, presentata unitamente all'istanza di cui all'art. 11 del menzionato Regolamento consortile, dovrà indicare, motivandole, le ragioni che motivano la non cessione di aree da destinarsi a uso pubblico. Su tale proposta dovrà esprimersi, sentita l'Area tecnica competente, il Comitato Direttivo, che potrà accettare o respingere la proposta suddetta. La richiesta di monetizzazione o di scomputo dovrà comunque rispettare i criteri e le prescrizioni specifiche di ogni singola zona urbanistica.

In particolare, la monetizzazione degli standard, o il loro scomputo, può aver luogo qualora sia dimostrata dall'istante l'utilità ai fini produttivi dell'insediamento.

Rimane comunque facoltà del Consorzio valutare la proposta di monetizzazione o di scomputo, 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 l'Operatore economico richieda l'applicazione dell'istituto della monetizzazione o, in alternativa, dello scomputo in relazione alle aree a standard che dovrà cedere gratuitamente al Consorzio per effetto delle previsioni legislative e regolamentari vigenti in materia, sarà necessaria una relazione resa da parte del progettista incaricato con la quale venga attestato che, nel rispetto della volumetria massima assentibile in rapporto all'estensione del lotto da trasformare ed al lordo delle aree da cedere, in ogni caso le aree da cedere a standard

presenterebbero le caratteristiche indicate all'art. 2 comma 1 lett. a),b),c),d), e), f), g) del presente Regolamento.

Le condizioni per il ricorso all'istituto della monetizzazione o dello scomputo devono essere assentite dalla competente Area tecnica che, verificata la sussistenza delle stesse, determina il corrispettivo dovuto o il valore economico dello scomputo applicato.

Nel caso di ricorso al solo istituto della monetizzazione, il corrispettivo determinato dagli Uffici consortili dovrà essere corrisposto dall'Operatore economico in unica soluzione nei termini indicati nel provvedimento con il quale è stata autorizzata la monetizzazione.

Non è ammessa la rateizzazione del corrispettivo calcolato.

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

La monetizzazione, totale o parziale, delle aree a standard è consentita qualora sia verificata, in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, l'utilità stessa del ricorso all'istituto della monetizzazione.

3.1.1. – *Procedimenti in corso e sanatorie*

Per i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, qualora sia riscontrata l'oggettiva impossibilità di adeguarsi ai parametri della normativa vigente, è consentita la monetizzazione alle condizioni di cui al precedente art. 2. In caso di procedimenti in sanatoria, le somme dovute a titolo di monetizzazione potranno essere conteggiate sino alla misura doppia.

3.1.2. *Determinazione del valore di monetizzazione delle aree per trasformazione da destinazione a "standard" a destinazione "edificabile -industriale"*

Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree è determinato nella differenza tra il valore venale di un suolo edificabile di medesima estensione di quello oggetto di istanza e il valore venale del suolo destinato a standard. Il valore del suolo così ottenuto dovrà essere incrementato del costo delle opere e dei materiali per la realizzazione delle opere sulla base dei *"Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici della Regione Campania"* vigenti.

3.1.3. *Determinazione del valore di monetizzazione per utilizzo di aree a "standard" da parte del privato*

Nei casi in cui il privato intenda realizzare, in conformità alle NTA dei Piani di assetto consortile, attività previste nelle menzionate norme e Piani e dunque autorizzabili e compatibili con la destinazione d'uso a *"standard"*, la quantificazione del valore della monetizzazione è effettuata con delibera specifica del Comitato Direttivo, previa verifica dell'esistenza nel progetto industriale oggetto dell'istanza di insediamento dell'obbligo assunto dal privato alla realizzazione di servizi e opere di interesse generali fruibili da pubblica utenza, e dell'applicazione di condizioni economiche calmierate in favore della pubblica utenza al fine di garantire l'effettiva fruibilità delle dette opere nella parte destinata ad uso collettivo.

ART. 4 - Destinazione dei proventi derivanti dalla monetizzazione delle aree a standard

I proventi derivanti dalla monetizzazione saranno destinati in un apposito capitolo di spesa.

Il Consorzio ASI, inoltre, ai sensi dei commi 9 e 11, art 31, l.r. della Campania n 16/2004 s.m.i., con la riscossione dei proventi ricavati dall'istituto della monetizzazione, può procedere acquisire immobili attrezzati per funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico anche dislocati rispetto all'area interessata dal progetto o comunque procedere alla realizzazione, manutenzione o potenziamento delle dotazioni territoriali urbanistiche anche in ambiti territoriali diversi

secondo le menzionate disposizioni normative e nel rispetto di quanto previsto dalle NTA dei propri Piani di assetto.

ART. 5 - Scomputo della monetizzazione ai sensi del comma 8, art. 31, l.r. 16/2004 s.m.i.

In luogo della monetizzazione, l'Operatore economico all'atto della presentazione dell'istanza di assegnazione di cui all'art. 11 e ss. del vigente Regolamento per l'insediamento e il monitoraggio degli insediamenti produttivi negli agglomerati dell'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Caserta, può richiedere lo scomputo in luogo della monetizzazione ai sensi del comma 8, art. 31, l.r. n. 16/2004.

