



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 evidenzii 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, purché 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.

	ZONE URBANISTICHE		MODALITA' D'INTERVENTO	DENSITA' m ² /mq		VALORE €/mq	VARIAZIONE ISTAT	coefficiente di raccordo VALORE DI MONETIZZAZIONE	NOTE
				It	If			50%	
	A1	Centro Storico CAPOLUOGO	P.di R. ora indicato	-	-	-	-	-	VEDI NOTA N.4
	A2	Centro Storico MONTE	C.S.	-	-	-	-	-	VEDI NOTA N.4
	A3	Centro Storico VILABELLA	C.S.	-	-	-	-	-	VEDI NOTA N.4
	A4 SUE	CASTELLO	SUE	1,00	-	-	-	-	VEDI NOTA N.4
	A4 PPE	CASTELLO	P.P.	0,75	-	-	-	-	VEDI NOTA N.4
ATTO DI ASSENSO SINGOLO	B1	PEEP FOGLIABELLA NORD	C.S.	1,62	-	€ 31,00	€ 36,24	€ 54,36	
	B2	MAZZUCCHETTO	C.S.	-	1,50	€ 77,00	€ 90,01	€ 135,02	
	B3	FONTANILE	C.S.	-	1,50	€ 77,00	€ 90,01	€ 135,02	
	B4	P.za GRAMSCI	C.S.	ved.art.13.1.5		€ 516,00	€ 603,20	€ 904,81	
	B5	AREE PROSPICIENTI VIALE SANTUARIO/MALE DANTE	C.S.	-	3,50	€ 413,00	€ 482,80	€ 724,20	
		RESTANTE AREA	C.S.	-	3,50	€ 103,00	€ 120,41	€ 180,61	
	B6	AREE PROSPICIENTI VIALE SANTUARIO/MALE DANTE	C.S.	-	3,50	€ 413,00	€ 482,80	€ 724,20	
		RESTANTE AREA	C.S.	-	3,50	€ 103,00	€ 120,41	€ 180,61	
	B7	V.le REPUBBLICA	C.S.	-	2,50	€ 77,00	€ 90,01	€ 135,02	
	B8	Circ. V.le REPUBBLICA	C.S.	-	3,50	€ 103,00	€ 120,41	€ 180,61	
	B9	V.NOCE - V.le MANZONI	C.S.	-	3,50	€ 103,00	€ 120,41	€ 180,61	
	B10	AREE PROSPICIENTI VIALE SANTUARIO/MALE DANTE	C.S.	-	3,50	€ 413,00	€ 482,80	€ 724,20	
		RESTANTE AREA	C.S.	-	3,50	€ 103,00	€ 120,41	€ 180,61	
	B11	AREE PROSPICIENTI VIALE SANTUARIO	C.S.	-	3,50	€ 413,00	€ 482,80	€ 724,20	
		RESTANTE AREA	C.S.	-	3,50	€ 103,00	€ 120,41	€ 180,61	
	B12	AREA TRA STRADA FONTANILE E VIA TRIESTE	C.S.	-	3,50	€ 103,00	€ 120,41	€ 180,61	
		RESTANTE AREA	C.S.	-	3,50	€ 310,00	€ 362,39	€ 543,59	
	B13	PEEP FAITERIA	C.S.	1,66	-	€ 31,00	€ 36,24	€ 54,36	
	B15	STRADA ACQUEDOTTO	C.S.	-	esist.	-	-	-	VEDI NOTA N.5
	B16	VILABELLA	C.S.	-	2,00	€ 21,00	€ 24,55	€ 36,82	
	B17	MONTE VALENZA NORD	C.S.	-	1,00	€ 31,00	€ 36,24	€ 54,36	
	B18	MONTE VALENZA SUD	C.S.	-	1,00	€ 31,00	€ 36,24	€ 54,36	
	B19	CIONSOIRZIO AGRARIO	C.S.	-	3,50	€ 413,00	€ 482,80	€ 724,20	
SUE	B10 SUE	VIA NAPOLI	SUE	1,80	-	€ 97,00	€ 113,39	€ 170,09	
	B14 SUE	FORNACE	SUE	1,30	-	€ 52,00	€ 60,79	€ 91,18	
	B21 SUE	Circonvallazione OVEST	PEC	1,20	-	€ 65,00	€ 75,99	€ 113,88	
	B2 PEC	MAZZUCCHETTO	PEC	1,00	-	€ 52,00	€ 60,79	€ 91,18	
	B2 CC	MAZZUCCHETTO	C.C.	1,00	-	€ 52,00	€ 60,79	€ 91,18	
ATTO DI ASSENSO SINGOLO	C2	VIA BRESCIA	C.S.	-	1,50	€ 36,00	€ 42,08	€ 63,13	
	C4	BRAGLIA	C.S.	-	0,50	€ 41,00	€ 47,93	€ 71,89	
	C6	MAZZUCCHETTO OVEST	C.S.	-	1,00	€ 52,00	€ 60,79	€ 91,18	
	C7	FONTANILE	C.S.	-	0,70	€ 41,00	€ 47,93	€ 71,89	
	C9	VILLE (Varie zone)	C.S.	-	0,30	€ 39,00	€ 45,59	€ 68,39	

