



COMUNE DI SANTA MARIA A VICO

Provincia di Caserta

Data Delibera: 16-09-2026

N. Delibera: 123

Verbale di Deliberazione della Giunta comunale

Oggetto: REALIZZAZIONE DI EDIFICI COMMERCIALI DA REALIZZARSI ALL'INTERNO DEL COMPARTO 4 DEL PUC VIGENTE – ART. 74 DELLE N.T.A.

L'anno **duemilaventisei** addì **sedici** del mese di **Settembre** alle ore **13:00** nella Sala Adunanze, si è riunita la **Giunta comunale** in seduta ordinaria:

N°	Cognome e Nome	Qualifica	P/A
1	PIROZZI ANDREA	SINDACO	Presente
2	BIONDO VERONICA	ASSESSORE	Assente
3	PASCARELLA TIZIANA	ASSESSORE	Presente
4	GRIECO ROSSELLA	ASSESSORE	Presente
5	AFFINITA CLEMENTE	ASSESSORE	Presente
6	BALLETTA CORRADO	ASSESSORE	Presente

partecipa alla seduta il **SEGRETARIO COMUNALE, DOTT.SSA. CHIARA MIGLIORE**.

Il **SINDACO, RAG.. ANDREA PIROZZI**, dichiara aperta la seduta, dopo aver constatato la sussistenza del numero legale; invita gli Assessori a trattare, discutere e definire l'argomento trattato all'ordine del giorno.

La Giunta comunale

attestata la propria competenza ai sensi dell'articolo 48 (comma 2) del Decreto legislativo n. 267/2000;

vista la proposta deliberativa concernente l'oggetto e i pareri tecnico e contabile, ai sensi dell'articolo 49 (comma 1) del Decreto legislativo n. 267/2000;

ritenuto di dover approvare la suddetta proposta;

con votazione unanime espressa sulla suddetta proposta;

delibera

di **approvare** la proposta deliberativa in oggetto, nel testo che si allega al presente provvedimento per costituire parte integrante e sostanziale;

di **rendere** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134 (comma 4) del Decreto legislativo n. 267/2000:

di **stabilire**, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 125 del Decreto legislativo n. 267/2000, che la presenta Deliberazione venga comunicata ai signori capigruppo consiliari.

OGGETTO: REALIZZAZIONE DI EDIFICI COMMERCIALI DA REALIZZARSI ALL'INTERNO DEL COMPARTO 4 DEL PUC VIGENTE – ART. 74 DELLE N.T.A.

IL SINDACO

PREMESSO CHE:

- in data 28.11.2024 prot. n. 24423 è stata presentata la proposta per la realizzazione di uno stabile destinato ad attività commerciali nel comparto edificatorio denominato “La cittadella produttivo-artigianale-commerciale del Comune di Santa Maria a Vico”;
- che con delibera di Giunta Comunale n. 22 del 12/02/2025 avente ad oggetto: “ Realizzazione di uno stabile destinato ad attività produttiva da realizzarsi all'interno del comparto 4 del PUC art 74 delle NTA” è stato deliberato di procedere alla monetizzazione delle aree oggetto di intervento, in luogo della cessione diretta delle suddette e, per l'effetto, di autorizzare il Responsabile del Settore competente a procedere alla convenzione implementando l'istruttoria della pratica per le relative verifiche urbanistiche, alla monetizzazione delle aree da cedere con il relativo versamento a questo ente da parte del committente degli oneri di urbanizzazione;
- che, con riferimento all'intervento di cui alla sopracitata deliberazione, l'istante non ha presentato la documentazione propedeutica alla sottoscrizione della convenzione e alla monetizzazione delle aree da cedere;
- che, in data 29.07.2026 prot. n. 18209, è stata presentata una nuova proposta per la realizzazione di due edifici destinati ad attività commerciale nel comparto edificatorio denominato “**LA CITTADELLA PRODUTTIVO-ARTIGIANALE-COMMERCIALE DEL COMUNE DI SANTA MARIA A VICO**” comprensiva anche delle aree già oggetto dell'intervento sopra proposto e non più realizzato;

DATO ATTO che la procedura è regolata dall'art 74 delle NTA del PUC (Piano Urbanistico Comunale), corredato dal RUEC (Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 16.12.2016 il cui avviso è stato pubblicato sul Bur CAMPANIA n. 5 del 16.01.2017 e pertanto entrato in vigore il 17.01.2017 e dal CAPO VI art. 23-24 del RUEC;

che prima del rilascio del permesso a costruire è necessaria la relativa istruttoria e l'espressione del parere da parte del settore Urbanistica nonché dal Responsabile del settore LL.PP-Manutenzioni per la parte afferente gli interventi di urbanizzazione primaria previsti all'interno del comparto e l'approvazione in Giunta Comunale del progetto di urbanizzazione;

VISTA la documentazione amministrativa e tecnica presentata in merito alla proposta di realizzazione di due edifici destinati ad attività commerciale prot. 18209 del 29.07.2026,

