



CITTÀ DI SOMMA VESUVIANA
(Provincia di Napoli)



PROPONENTE: REGA PASQUALINA

Pubblicata all'Albo Pretorio al n. 427

AREA: P.O. N. 3 - AREA SERVIZI TECNICI E
GESTIONE DEL TERRITORIO

per giorni 15 consecutivi a partire dal 28/02/2025

Ufficio: Urbanistica

L'addetto alle Affissioni
ROMANO MARIA

Numero 9 del 20/02/2025

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 28 DEL 27/02/2025

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DELLA DELIBERAZIONE DEL C.C. n. 10 DEL 22.01.2025 - NAPOLITANO CASE S.p.A. A SOCIO UNICO P.IVA 07239481216 - REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE - Somma Vesuviana via del Cenacolo

L'anno **duemilaventicinque**, addì **ventisette**, del mese di **febbraio**, alle ore **11:00** presso la Sede Comunale, si è riunita la **GIUNTA COMUNALE**, convocata nelle forme di Legge.

Sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
Sindaco	DI SARNO SALVATORE	Si	
Vicesindaco	POLLIERE MAURO	Si	
Assessore	MICILLO CRESCENZO	Si	
Assessore	PERNA ROSALINDA	Si	
Assessore	RAIA ROSANNA		Si
Assessore	REGA PASQUALINA	Si	
Assessore	DE FALCO CRESCENZO	Si	
Assessore	GIUSEPPE AURIEMMA	Si	

Totale Presenti: 7

Totale Assenti: 1

PRESIEDE l'adunanza il **SALVATORE DI SARNO** nella sua qualità di **Sindaco**.
ASSISTE il Vicesegretario Generale **Dott.ssa Emanuela Allocca**

IL PRESIDENTE, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sulla proposta di deliberazione relativa all'oggetto.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
ING. PASQUALINA REGA

Premesso che

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 29/12/2023 è stato approvato il P.U.C., che è entrato in vigore il 30/01/2024, a seguito della pubblicazione dell'avviso sul B.U.R.C. n. 9 del 29/01/2024;
- 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 ed al rispetto di tutte le misure relative alle norme nazionali e regionali;

preso atto che

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 22.01.2025, è stato approvato lo schema di convenzione per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR n. 380/2001;
- il Consiglio Comunale di Somma Vesuviana, con propria deliberazione n. 14 del 22.02.2025, ha approvato il regolamento per la "monetizzazione delle aree da cedere come standard pubblici", di seguito denominato "Regolamento";
- con Delibera di Giunta n° 14 del 10.02.2025 è stato approvato il valore orientativo delle aree edificabili;

precisato che il suddetto schema di convenzione prevede, tra le altre cose:

1. le modalità di cessione o vincolo delle aree di urbanizzazione;
2. l'eventuale monetizzazione degli standard urbanistici;
3. le modalità e garanzie per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
4. le modalità di collaudo delle opere e la responsabilità del soggetto attuatore;
5. il rapporto tra agibilità degli edifici privati e fine lavori delle opere di urbanizzazione;

dato atto che il sig. Napolitano Francesco nato a Nola (NA) il 01.09.1981 nella qualità di amministratore della NAPOLITANO CASE S.p.A. a Socio Unico, con sede in Nola (NA) alla via Leoncavallo n.ro 54, partita Iva 07239481216, proprietario del compendio immobiliare censito al Catasto del Comune di Somma Vesuviana (Na) al Foglio 6 part. 433 ricadente in Zona D1 Insediamenti produttivi (art. 45 – normativa Tecnica di attuazione disciplina Strutturale) ha presentato richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) a mezzo SUAP per la "realizzazione REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE " pratica 07239481216-22122021-1837 e successive integrazioni;

