



COMUNE di MELITO DI NAPOLI

(Provincia di Napoli)

V settore – Assetto e Sviluppo del Territorio

*Regolamento comunale per la valorizzazione
delle aree di proprietà del comune o
ad esso destinate in relazione al rilascio di titoli edilizi*

ARTICOLO 1 – OGGETTO E FINALITA'

1. Il presente regolamento è volto a definire le regole da seguire nell'attività di utilizzo delle aree cedute da privati nell'ambito di:
 - 1.1 rilascio di permessi di costruzioni, in ossequio alle previsioni dell'art. 5 delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 12 del 06.10.1987;
 - 1.2 piani di lottizzazione e/o planovolumetrici convenzionati.
2. Con il presente regolamento l'Amministrazione comunale di Melito di Napoli disciplina la possibilità di cedere in proprietà le aree di cui al precedente punto 1.1 o in concessione, di quelle previste di cui punto 1.2.
3. L'atto di trasferimento della proprietà o della concessione è volto ad evitare il degrado delle aree, stante la difficoltà dell'amministrazione comunale di reperire fondi per la sistemazione e la manutenzione delle stesse. Sulla base di detto trasferimento, potrà essere consentita la realizzazione di spazi verdi in genere e/o spazi a parcheggio, con l'obbligo da parte del proprietario/concessionario di provvedere alla sistemazione, tutela e manutenzione dell'area stessa.
4. Delle aree di cui al punto 1.1 esiste elencazione e rappresentazione grafica depositata presso gli uffici del Settore V "Assetto e sviluppo del territorio", che ne cura anche l'aggiornamento.

ARTICOLO 2 – SOGGETTI AMMESSI

1. Le aree di cui all'articolo 1 possono essere cedute in proprietà o in concessione a privati (singoli o associati), Enti, Associazioni, gruppi Organizzati riconosciuti di cittadini, condomini, che, senza oneri per il bilancio dell'Ente, si assumono l'onere di piantumarle e di curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria e la custodia. I progetti di sistemazione delle stesse e/o di manutenzione straordinaria dovranno essere concordati preventivamente con il Comune che, attraverso i suoi organi tecnici, provvederà ad approvarli e a sovrintendere alla loro realizzazione.

2. L'Amministrazione Comunale, con apposito atto deliberativo del Consiglio Comunale, individua le aree di cui all'art. 1.1 da cedere in proprietà previo espletamento di procedura ad evidenza pubblica.
3. Nell'ipotesi in cui più soggetti richiedano la proprietà o la concessione delle medesime aree, verrà data precedenza nell'assegnazione, secondo il seguente ordine prioritario a:
 - Soggetti che abbiano trasferito in proprietà al Comune tali aree o loro aventi causa.
 - Enti pubblici che esercitino un pubblico servizio;
 - Soggetti privati che esercitano attività produttive già esistenti con destinazione prevalentemente commerciali o terziarie per la realizzazione di parcheggi o altre iniziative che, comunque, garantiscano la sicurezza e/o l'ordine pubblico su dette aree;
4. Nel caso in cui la richiesta dovesse essere prodotta da gruppi di cittadini o condomini costituiti, le obbligazioni che il contratto determina a carico dei concessionari sono costituite in solido tra gli stessi, secondo la disciplina degli art. 1292 e ss. del codice civile.

ARTICOLO 3 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE ED ISTRUTTORIA DEL SETTORE

1. I soggetti individuati al precedente articolo 2 possono presentare apposita domanda per chiedere l'acquisto della proprietà o la concessione delle aree descritte al precedente articolo 1. Il responsabile del procedimento, dopo l'assunzione del relativo atto deliberativo del Consiglio Comunale ai sensi del D. Lgs. 196/2003, dovrà informare il richiedente che i dati contenuti nella domanda verranno trattati in conformità alla disciplina vigente, la divulgazione ed il trattamento avverranno unicamente per finalità istituzionali. Il soggetto richiedente può esercitare la facoltà di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003, con l'avvertenza che la richiesta di cancellazione dei dati comporta la rinuncia alla domanda di assegnazione dell'area. L'elenco delle aree e dei relativi proprietari/concessionari verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune.
2. Il responsabile del procedimento verifica la rispondenza dell'istanza e del progetto prodotto alle finalità stabilite nel presente regolamento. In caso di incompletezza documentale, il responsabile del procedimento deve chiedere all'interessato di completare la domanda mediante l'inoltro di dati integrativi entro il termine massimo di trenta giorni. L'iter istruttorio riprenderà solo ad intervenuta presentazione della documentazione integrativa

nei termini. Trascorso detto termine, senza l'integrazione richiesta, l'istanza sarà archiviata perché ritenuta improcedibile.

3. Il responsabile del procedimento, accertata la completezza della domanda, verificati i requisiti soggettivi ed oggettivi di cui ai precedenti articoli, porta a termine la fase istruttoria.

ARTICOLO 4 – ACQUISTO /CONCESSIONE - VINCOLI E CONDIZIONI

1. Il trasferimento della proprietà o della concessione dell'area si perfeziona con la sottoscrizione di apposito atto pubblico.