La richiesta di cui al primo comma dovrà contenere, a pena di irricevibilità, la proposta di progetto da realizzarsi a carico esclusivo dell'Operatore economico e contenente le opere di interesse generale e collettivo da destinarsi a uso pubblico, con scomputo in favore dell'Operatore economico degli oneri di insediamento da dover versare in favore del Consorzio ASI di Caserta. Su tale proposta dovrà esprimersi, sentita l'Area tecnica competente, il Comitato Direttivo, che potrà accettare o respingere la proposta suddetta. La richiesta di scomputo dovrà comunque rispettare i criteri e le prescrizioni specifiche di ogni singola zona urbanistica.

La richiesta di scomputo può avere ad oggetto la realizzazione di opere di urbanizzazione e infrastrutture che il privato realizza direttamente sotto la supervisione dell'Ente pubblico consortile, compensando in tutto o in parte gli oneri dovuti in favore dell'Ente stesso.

Ai fini dell'eventuale applicazione dello scomputo, l'importo da scomputare equivale al costo stimato per la realizzazione delle opere autorizzate, previa approvazione del progetto esecutivo.

Approvata la richiesta di scomputo, l'Operatore economico è tenuto a sottoscrivere entro i successivi 15 (quindici) giorni con il Consorzio ASI di Caserta, a pena di decadenza dall'autorizzazione concessa, la convenzione urbanistica che regola i rapporti tra l'Operatore economico privato attuatore e il Consorzio ASI di Caserta. La convenzione dovrà contenere i seguenti elementi:

I. Parte introduttiva

- riferimenti normativi: d.P.R. 380/2001, d.lgs. 36/2023, strumenti urbanistici comunali.
- soggetti coinvolti: indicazione del soggetto attuatore (privato) e delle controparti istituzionali (comune, uffici tecnici).
- oggetto della convenzione: descrizione delle opere da realizzare e modalità di scomputo.

II. Impegni del privato

1. progettazione delle opere:
 - a. redazione del progetto definitivo ed esecutivo, conforme ai requisiti normativi e alle prescrizioni comunali;
 - b. deposito e approvazione del progetto da parte del comune.
2. realizzazione delle opere:
 - a. conformità agli standard tecnici richiesti;
 - b. tempi e modalità di esecuzione, con un cronoprogramma dettagliato;
3. garanzie prestate:
 - a. fideiussione bancaria o assicurativa pari al valore delle opere da realizzare;
 - b. polizze assicurative per eventuali danni durante l'esecuzione.

III. Impegni del Consorzio ASI di Caserta

- fornire i documenti tecnici necessari (es. indicazioni sulle norme urbanistiche locali);

- monitorare e collaudare le opere;
- consentire lo scomputo degli oneri di insediamento fino all'importo concordato;

Clausole accessorie

- penali per inadempimento o ritardi;
- modalità di risoluzione delle controversie;
- decadenza della convenzione in caso di gravi violazioni.

Per l'approvazione è prevista la seguente procedura:

- richiesta iniziale: il privato presenta al comune una proposta di convenzione urbanistica corredata dal progetto preliminare delle opere;
- valutazione tecnica: l'ufficio tecnico comunale verifica la conformità del progetto agli strumenti urbanistici e la congruità economica delle stime.
- delibera comunale: l'approvazione della convenzione e del progetto esecutivo avviene con delibera del consiglio comunale o della giunta (secondo il regolamento comunale).
- stipula della convenzione: la convenzione è firmata da entrambe le parti, diventando vincolante.
- monitoraggio e collaudo: durante e dopo l'esecuzione delle opere, il comune effettua controlli periodici e nomina un tecnico per il collaudo finale.

Le opere realizzate ai sensi del presente articolo, sono apprese a patrimonio indisponibile del Consorzio ASI di Caserta, in applicazione analogica del combinato disposto di cui all'art. 16, co. 2 TUE e all'art. 31, co. 8, l.r. 16/2004, previa verifica e collaudo ad opera dei tecnici consortili.

Se l'Operatore economico privato esegue direttamente le opere con mezzi propri, senza affidare a terzi, può essere esentato dalle procedure di gara. Può essere fatto ricorso, sussistendone i presupposti, alla procedura di affidamento diretto a terzi. Si applicano in ogni caso le disposizioni di cui all'art. 13, D.lgs. 36/2023 s.m.i. e gli allegati e disposizioni in esso articolo richiamati.

ART. 6 - Attività economiche autorizzabili nelle aree standard oggetto di monetizzazione e/o scomputo

In ogni caso i lotti qualificati come aree standard dai Piani di assetto consortili potranno essere destinati in via esclusiva alla realizzazione di attività economiche compatibili con la specifica destinazione urbanistica delle indicate aree per come previsto dei Piani di assetto e dalle NTA specifiche.

ART. 7 - Disposizioni transitorie e finali

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

Il presente Regolamento viene emanato in conformità alle disposizioni di cui alle l.r. della Campania n. 19/2013, 16/2004 e 5/2024 ed entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

L'efficacia del presente Regolamento avrà validità anche successivamente all'approvazione dei nuovi Piani e Varianti da parte del Consorzio ASI di Caserta.

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