Vista la proposta di convenzione allegata alla richiesta di cui sopra, elaborata in successivo contraddittorio con la P.O.3, da cui deriva lo schema in allegato alla presente da farne parte;

precisato che

- ai sensi del P.U.C. e delle N.T.A. in vigore, per la ZTO oggetto d'intervento sono consentiti interventi di nuova costruzione tramite I.E.C;
- per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e di Nuova Costruzione *l'acquisizione del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di un progetto planovolumetrico che garantisca un elevato livello qualitativo delle architetture proposte ed un adeguato inserimento paesaggistico ambientale nell'area oggetto della trasformazione, minimizzando l'alterazione della morfologia naturale. Nel progetto dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno essere cedute gratuitamente al Comune previa stipula di apposita convenzione;*

- all'interno dell'area dovranno essere previsti aree per parcheggi in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 5 del D.M. nr. 1444/1968 o comunque ad altra normativa nazionale e regionale vigente.

precisato che:

- per il progetto così come proposto è stata rilasciata in data 02.08.2024, prot. n. 23223 autorizzazione paesaggistica n. 09/2024;
- il progetto è stato verificato alla luce dell'approvato PUC;

precisato che in sintesi

- il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato destinato ad attività commerciale per la vendita di prodotti non alimentari con superficie di vendita pari a 1282,60 mq a fronte di una superficie lorda di pavimento di 1.732,50 mq;
- l'intervento produce di conseguenza un fabbisogno di servizi pubblici o di uso pubblico complessivamente, determinato secondo i parametri delle N.T.A. del P.U.C. e del D.M. n. 1444/68 – art. 5 c.2 (*nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi*) pari a **1.732,50x0.8= 1.386,0mq**;
- il progetto di PdCC (convenzionato) individua aree per servizi pubblici complessivamente pari a **mq 1.386,00 (rif. Tav. C.3.C)**, così ripartite:
 - 1) 515mq verde
 - 2) 871mq (parcheggi, marciapiedi, viabilità)

visto che

- con lo schema di convenzione proposto, la Proprietà
 - a) **si impegna a cedere** gratuitamente una porzione dell'area destinata a servizi pubblici pari **mq 709,00**, così ripartita:
 - ✓ 334mq verde
 - ✓ 375mq (parcheggi, marciapiedi, viabilità)
 - b) **propone la monetizzazione** di una quota della superficie destinata a standard pari a **677,00mq**;
 - c) **si obbliga** a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione costitutive del PdCC:
 - ✓ realizzazione parcheggio pubblico lungo via del Cenacolo;
 - ✓ realizzazione marciapiede lungo via del Cenacolo
 - ✓ realizzazione aiuole attrezzate
 - d) a garanzia del costruito, si obbliga alla manutenzione e gestione del verde e alla manutenzione delle restanti aree a cedersi per anni 10
 - le opere sopra descritte sono illustrate nei seguenti elaborati
 - Verifica di coerenza dell'intervento progettato con il vigente PUC TAV. C.3.B Schemi grafici di progetto
 - Relazione tecnica integrativa TAV.I.R.1
 - Perizia tecnica per la determinazione del valore di mercato
 - Computo metrico aree da monetizzare
 - Computo metrico dei lavori. Aree da cedere
 - Stima costi della sicurezza: Aree da cedere
 - Stima costi della sicurezza: Aree da cedere
 - Stima incidenza della manodopera. Aree da cedere
 - Quadro economico lavori. Aree da cedere;
 - Elenco prezzi lavori. Aree da Cedere.
 - Relazione del Verde (tav. R.4)
- che fanno parte integrante del PdCC citato

considerato che:

- l'art. 32, comma 8, della L.R. Campania 5/2024 stabilisce che, per gli interventi che

beneficiano di incrementi volumetrici, devono essere garantite le dotazioni territoriali urbanistiche previste dalla legge e dal D.M. 1444/1968, oppure, in alternativa, la loro monetizzazione, qualora l'acquisizione delle aree non sia ritenuta opportuna dal Comune per motivi di estensione, conformazione o localizzazione, e in comprovata mancanza di spazi adeguati, nei limiti previsti dal R.U.E.C.;

