



CITTA' DI MONCALIERI

Settore Sviluppo e Gestione del Territorio - Servizio Urbanistica
www.comune.moncalieri.to.it PEC: protocollo@cert.comune.moncalieri.to.it

DETERMINAZIONE DEI CRITERI E DEI VALORI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI DI INIZIATIVA PRIVATA – SUPERFICI DESTINATE AD URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Nota esplicativa di coordinamento delle disposizioni della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 107 del 29.11.1999 come modificate ed integrate dalle Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 29.05.2008 e n. 136 del 28.11.2019

Agosto 2020

INDICE

PREMESSA

TITOLO I - INDICAZIONI PROCEDURALI

- 1.1 Condizione per la monetizzazione di aree a servizi
- 1.2 Rivalutazione degli importi unitari per ambito
- 1.3 Aggiornamento degli importi da versare a titolo di monetizzazione
- 1.4 Versamento delle somme a titolo di monetizzazione
- 1.5 Verifica congruità importi nei distretti DT, DI1,DI4,DI6
- 1.6 Monetizzazioni o fini analoghi riguardante terreni privi di modalità di calcolo
- 1.7 Condizioni per il ricorso alla perizia estimativa asseverata
- 1.8 Utilizzo delle metodologie di calcolo al di fuori dei procedimenti specifici
- 1.9 Prassi specifiche
- 1.10 Ulteriori criteri

TITOLO II – DETERMINAZIONE DEI VALORI

MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI ART. 21 L.R. 56/1977 E S.M.I.

- 2.1. Valore delle aree da monetizzare sulla base del progetto nel caso di versamento degli importi.
- 2.2. Valore delle aree da monetizzare sulla base del progetto nel caso di cessione di aree esterne alla superficie territoriale degli interventi.
- 2.3. Valore delle aree destinate a servizi pubblici esterne alla superficie territoriale degli interventi a compensazione delle aree non reperite in sito.
- 2.4. Crediti dell'amministrazione in caso di cessione di aree a servizi pubblici ai sensi del precedente punto.

EFFETTI DIRETTI E INDIRETTI SUL PATRIMONIO DELL'ENTE DELLE AREE PER OO.UU.

- 2.5. Valore delle aree in dismissione gratuita a favore del Comune.
- 2.6. Valore delle aree in assoggettamento all'uso pubblico gratuito a favore del Comune.
- 2.7. Valore delle aree in dismissione e/o assoggettamento all'uso pubblico oneroso a compensazione del contributo straordinario di urbanizzazione (C.S.U.)

MONETIZZAZIONE NEGLI INTERVENTI ART. 7 L.R. 16/2018 E S.M.I.

- 2.8. Valore unitario delle aree a parcheggio pubblico.

INDENNITA' DI ESPROPRIO

- 2.9. Valore delle aree edificabili interessate da esproprio occorrenti alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

APPENDICE

- Tabella A - Individuazione ambiti di cui alla D.C.C. 77/2008 per distretto urbanistico
- Tabella B - Individuazione indici territoriali minimi ammissibili "itsm"
- Determinazione indice territoriale specifico del singolo intervento "its"
- Determinazione coefficiente sfruttamento urbanistico specifico dell'intervento "URB"
- Determinazione coefficiente di pericolosità geomorfologica dei terreni oggetto di intervento "PAI"
- Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. – estratto art. 7
- Legislazione richiamata nella D.C.C. N. 136/2019
- Planimetria di individuazione degli ambiti "Allegato A" alla D.C.C. 136/2019

Le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 107/1999 del 29.11.1999, n. 77/2008 del 29.05.200, n. 136/2019 del 28.11.2019 e l'indice di rivalutazione degli importi unitari validi per l'anno solare, utili a professionisti e privati ai fini della determinazione degli importi, sono pubblicate nella pagina del sito istituzionale: <https://www.comune.moncalieri.to.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/1905>

PREMESSA

Rimangono valide ed efficaci le disposizioni delle D.C.C. n. 107/1999 del 29.11.1999, n. 77/2008 del 29.05.2008, n. 171/2012 del 19.12.2012 e n. 127/2015 del 30.10.2015 ove non espressamente modificate o revocate dalla D.C.C. n. 136/2019 del 28.11.2019.