	ZONE URBANISTICHE		MODALITA' D'INTERVENTO	DENSITA' mc/mq		VALORE €/mq	VARIAZIONE ISTAT	coefficiente di raccordo VALORE DI MONETIZZAZIONE	NOTE
				Te	If			50%	
ATTO DI ASSENSO SING.	C10	POLLAIA	C.S.	-	0,50	€ 41,00	€ 47,93	€ 71,89	
	C11	VILLABELLA	C.S.	-	0,50	€ 15,00	€ 17,54	€ 26,30	
	C13	MONTE SUD	C.S.	-	0,50	€ 18,00	€ 21,04	€ 31,56	
	C19	FOGLIABELLA	C.S.	-	1,00	€ 36,00	€ 42,08	€ 63,13	
SUE	C1 SUE	ESPANSIONE NORD	SUE	0,75	-	€ 21,00	€ 24,55	€ 36,82	
	C4 SUE	BRAGLIA	SUE - PEEP	0,30	-	€ 23,00	€ 26,89	€ 40,33	
	C5 SUE	MAZZUCCETTO EST	SUE - PEEP	0,50	-	€ 21,00	€ 24,55	€ 36,82	
	C7 SUE	FONTANILE	SUE - PEEP	0,70	-	€ 21,00	€ 24,55	€ 36,82	
	C8 SUE	VIA PONTECURONE	SUE - PEEP	1,00	3,5	€ 31,00	€ 36,24	€ 54,36	
	C10 SUE	POLLAIA	SUE - PEEP	0,30	-	€ 21,00	€ 24,55	€ 36,82	
	C12 SUE	MONTE CENTRO PEC	SUE	0,50	-	€ 10,00	€ 11,69	€ 17,54	
	C13 SUE	MONTE SUD PEC	SUE	0,60	-	€ 13,00	€ 15,20	€ 22,80	
	C15 SUE	VIALE SANTUARIO	SUE	1,00	-	€ 65,00	€ 75,99	€ 113,98	
	C20 SUE	FONTANILE	SUE	0,50	-	€ 40,00	€ 46,76	€ 70,14	
ATTO DI ASSENSO CONVENZIONATO	C4 CC	BRAGLIA	C.C.	0,30	-	€ 28,00	€ 32,73	€ 49,10	
	C7 CC	FONTANILE	C.C.	0,70	-	€ 31,00	€ 36,24	€ 54,36	
	C10 CC	POLLAIA	C.C.	0,30	-	€ 23,00	€ 26,89	€ 40,33	
	C21 CC	STR. MOLINELLO GAZZOLO	C.C.	0,50	-	€ 34,00	€ 39,75	€ 59,62	
	C22 CC	FAITERIA	C.C.	1,50	-	€ 36,00	€ 42,08	€ 63,13	
PEC	C14 PEC	COMPARTO E	PEC vigente	1,00	-	€ 103,00	€ 120,41	€ 180,61	
	C16 PEC	COMPARTO G	PEC vigente	1,19	-	€ 121,00	€ 141,45	€ 212,17	
	C17 PEC	COMPARTO H	PEC vigente	-	-	€ 103,00	€ 120,41	€ 180,61	
	C18 PEC	COMPARTO D	PEC vigente	0,82	-	€ 121,00	€ 141,45	€ 212,17	
	C3 PEEP	PEEP FOGLIABELLA SUD	PEEP	0,70	-	€ 31,21	€ 36,48	€ 54,73	
	D1a SUE	ZONA CAVE	SUE	-	-	€ 16,00	€ 18,70	€ 28,06	
	D1b SUE	ZONA CAVE	SUE	-	-	€ 16,00	€ 18,70	€ 28,06	
	D1c SUE	ZONA CAVE	SUE	-	-	€ 16,00	€ 18,70	€ 28,06	
	D2 PP	PP ORAFO	PP	-	-	€ 29,28	€ 34,23	€ 51,34	
	D3 PIP	FERROVIA	PIP vigente	-	-	-	-	-	VEDI NOTA N.6
	D4 SUE	STAZIONE	SUE	-	-	€ 16,00	€ 18,70	€ 28,06	
	D4 PIP	GROPPELLA	PIP vigente	-	-	€ 16,21	€ 18,95	€ 28,42	
	D5 SUE	TERZIARIO FOGLIABELLA	SUE	MC.63.000,00		€ 30,00	€ 35,07	€ 62,61	
	D6 SUE	VIA CITERNA	SUE	-	-	€ 15,00	€ 17,54	€ 26,30	VEDI NOTA N.8
	D	AREE VARIE	C.S.	-	-	-	-	-	VEDI NOTA N.7