- la monetizzazione degli standard è una facoltà che l'Amministrazione si riserva esclusivamente in casi specifici, senza determinare una riduzione delle superfici a standard, ma solo una loro realizzazione differita attraverso una pianificazione urbanistica che individui soluzioni idonee per la valorizzazione del sistema urbano, utilizzando le risorse economiche accantonate nel frattempo;
- al fine di garantire la sicurezza della circolazione stradale, consentire l'ampliamento o la manutenzione delle strade esistenti, incentivare la mobilità virtuosa, il potenziamento dell'uso di mezzi pubblici, della mobilità ciclo-pedonale, la sostenibilità ambientale e il decongestionamento dell'esistente, il progetto **non prevede** la monetizzazione della fascia di rispetto stradale, computata in mq 562,50, così come individuata nell'art. 29.3 della Normativa di attuazione della disciplina strutturale;

valutata la fattiva mancanza di interesse pubblico all'acquisizione delle aree in relazione all'intervento edilizio e pertanto ritenuta l'inconvenienza per l'Amministrazione dell'acquisizione delle aree in relazione alla loro estensione, conformazione e localizzazione;

tenuto conto che:

- 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;
- la monetizzazione dell'area per opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi) 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**;
- il costo dell'area da monetizzare è stato calcolato con apposita perizia di stima in ragione della zona Territoria Omogenea in cui la stessa ricade ed è in linea con quanto richiamato della delibera di giunta n°14. del 10.02.2025 ed ammonta ad $142,67\text{€}/\text{mq} \times 677\text{mq} \times 0,7 = \mathbf{67.611,00\text{€}}$
- il costo di realizzazione delle opere non eseguite è stato calcolato mediante perizia di stima analitica, facendo applicazione del Prezzario della Regione Campania vigente alla data di effettuazione dell'attività peritale ed ammonta ad **€ 58'749,74**;

dato atto che

- il soggetto attuatore ha presentato altresì, idoneo computo metrico asseverato delle opere a farsi allegato alla presente, nell'ambito della quale, è stato stimato il **valore delle opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazioni**;
- l'importo complessivo è dato dalla somma dei costi per la realizzazione delle infrastrutture (marciapiedi, parcheggi, percorsi pedonali, illuminazione, piantumazione) sulle aree da cedere al Comune nonché delle competenze professionali per un totale complessivo a **€ 128.315,48** sarà scomputato da quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria dovuti dalla Proprietà;

Dato atto che il soggetto attuatore assume, altresì, a propria cura e spese:

- la progettazione integrata delle opere oggetto della convenzione; l'esecuzione delle opere stesse a regola d'arte;
- la direzione dei lavori e all'assistenza al collaudo delle strutture e degli impianti; il collaudo delle opere da parte di un professionista abilitato;
- il coordinamento per la sicurezza dei lavoratori sia in fase di progettazione che di esecuzione;
- la cessione gratuita al Comune, ad ultimazione dei lavori stessi, delle opere come sopra individuate;
- a garanzia del costruito, manutenzione e gestione del verde e alla manutenzione delle restanti

aree a cedersi per anni 10

PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE

di approvare lo schema di convenzione in allegato alla presente propedeutica al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, inoltrato sig. Napolitano Francesco nato a Nola (NA) il 01.09.1981 nella qualità di amministratore della NAPOLITANO CASE S.p.A. a Socio Unico, con sede in Nola (NA) alla via Leoncavallo n.ro 54 partita Iva 07239481216 proprietario del compendio immobiliare censito al Catasto del Comune di Somma Vesuviana (Na) al Foglio 6 part. 433 (ricadenti in Zona D1 Insediamenti produttivi (art. 45 – normativa Tecnica di attuazione disciplina Strutturale) per la richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) per la "REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE" - giusta pratica SUAP 07239481216-22122021-1837 e successive integrazioni

di precisare che l'intervento in convenzione è stato verificato alla luce del P.U.C. e relative N.T.A in vigore;

di precisare che la presente convenzione regola complessivamente i rapporti tra il soggetto attuatore ed il Comune di Somma Vesuviana, presupposto per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato per la futura edificazione;