La presente nota esplicativa ha valore informativo, non sostituisce gli atti ai quali si rinvia, in caso d'incongruenza prevale il testo delle deliberazioni o delle disposizioni di Legge.

La D.C.C. n. 136/2019 del 28.11.2019 disciplina il calcolo delle indennità di esproprio, della monetizzazione e degli effetti diretti ed indiretti determinati da procedimenti di approvazione di strumenti urbanistici esecutivi e permessi di costruire connessi al valore dei terreni oggetto dell'intervento, l'applicabilità per analogia al di fuori dei procedimenti citati è accertata dall'unità organizzativa responsabile dell'emanazione del provvedimento finale.

L'utilità economica del soggetto attuatore privato è diversa dall'utilità economica dell'Amministrazione Comunale, tale aspetto costituisce elemento di differenziazione tra il valore della monetizzazione, il valore di esproprio ed il valore di un terreno ceduto gratuitamente in conformità alle leggi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Le somme derivanti dalla monetizzazione sono destinate all'acquisizione di aree per servizi pubblici e/o alla realizzazione dei servizi medesimi ai sensi dell'art. 21 comma 4bis ultimo periodo della L.R. 56/1977 e s.m.i.

TITOLO I - INDICAZIONI PROCEDURALI

1.1 Condizione per la monetizzazione di aree a servizi

Si applicano le disposizioni e prescrizioni del P.R.G.C. e della legislazione vigente alla data del procedimento.

D.C.C. 77/2008 punto 21: "Di dare atto che la monetizzazione di aree a servizi ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, e/o in subordine la cessione gratuita di aree destinate a servizi dal P.R.G.C. vigente (nei limiti consentiti per le aree monetizzate) esterne al perimetro degli strumenti urbanistici esecutivi, sarà valutata dall'Amministrazione Comunale qualora tale soluzione possa essere ritenuta di interesse pubblico o comunque migliorativa"

1.2 Rivalutazione degli importi unitari per ambito

D.C.C. 136/2019 punto 5: "Di stabilire che, gli importi unitari di cui al precedente punto 3) della presente deliberazione, saranno oggetto di rivalutazione con validità annuale dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno solare sulla base degli indici resi disponibili dall'Istituto Nazionale di Statistica come di seguito indicato:

Indice ISTAT (FOI) per il periodo Giugno 2008 – Dicembre 2009, pari a un incremento di + 0,7%;

Indice ISTAT (IPAB) per il periodo dal 1° trimestre 2010 all'ultimo dato trimestrale consultabile sul sito dell'ISTAT (ancorché provvisorio e/o non aggiornato) alla data del 31 dicembre di ogni anno solare precedente;"

1.3 Aggiornamento degli importi da versare a titolo di monetizzazione

D.C.C. 77/2008 punto 23: "Di dare atto che l'aggiornamento degli importi da versare a titolo di monetizzazione, secondo le disposizioni della presente Deliberazione, in sede di stipula della convenzione, non comporta variante allo strumento urbanistico esecutivo già approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale;"

D.C.C. 77/2008 punto 24 "Di dare atto che, in sede di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi già adottati con Deliberazione del Consiglio Comunale, si provvederà ad aggiornare gli importi da versare a titolo di monetizzazione e la stima delle indennità di esproprio, secondo le disposizioni della presente Deliberazione;"

1.4 Versamento delle somme a titolo di monetizzazione

D.C.C. 77/2008 punto 25: "Di dare atto che il versamento delle somme a titolo di monetizzazione dovrà avvenire in un'unica soluzione contestualmente alla stipula della convenzione e/o dell'atto unilaterale;"

1.5 Verifica congruità importi nei distretti DT, DI1,DI4,DI6

D.C.C. 77/2008 punto 13: "Di dare atto che, nei distretti DT, DI1, DI4, DI6, tenuto conto della limitata dimensione del distretto e/o delle aree a servizi individuate dal P.R.G.C., la monetizzazione è subordinata alla verifica della congruità delle somme e se del caso incremento, valutando caso per caso, anche in relazione alle aree contermini non appartenenti al distretto urbanistico;"