NOTA 1) Zone individuate dal P.R.G.C. quali d'interesse pubblico, soggette ad attuazione diretta da parte dell'A.C. previa acquisizione tramite procedimento espropriativo: l'area edificabile assume, per analogia a quanto previsto dall'art. 37 (indennità di espropriazione) del T.U. degli Espropri, un valore pari al 50% di quello della zona nel cui ambito l'area stessa ricade, senza tenere conto degli effetti del vincolo preordinato all'esproprio; nel caso di area non edificabile il valore è quello agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona (tabella catastale).

NOTA 2) Aree X: Il valore delle aree di lotti non pertinenziali è assimilato a quello delle aree agricole, così come stabilito dall'art.5 c.7° del D.Lgs. 30 dicembre 1992, nr.504.

NOTA 3) Zona E: per gli edifici ricadenti nelle zone agricole, sprovvisti dei requisiti di ruralità, nel caso di esecuzione, sugli edifici stessi, di interventi indicati all'art. 5 c.6° del D.Lgs. 30 dicembre 1992, nr.504, il valore dell'area è per analogia equiparato al valore delle aree C9. La superficie dell'area da considerarsi edificabile è la superficie fondiaria che sarebbe necessaria all'edificazione di una volumetria pari a quella del fabbricato in esame, avendo a riferimento l'indice edificatorio di 0,5 mc/mq.

NOTA 4) Zone A1, A4 S.U.E., A4 P.P.E., A2 e A3 (centro storico): nel caso in cui l'immobile ricada all'interno della Zona omogenea A1, A2, A3, A4 S.U.E., A4 P.P.E., nel caso di esecuzione, sugli edifici stessi, di interventi indicati all'art. 5 c.6° del D.Lgs. 30 dicembre 1992, nr.504, il valore dell'area è pari al 30% di quello catastale dell'edificio (art.5 c.2° del D.Lgs. 30 dicembre 1992, nr.504).

NOTA 5) Zona B15: nel caso in cui l'immobile ricada all'interno della Zona omogenea B15, nel caso di esecuzione, sugli edifici stessi, di interventi indicati all'art.5 c.6° del D.Lgs. 30 dicembre 1992, nr.504, il valore dell'area è pari al 30% di quello catastale dell'edificio (art.5 c.2° del D.Lgs. 30 dicembre 1992, nr.504)

NOTA 6) Zona D3 P.I.P.: aree comunali già edificate cedute in diritto di superficie.

NOTA 7) Zona D aree varie: dette aree assumono per analogia il valore medio delle aree residenziali nel cui ambito ricadono.

NOTA 8) Zona D6: il valore dell'area è stato ridotto del 50% rispetto a quello stimato; all'atto della realizzazione della nuova Circonvallazione (attualmente è stato approvato il progetto di massima dell'asse stradale), l'area assumerà, per analogia, il valore riferito alla Zona D5.

NOTA 9) Per eventuali valori di aree non evidenziate nelle tabelle, la stima del valore dell'area dovrà essere inoltrata a cura del contribuente ed approvata dagli Uffici competenti.