di accettare e contestualmente autorizzare la richiesta avanzata dal soggetto attuatore e futuro avente causa in merito alla **MONETIZZAZIONE** delle aree a standard parcheggio e verde, per complessivi **677mq**, secondo i criteri di cui alla D.C.C n. 14 del 22.02.2025, e computata in **€67.611,00**, pari al costo dell'area stessa, oltre **€58.749,74**, pari al costo di realizzazione delle opere, sulla base di perizia a firma di tecnico incaricato dal soggetto proponente;

di accettare il computo metrico asseverato delle opere a farsi allegato alla presente, nell'ambito della quale, viene stimato il valore delle **opere da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazioni** il cui importo complessivo, è dato dalla somma dei costi per la realizzazione delle infrastrutture (marciapiedi, parcheggi, percorsi pedonali, illuminazione, piantumazione) sulle aree da cedere al Comune nonché delle competenze professionali per un totale complessivo a **€ 128.315,48**;

richiamato il punto 5 della delibera di Consiglio Comunale n° 10 del 22.02.2025 che così recita *"ai sensi dell'art. 11, comma 4 bis della legge 241/90 e s.m.i., a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento, nel caso di interventi conformi al vigente P.U.C., la Giunta Comunale è competente all'approvazione delle condizioni di dettaglio ivi compresa la puntuale indicazione dei modi in cui verrà garantita la fruizione pubblica, delle proposte di individuazione delle aree da cedere (standard urbanistici) e delle opere di urbanizzazione da realizzare e comunque, ad approvare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune comunque dirette ad una migliore redazione degli atti"* **di autorizzare** il Responsabile del Servizio PO3, ing. Fabiana CUOMO, alla sottoscrizione della convenzione approvata che dovrà avvenire, pena la decadenza della presente deliberazione, entro un anno dalla data di esecutività della presente delibera.

di autorizzare il Responsabile del Servizio PO3, ing. Fabiana CUOMO, ad eseguire tutti i necessari conseguenti adempimenti nel rispetto della normativa vigente e degli atti approvati.

LA GIUNTA COMUNALE

[Si dà atto che hanno partecipato alla seduta di Giunta Comunale con collegamento da remoto, gli assessori Micillo, Perna,].

VISTA la suesposta relazione istruttoria relativa all'argomento indicato in oggetto;

ACQUISITI i pareri espressi dai responsabili dei servizi interessati ai sensi dell'art. 49 del TUEL 267/2000.

A voti unanimi, espressi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

DI APPROVARE la proposta di deliberazione, come sopra articolata e che qui s'intende riportata in ogni considerazione.

DI DICHIARARE, con distinta e separata votazione resa in forma palese, all'unanimità dei presenti, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 134, comma 4, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Sulla proposta di deliberazione che precede, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del T.U.E.L., D.Lgs 267/2000, i sottoscritti esprimono il parere di competenza, come segue:

Parere di regolarità tecnica

Visto per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere **Favorevole**

IL RESPONSABILE
(P.O. N. 3 - AREA SERVIZI TECNICI E
GESTIONE DEL TERRITORIO)
f.to CUOMO FABIANA

Parere di regolarità contabile

Visto per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere **Favorevole**

IL RESPONSABILE
(P.O.N.2 - Finanze e Tributi)
f.to Dott. Nicola Boccia

Il presente verbale viene approvato e così sottoscritto

Il Sindaco
f.to SALVATORE DI SARNO

Il Vicesegretario Generale
f.to Dott.ssa Emanuela Allocca

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, è dichiarata immediatamente eseguibile il 27/02/2025 ai sensi dell'art. 134, comma 4, d. lgs. n. 267/2000.

Somma Vesuviana li 27/02/2025

Il Vicesegretario Generale
F.to Dott.ssa Emanuela Allocca

AFFISSIONE

Si certifica, su conforme attestazione dell'addetto alle affissioni, che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il 28/02/2025 al numero 427 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Somma Vesuviana li 28/02/2025

Il Vicesegretario Generale
Dott.ssa Emanuela Allocca

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, IN CARTA LIBERA PER USO AMMINISTRATIVO

Somma Vesuviana li 28/02/2025

IL RESPONSABILE AFFARI GENERALI
.....