1.6 Monetizzazioni o fini analoghi riguardante terreni privi di modalità di calcolo

D.C.C. 136/2019 punto 11: "Di stabilire che, nel caso la richiesta di monetizzazioni (o per fini analoghi) riguardi terreni per i quali la DCC 107/1999 come modificata dalla DCC 77/2008 e dal presente provvedimento non abbia individuato le modalità di calcolo, il valore sarà determinato con perizia estimativa asseverata, a spese del richiedente privato;"

1.7 Condizioni per il ricorso alla perizia estimativa asseverata

D.C.C. 136/2019 punto 21: "Di dare atto che ove dall'applicazione dei coefficienti parametrici e criteri derivi un valore palesemente non coerente con la dinamica dei valori immobiliari ed irragionevolmente troppo basso o troppo elevato, è facoltà dell'Amministrazione ammettere il ricorso alla perizia

estimativa asseverata, redatta a spese del richiedente privato, anche all'interno degli ambiti individuati nell'allegato "A". La sussistenza delle condizioni per fare ricorso alla perizia asseverata e la congruità della medesima sono sottoposte all'approvazione della Giunta (per gli interventi conformi al vigente P.R.G.C.) e del Consiglio Comunale (negli altri casi) previa istanza dell'interessato."

1.8 Utilizzo delle metodologie di calcolo al di fuori dei procedimenti specifici

D.C.C. 136/2019 punto 24: "Di stabilire che, la presente deliberazione disciplina il calcolo delle indennità di esproprio, della monetizzazione e degli effetti diretti ed indiretti determinati da procedimenti di approvazione di strumenti urbanistici esecutivi e permessi di costruire connessi al valore dei terreni oggetto dell'intervento, l'applicabilità per analogia al di fuori dei procedimenti citati è accertata dall'unità organizzativa responsabile dell'emanazione del provvedimento finale."

1.9 Prassi specifiche

Estratto narrativa D.C.C. 136/2019:

"Dismissione gratuita a favore del Comune di aree per opere di urbanizzazione: il valore del terreno acquisito gratuitamente, ai fini degli effetti diretti e indiretti sulla situazione economica-finanziaria dell'Amministrazione Comunale, è computato in analogia alla monetizzazione, assumendo al posto dell' "its" l'indice territoriale dell'area normativa di P.R.G.C. (o la sua media ponderata in caso di aree eterogenee), il coefficiente urbanistico fisso del 60%, il tutto al netto dei costi di esproprio 7,5% e di incremento del 10%;

Interventi su porzioni di edifici esistenti: nel caso d'interventi su un edificio o di un complesso di edifici esistenti, la superficie territoriale minima di riferimento per il calcolo dell'"its" è quella del titolo edilizio abilitante la realizzazione del volume originario dell'edificio e s.m.i.. Nel caso l'edificio esistente sia stato realizzato con strumento urbanistico esecutivo l'area minima d'intervento coincide con la superficie territoriale del medesimo. L'area per il calcolo dell'"its" è sempre estesa a tutta la superficie territoriale dell'intervento oggetto di monetizzazione anche oltre la dimensione minima d'intervento. Per il calcolo dell'"its" il "volume di progetto" è costituito dal volume esistente che si conferma e dal volume in progetto ricadenti nella superficie territoriale di riferimento a prescindere dal regime delle proprietà;

Nel caso non si renda necessaria la sottoscrizione di un atto d'impegno o una convenzione, il rilascio del permesso di costruire è subordinato al versamento in un'unica soluzione delle somme a titolo di monetizzazione delle aree non reperite."

1.10 Ulteriori criteri

Estratto narrativa D.C.C. 136/2019:

"Il coefficiente "ASS" non trova applicazione nella determinazione del valore unitario della monetizzazione in quanto le somme versate saranno destinate all'acquisizione della piena proprietà in quanto esclusa l'applicazione dell'asservimento coattivo per tali fini.

Dismissione onerosa a favore del Comune di terreni per opere di urbanizzazione: nel caso di cessione onerosa di terreni a compensazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione il valore è calcolato come nel caso della cessione gratuita;"

TITOLO II - DETERMINAZIONE DEI VALORI

MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI ART. 21 L.R. 56/1977

E S.M.I.