PRESO ATTO CHE i proprietari dei lotti identificati nel comparto 4 e censiti al catasto terreni del Comune di Santa Maria a Vico al foglio 7 particelle 5741,5743,5745,702 e 795, hanno trasmesso la soluzione progettuale definitiva allegando i seguenti elaborati in duplice copia;

a) Documentazione Amministrativa

- *Richiesta di approvazione PUA (Piano Urbanistico Attuativo)*
- *Atto di compravendita*
- *Documento di identità*
- *Visure catastali*
- *Visure camerali delle Società.*

b) Documentazione Tecnica

- *Relazione Tecnica illustrativa dell'intervento.*
- *Rilievo fotografico.*
- *Computo metrico estimativo.*
- *Quadro economico dell'intervento.*
- *Relazione Tecnica illustrativa degli edifici.*
- *Relazione per la determinazione dei contributi ed oneri.*
- *Elaborati grafici progettuali, inquadramento, planimetrie e sezioni.*

ESAMINATI gli atti a corredo della richiesta di Permesso di Costruire per il comparto edificatorio in oggetto e verificato che gli stessi sono quelli prescritti dalle NTA del PUC e del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale;

VISTA la relazione istruttoria dell'ufficio tecnico acquisita al prot. dell'ente al n. 21174 del 16.09.2026 che ha stimato, su base peritale, le somme della monetizzazione e degli oneri di urbanizzazione;

DATO ATTO CHE le aree oggetto di urbanizzazione e cessione al Comune sono prospicienti sia alla Via Nazionale e sia alla Strada Provinciale 338 al confine con il Comune di Arienzo;

RITENUTO PERTANTO che

- tali aree sono localizzate in zona periferica, lontane dai servizi e dal centro cittadino, per cui le esigenze urbanistiche locali non rendono rispondenti ad un interesse pubblico, sia la realizzazione del parcheggio sia la realizzazione di un'area a verde anche in considerazione del fatto che sono prospicienti ad una vasta area di proprietà comunale già adibita ad area a verde che consente di soddisfare l'interesse pubblico;
- per l'effetto, rientra nella discrezionalità dell'Amministrazione Comunale valutare, in relazione alle specifiche aree di intervento, la monetizzazione sostitutiva della cessione degli standard in luogo della cessione diretta delle aree da destinare a standard;
- in relazione alle aree su cui si intende realizzare l'intervento costruttivo sia più utile monetizzare il valore delle stesse così come espressamente indicato dall'Art. B5 del RUEC che cita testualmente;

“Art. B5. Convenzioni nei PUA

1 – Nel caso di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, agli elaborati di cui all'articolo precedente, deve essere allegato uno schema di convenzione, recante l'individuazione esatta degli immobili interessati e dei soggetti attuatori, nonché gli obblighi degli stessi; la stipula della convenzione potrà essere subordinata all'acquisizione dell'impegno dei soggetti attuatori o di terzi obbligati ai sensi di legge, di procedere alla bonifica del sito nei casi previsti dall'art. 17 del D.Lgs. 22/99.

2 – La convenzione deve prevedere:

- la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dal vigente PUC; 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, la convenzione può prevedere in alternativa la possibilità di richiedere anziché la cessione diretta delle aree suddette, il pagamento di una somma commisurata al valore effettivo delle aree; tale somma non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione che pertanto rimangono dovuti anche in caso di monetizzazione delle aree;

- la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi nonché di una quota parte di quelle secondarie; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento;

nella Convenzione devono essere infine precisati:

a) le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);

b) superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, etc.);

c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione degli interventi da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;

d) periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione;

e) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione (fideiussione bancaria o deposito cauzionale di somma a garanzia)”

RITENUTO DI AVVALERSI della facoltà di cui all'art. B5 del RUEC e pertanto di prevedere, all'art. 5 della convenzione da stipularsi, la monetizzazione sostitutiva del valore delle aree da cedere a standard e degli oneri di urbanizzazione;

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art 49 del D.lgs 267/2000;

Per tutto quanto sopra riportato;

PROPONE DI DELIBERARE

- 1) Di autorizzare il Responsabile del Settore Urbanistica a procedere alla convenzione ed a implementare l'istruttoria della pratica per le relative verifiche urbanistiche, alla monetizzazione sostitutiva delle aree da cedere a standard con il relativo versamento a questo ente da parte del committente degli oneri di urbanizzazione.
- 2) Di demandare al Responsabile del Settore Urbanistica a tutti gli adempimenti consequenziali e necessari a dare concreta attuazione al presente atto deliberativo;
- 3) Di dichiarare la delibera immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali” - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Sindaco

**Oggetto: REALIZZAZIONE DI EDIFICI COMMERCIALI DA REALIZZARSI ALL'INTERNO DEL COMPARTO 4 DEL PUC VIGENTE –
ART. 74 DELLE N.T.A.**

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
RAG. ANDREA PIROZZI

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA CHIARA MIGLIORE

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005