L'atto dovrà prevedere i seguenti elementi:

- a) la destinazione d'uso a verde pubblico e/o parcheggio;
 - b) il corrispettivo e gli estremi del versamento dello stesso;
 - c) il vincolo di inedificabilità dell'area *sine die*;
 - d) il divieto di utilizzo dell'area a fini di lucro se affidata in concessione;
2. Il prezzo fissato per la cessione in proprietà delle aree di cui al presente regolamento viene fissato in € 50,00 (cinquanta/00) al metro quadro da pagare in unica soluzione prima del rogito dell'atto pubblico o con modalità di seguito stabilite:
 - a. Fino a € 3.000,00 – nessuna dilazione;
 - b. Da € 3.001,00 a € 10.000,00 – massimo 12 rate mensili al tasso annuo legale;
 - c. Da € 10.001,00 a € 20.000,00 - massimo 24 rate mensili al tasso annuo legale;
 - d. Da € 20.001,00 a € 30.000,00 - massimo 36 rate mensili al tasso annuo legale;
 - e. Da € 30.001,00 a € 50.000,00 - massimo 48 rate mensili al tasso annuo legale;
 - f. Da € 50.001,00 a € 80.000,00 - massimo 60 rate mensili al tasso annuo legale;
 - g. Oltre € 80.000,00 - massimo 72 rate mensili al tasso annuo legale.
 3. Nelle ipotesi di concessione, il corrispettivo sarà pari a 25 €/mq per la durata di 10 anni (cioè € 2,5/mq per anno) e rivalutato annualmente in misura pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT. L'atto di concessione dovrà essere accompagnato da apposita cauzione sotto forma di polizza fidejussoria a garanzia del pagamento dei canoni per le annualità successive alla prima.
 4. La polizza fidejussoria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui

all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione.

Per i soggetti giuridici impossibilitati ad ottenere fidejussioni, si potrà valutare la possibilità di stipulare atti di compravendita con patto di riservato dominio, contenente la condizione sospensiva dell'efficacia dell'atto di trasferimento subordinato alla condizione dell'integrale pagamento del prezzo.

5. La cauzione potrà essere costituita, a scelta del concessionario, anche in contanti o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'Amministrazione.
6. L'Amministrazione Comunale destinerà i proventi derivanti dal pagamento dei canoni di cui al comma precedente ad interventi di manutenzione e gestione di aree pubbliche, nonché alla creazione di nuovi spazi di verde attrezzato.
7. E' vietato lo sfruttamento a fini di lucro delle aree date in concessione.

ARTICOLO 5 – CONDIZIONI DI UTILIZZO

1. La cessione del diritto di proprietà o della concessione dell'area dovrà prevedere i seguenti interventi:
 - a) sistemazione dell'area in coerenza con la finalità di utilizzo ad essa impressa;
 - b) cura dell'igiene dell'area ed eliminazione dei rifiuti;
 - c) sfalcio periodico dei prati e conferimento del materiale di risulta al servizio pubblico di igiene urbana;
 - d) irrigazione e lavorazione del terreno ed eventuali concimazioni;
 - e) lavorazioni di cespugli e siepi e loro annaffiatura;
 - f) piccole riparazioni;
 - g) fornitura e messa a dimora di piante ornamentali;
 - h) integrale realizzazione del progetto concordati con il Comune;
2. Ad intervenuta adozione dei provvedimenti di cui ai precedenti articoli, il Settore V "Assetto e sviluppo del territorio" provvede alla consegna del bene al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova.

3. Il Settore V "Assetto e sviluppo del territorio" comunica l'avvenuto trasferimento ai Settori "Finanze e Personale" e "Lavori e servizi pubblici", per ogni necessità connessa alla corretta tenuta dell'inventario dei beni dell'Ente.
4. Eventuali miglioramenti ed addizioni dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune e realizzati nel rispetto delle normative vigenti a cura e spese del concessionario richiedente, senza che ciò possa avvenire senza arrecare alcun nocumento o compromissione al terreno concesso.
5. I soggetti che ottengano le aree così come previsto dall'art. 2 hanno l'obbligo di dotare le stesse di idonea segnaletica riportante gli estremi identificativi della concessione e di recintarlo.
6. Nel periodo di validità del provvedimento di concessione, l'Amministrazione comunale, per il tramite del settore competente, si riserva di effettuare controlli periodici, senza pregiudicare l'uso dell'area concessa.

ARTICOLO 6 – PROROGA

1. Qualora i concessionari intendessero chiedere il rinnovo della cessione, dovrà essere presentata una relazione sullo stato di conservazione del bene e sulle eventuali migliorie apportate allo stesso almeno tre mesi prima della scadenza del termine unitamente alla domanda di rinnovo.
2. Il Comune inviterà i concessionari a presentare idonea documentazione per il rinnovo nel termine di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione. Decorso inutilmente tale termine, il Comune riterrà i concessionari non più interessati all'utilizzo del bene e lo stesso sarà ripreso in consegna dal Comune alla scadenza naturale della concessione.

ARTICOLO 7 – DISCIPLINA DELLE AREE NON CENSITE

Per le occupazioni già esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, agli occupanti senza titolo è riconosciuta la possibilità di inoltrare istanza di regolarizzazione, entro il termine di sei mesi dalla pubblicazione del primo avviso, pagando, a titolo di penale, una somma pari a quanto fissato al precedente articolo 4, fermo restando il rispetto delle previsioni procedurali previste dagli stessi articoli.

ARTICOLO 8 – NORME FINALI E TRANSITORIE

Il presente regolamento entrerà in vigore dopo la esecutività dell'atto deliberativo del Consiglio Comunale.

Del presente regolamento sarà data ampia divulgazione del presente alla cittadinanza attraverso i mezzi di comunicazione previsti dalla legge.