2.1. Valore delle aree da monetizzare sulla base del progetto nel caso di versamento degli importi.

$$(Vu * its * URB * PAI * 1,1 * c * 107,5\% * 100,7\% * I) * mq = \text{€}$$

- Vu** = valore unitario per ambito al metro cubo o quadrato di edificato (**Vedere Tabella A**)
- its** = indice di edificabilità territoriale specifico dell'intervento $\geq itsm$ (**Vedere formula in Appendice**)
- itsm** = indice di edificabilità territoriale minimo ammissibile del distretto urbanistico in cui ricadono gli immobili (**Vedere Tabella B**)
- URB** = coefficiente sfruttamento urbanistico specifico dell'intervento (**Vedere formula in Appendice**)
- PAI** = coefficiente pericolosità geomorfologica specifico dell'intervento (**Vedere formula in Appendice**)
- 1,1** = coefficiente di maggiorazione dell'indennità di esproprio previsto dall'art. 37 del D.P.R. 327/01 e s.m.i. come modificato dalla Legge Finanziaria 2008
- c** = 3 (da applicarsi ove necessario per la conversione dell'indice territoriale espresso in mq/mq in indice territoriale espresso in mc/mq e viceversa)
- 7,5%** = incidenza percentuale dei costi sostenuti dall'Amministrazione in rapporto al valore delle aree interessate da esproprio
- 0,7%** = indice ISTAT (FOI) per il periodo Giugno 2008 – Dicembre 2009, pari a un incremento di + 0,7%;
- I** = indice ISTAT (IPAB) per il periodo dal 1° trimestre 2010 all'ultimo dato trimestrale consultabile:
- sul sito dell'ISTAT (ancorché provvisorio e/o non aggiornato) alla data del 31 dicembre di ogni anno solare precedente;
 - sul sito della Città di Moncalieri nella pagina dedicata alle monetizzazioni.

Riferimenti

D.C.C. 77/2008 punto 8: "Di dare atto che, l'importo unitario delle monetizzazioni è incrementato del 10%, in quanto in sede di liquidazione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione Comunale è tenuta ad applicare una maggiorazione del 10%, secondo quanto disposto dall'art. 37 del D.P.R. 327/01 e s.m.i. come modificato dalla Legge Finanziaria 2008"

D.C.C. 77/2008 punto 9: "Di dare atto che, indipendentemente dalle risultanze, l'indice territoriale specifico dell'intervento "its" da utilizzarsi, non dovrà essere inferiore all'indice territoriale minimo ammissibile "itsm" di cui al successivo punto 10), al fine di garantire la congruità delle somme versate a titolo di monetizzazione alla stima dei potenziali

D.C.C. 77/2008 punto 11: "Di sostituire, per le motivazioni di cui in premessa, l'incidenza dei costi sostenuti dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione degli immobili monetizzati, quantificata con la D.C.C. 107/1999 pari al 15% dell'importo della monetizzazione, con un incidenza pari al 7,5 %"

D.C.C. 136/2019 punto 10: "Di dare atto che, per le motivazioni di cui in premessa ed in conseguenza dei precedenti punti, il valore unitario delle aree monetizzate relativo ad interventi ricadenti negli ambiti di cui

alla D.C.C. N. 107/1999 e s.m.i., è determinato sulla base del progetto, dell'edificazione e delle aree a servizi art. 21 della L.U.R. monetizzate e degli altri aspetti determinanti il valore delle aree, pertanto la formula di cui al punto 12) del dispositivo della D.C.C. n. 77/2008 è così ridefinita..."

