



*Comune di Valenza*

# REGOLAMENTO

## PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE PER STANDARDS URBANISTICI

**Deliberazione di approvazione** di Consiglio Comunale n. 75 del 26 ottobre 2009, pubblicata all'Albo Pretorio dal giorno 12.11.2009 al giorno 26.11.2009, divenuta esecutiva il giorno 23.11.2009

**Ripubblicazione Regolamento (giorni 15):** dal 27.11.2009 al 11.12.2009

**Data di entrata in vigore:** 12.12.2009

## INDICE

**Art. 1** Premesse e oggetto del regolamento

**Art. 2** Possibilità di monetizzazione

**Art. 3** Definizione dei valori di monetizzazione

**Art. 4** Tabelle per la determinazione dei valori di monetizzazione

## **Art. 1 – Premesse e oggetto del Regolamento**

L'art. 21 della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e s.m.i. stabilisce che il Piano Regolatore Generale (di seguito P.R.G.) deve assicurare una dotazione complessiva di aree per pubblici servizi, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei parametri determinati dall'articolo stesso.

Il P.R.G., attraverso le proprie Norme di Attuazione, determina i casi nei quali la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione o asservimento ad uso pubblico delle aree per standard urbanistici.

Il presente Regolamento disciplina le modalità di reperimento delle aree per standards urbanistici mediante monetizzazione, individuando i casi nei quali la cessione diretta o l'asservimento ad uso pubblico possono essere sostituiti da detto istituto.

Con i fondi così introitati, l'Amministrazione Comunale si fa carico di reperire altrove le superfici corrispondenti e di realizzare le urbanizzazioni previste.

## **Art. 2 - Possibilità di monetizzazione**

La monetizzazione delle aree per standards urbanistici potrà essere consentita, previa Deliberazione della Giunta Comunale, ove risulti l'impossibilità di reperire le aree previste o dove si evidenzi il maggior interesse pubblico e/o la più corretta impostazione urbanistica rispetto alla cessione.

Oltre ai casi in cui la monetizzazione venga richiesta per obiettiva indisponibilità - parziale o totale - delle aree, la sua opportunità sarà valutata in relazione all'assenza di un interesse pubblico alla cessione nel caso in cui sia dimostrata almeno una delle seguenti condizioni:

- a) che la cessione dell'area a standard renda impossibile una corretta impostazione planivolumetrica dell'intervento ed il suo inserimento nel contesto circostante;
- b) che l'area di possibile cessione sia compromessa dalla presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, ecc. che ne limitino l'utilizzo;
- c) che l'area sia di difficile accessibilità o, per la sua forma e dimensione, sia di scarsa fruibilità o, ancora, quando la sua manutenzione risulti particolarmente onerosa in rapporto alle dimensioni ed all'utilità;
- d) che l'area non sia specificatamente individuata nella cartografia del P.R.G. e/o la sua cessione non sia strategica per localizzazione, purchè la mancata cessione non comprometta l'assetto delle urbanizzazioni previste nella zona considerata.

L'Amministrazione Comunale può sempre rifiutare, in virtù dell'interesse pubblico, la monetizzazione.

### **Art. 3 – Definizione dei valori di monetizzazione**

I valori di monetizzazione delle aree per standards urbanistici devono essere commisurati all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e non devono comunque essere inferiori al costo che il Comune dovrebbe affrontare per l'acquisizione di aree equivalenti a quelle non cedute dai privati.

Poiché la determinazione dell'utilità economica non è facilmente quantificabile, si ritiene di utilizzare, quale parametro costante, il costo di acquisizione di aree aventi le stesse caratteristiche fisiche ed urbanistiche.

Quale base di riferimento per l'individuazione dei valori di monetizzazione, viene utilizzata la tabella allegata alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28 giugno 2004 avente ad oggetto "Determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'I.C.I."

Tale determinazione è stata effettuata sulla base dell'art. 5, c.5° del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili che prevede la determinazione periodica e per zone omogenee dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili; detti valori costituiscano una valida base per la determinazione dei valori di monetizzazione.

### **Art. 4 – Tabelle per la determinazione dei valori di monetizzazione**

I valori di monetizzazione, per le diverse aree individuate dal P.R.G., vengono definiti adeguando i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'I.C.I., approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 28 giugno 2004, alle intervenute variazioni ISTAT ed incrementando il valore così ottenuto del 50%.

Si stabilisce che i valori di monetizzazione vengano adeguati con cadenza biennale secondo gli incrementi ISTAT che verranno registrati, ovvero in base alle intervenute variazioni dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'I.C.I.