D.C.C. 136/2019 punto 16: *"Di stabilire che, il coefficiente "ASS" non trova applicazione ai fini del computo delle monetizzazioni di cui al precedente punto 10);"*

2.2. Valore delle aree da monetizzare sulla base del progetto nel caso di cessione di aree esterne alla superficie territoriale degli interventi.

$$(Vu * its * URB * PAI * 1,1 * c * 100,7\% * I) * mq = \text{€}$$

- Vu** = valore unitario per ambito al metro cubo o quadrato di edificato (**Vedere Tabella A**)
- its** = indice di edificabilità territoriale specifico dell'intervento $\geq itsm$ (**Vedere formula in Appendice**)
- itsm** = indice di edificabilità territoriale minimo ammissibile del distretto urbanistico in cui ricadono gli immobili
(**Vedere Tabella B**)
- URB** = coefficiente sfruttamento urbanistico specifico dell'intervento (**Vedere formula in Appendice**)
- PAI** = coefficiente pericolosità geomorfologica specifico dell'intervento (**Vedere formula in Appendice**)
- 1,1** = coefficiente di maggiorazione dell'indennità di esproprio previsto dall'art. 37 del D.P.R. 327/01 e s.m.i. come modificato dalla Legge Finanziaria 2008
- c** = 3 (da applicarsi ove necessario per la conversione dell'indice territoriale espresso in mq/mq in indice territoriale espresso in mc/mq e viceversa)
- 0,7%** = indice ISTAT (FOI) per il periodo Giugno 2008 – Dicembre 2009, pari a un incremento di + 0,7%;
- I** = indice ISTAT (IPAB) per il periodo dal 1° trimestre 2010 all'ultimo dato trimestrale consultabile:
- sul sito dell'ISTAT (ancorché provvisorio e/o non aggiornato) alla data del 31 dicembre di ogni anno solare precedente;
 - sul sito della Città di Moncalieri nella pagina dedicata alle monetizzazioni.

N.B. A soddisfacimento del mancato reperimento delle aree a servizi pubblici in sito, non possono essere proposte aree esterne alla superficie territoriale dell'intervento con valore unitario superiore (calcolato secondo il punto 2.3) al valore determinato con il presente punto 2.2

Riferimenti

D.C.C. 77/2008 punto 22: "Di dare atto che la cessione delle aree a servizi ex art. 21 della L.U.R. e s.m.i., esterne allo strumento urbanistico esecutivo dovrà avvenire esclusivamente all'interno dello stesso distretto urbanistico, fatto salvo quanto previsto nei singoli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;"

D.C.C. 77/2008 punto 29: "Di dare atto che a compensazione del minore valore unitario delle aree esterne permutate proposte dai soggetti attuatori, potranno essere ammessi incrementi delle superfici oggetto di permuta fino alla concorrenza dell'importo delle monetizzazioni;"

D.C.C. 77/2008 punto 30: "Di dare atto che, limitatamente alla quota di superficie monetizzata soddisfatta mediante permuta di superfici esterne, non trova applicazione l'incremento del 7,5% connesso ai costi sostenuti dall'Amministrazione;"

2.3. Valore delle aree destinate a servizi pubblici esterne alla superficie territoriale degli interventi a compensazione delle aree non reperite in sito.

(Valore di esproprio determinato con al punto 2.9 * 1,10) * mq = €
Valore di esproprio = Definito con determinazione del dirigente del Settore
N.B. A soddisfacimento del mancato reperimento delle aree a servizi pubblici in sito, non possono essere proposte aree esterne alla superficie territoriale dell'intervento con valore unitario superiore (calcolato secondo il presente punto 2.3) al valore determinato ai sensi del punto 2.2.

Riferimenti

D.C.C. 77/2008 punto 27: "Di dare atto che in caso di cessione di aree esterne al perimetro dello strumento urbanistico esecutivo, il valore delle medesime sarà definito con Determinazione del Dirigente del Settore Urbanistica al valore di esproprio, maggiorato del 10%,"

D.C.C. 77/2008 punto 28: "Di dare atto che, alle aree esterne oggetto di permuta non potrà essere attribuito, un valore unitario superiore al valore unitario delle monetizzazioni;"

2.4. Crediti dell'amministrazione in caso di cessione di aree a servizi esterne al perimetro dello strumento urbanistico.

(Valore punto 2.2) * mq - (Valore punto 2.3) * mq = €
Valore punto 2.2) = Valore delle aree da monetizzare sulla base del progetto nel caso di cessione di aree esterne alla superficie territoriale degli interventi.
Valore punto 2.3) = Valore delle aree destinate a servizi pubblici esterne alla superficie territoriale degli interventi a compensazione delle aree non reperite in sito

D.C.C. 77/2008 punto 26: "Di dare atto che in caso di cessione parziale o totale di aree a servizi, esterne al perimetro dello strumento urbanistico esecutivo, dovranno essere contabilizzati i crediti dell'Amministrazione nei confronti del soggetto attuatore, che dovranno essere versati in una unica soluzione contestualmente alla stipula della convenzione, nella misura pari alla differenza tra il valore delle monetizzazioni e l'indennità di esproprio incrementata del 10%,"

EFFETTI DIRETTI E INDIRETTI SUL PATRIMONIO DELL'ENTE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

2.5. Valore delle aree in dismissione gratuita a favore del Comune.

$$(Vu * it * URB * PAI * c * 100,7\% * I) * mq = \text{€}$$

- Vu** = valore unitario per ambito al metro cubo o quadrato di edificato (**Vedere Tabella A**)
- it** = indice di edificabilità territoriale dell'area normativa o sua media ponderata
- URB** = coefficiente sfruttamento urbanistico fisso pari a 0,60
- PAI** = coefficiente pericolosità geomorfologica specifico dell'intervento (**Vedere formula in Appendice**)
- c** = 3 (da applicarsi ove necessario per la conversione dell'indice territoriale espresso in mq/mq in indice territoriale espresso in mc/mq e viceversa)
- 0,7%** = indice ISTAT (FOI) per il periodo Giugno 2008 – Dicembre 2009, pari a un incremento di + 0,7%;
- I** = indice ISTAT (IPAB) per il periodo dal 1° trimestre 2010 all'ultimo dato trimestrale consultabile:
- sul sito dell'ISTAT (ancorché provvisorio e/o non aggiornato) alla data del 31 dicembre di ogni anno solare precedente;
 - sul sito della Città di Moncalieri nella pagina dedicata alle monetizzazioni.

Riferimenti

D.C.C. 136/2019 punto 18: "*Di stabilire che, per le motivazioni di cui in premessa ed in conseguenza e analogia dei precedenti punti, fatta salva l'applicazione delle prassi consolidate, consuetudini e norme in quanto applicabili, il calcolo del valore unitario delle aree occorrenti e/o occorse alla realizzazione di opere di urbanizzazione (esclusa la monetizzazione e l'esproprio per i quali trovano applicazione le formule di cui ai punti nn. 10 e 13) ai fini degli effetti diretti ed indiretti sul patrimonio comunale, ecc, ricadenti negli ambiti distinti dal n. 1 al n. 6, dovrà avvenire applicando l'indice territoriale delle aree normative individuate all'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G.C. e/o loro media ponderata, il coefficiente "URB" fisso e pari al 60%, il coefficiente "PAI", il coefficiente "ASS", in applicazione della seguente formula:...*"

2.6. Valore delle aree in assoggettamento all'uso pubblico gratuito a favore del Comune.

$(Vu * it * URB * PAI * ASS * c * 100,7\% * I) * mq = €$	
Vu	= valore unitario per ambito al metro cubo o quadrato di edificato (Vedere Tabella A)
it	= indice di edificabilità territoriale dell'area normativa o sua media ponderata
URB	= coefficiente sfruttamento urbanistico fisso pari a 0,60
PAI	= coefficiente pericolosità geomorfologica specifico dell'intervento (Vedere formula in Appendice)
ASS	= coefficiente da utilizzare esclusivamente in caso di aree da asservire o asservite coefficiente per assoggettamento: 0,33 in presenza di un piano, 0,66 se area cielo terra.
c	= 3 (da applicarsi ove necessario per la conversione dell'indice territoriale espresso in mq/mq in indice territoriale espresso in mc/mq e viceversa)
0,7%	= indice ISTAT (FOI) per il periodo Giugno 2008 – Dicembre 2009, pari a un incremento di + 0,7%;
I	= indice ISTAT (IPAB) per il periodo dal 1° trimestre 2010 all'ultimo dato trimestrale consultabile: <ul style="list-style-type: none">- sul sito dell'ISTAT (ancorché provvisorio e/o non aggiornato) alla data del 31 dicembre di ogni anno solare precedente;- sul sito della Città di Moncalieri nella pagina dedicata alle monetizzazioni.

Riferimenti

D.C.C. 136/2019 punto 15 "Di stabilire che, per la determinazione del valore unitario delle aree assoggettate gratuitamente all'uso pubblico occorrenti alla realizzazione di opere di urbanizzazione ai fini degli effetti sul patrimonio comunale trova applicazione il coefficiente distinto con l'acronimo "ASS" di 0.66 e di 0,33, il primo nel caso di asservimento cielo terra, il secondo nel caso di compresenza di livelli pubblici e privati sulla verticale (ad esempio: asservimento di uno o più livelli posti in una struttura pluriplano o di presenza di locali privati nella parte interrata)."

D.C.C. 136/2019 punto 18: "Di stabilire che, per le motivazioni di cui in premessa ed in conseguenza e analogia dei precedenti punti, fatta salva l'applicazione delle prassi consolidate, consuetudini e norme in quanto applicabili, il calcolo del valore unitario delle aree occorrenti e/o occorse alla realizzazione di opere di urbanizzazione (esclusa la monetizzazione e l'esproprio per i quali trovano applicazione le formule di cui ai punti nn. 10 e 13) ai fini degli effetti diretti ed indiretti sul patrimonio comunale, ecc, ricadenti negli ambiti distinti dal n. 1 al n. 6, dovrà avvenire applicando l'indice territoriale delle aree normative individuate all'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G.C. e/o loro media ponderata, il coefficiente "URB" fisso e pari al 60%, il coefficiente "PAI", il coefficiente "ASS", in applicazione della seguente formula:..."

2.7. Valore delle aree in dismissione e/o assoggettamento all'uso pubblico oneroso a compensazione del contributo straordinario di urbanizzazione (C.S.U.)

(Valore punto 2.5) * mq + (Valore punto 2.6) * mq = €	
Valore delle aree dismesse	= Si applica il punto 2.5
Valore delle aree assoggettate all'uso pubblico	= Si applica il punto 2.6

Riferimenti

Estratto narrativa D.C.C. 136/2019:

- *"Dismissione onerosa a favore del Comune di terreni per opere di urbanizzazione: nel caso di cessione onerosa di terreni a compensazione del Contributo Straordinario di Urbanizzazione il valore è calcolato come nel caso della cessione gratuita;"*

MONETIZZAZIONE NEGLI INTERVENTI ART. 7 L.R. 16/2018 E S.M.I.

2.8. Valore delle aree a parcheggio pubblico per gli interventi realizzati ai sensi dell'art. 7 Legge Regionale 16/2018.

$$(VAM * 3 * 1,15) * mq = €$$

VAM = Valore Agricolo Medio più elevato (orto irriguo - vigente alla data del rilascio del permesso di costruire) per la Regione Agraria n. 15, individuato dalla Commissione espropri per la Provincia di Torino.

15 % = incidenza percentuale dei costi a carico dell'Amministrazione Comunale.

Riferimenti

D.C.C. 77/2008 punto 14: "Di dare atto che, ai sensi e nei termini dell'art. 3 comma 1 lett. b) della L.R. n. 9/2003 è ammessa la monetizzazione delle aree parcheggi pubblici, per gli interventi di recupero dei rustici, in tal caso il valore unitario della monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico non reperite in sito, è determinato pari al 300% del Valore Agricolo Medio più elevato (orto irriguo - vigente alla data del rilascio del permesso di costruire) per la Regione Agraria n. 15, individuato dalla Commissione espropri per la Provincia di Torino, incrementato del 15% per l'incidenza dei costi a carico dell'Amministrazione Comunale;"

D.C.C. 77/2008 punto 15: "Di dare atto che, negli interventi di cui alla L.R. n. 9/2003, previa verifica dell'adeguatezza della dotazione esistente anche al nuovo carico insediativo, non è di interesse pubblico acquisire aree inferiori a 15,00 mq (~ n. 1 posto auto) non adiacenti a immobili già dell'Amministrazione;"

D.C.C. 77/2008 punto 16: "Di dare atto che, con la presente deliberazione si autorizza la monetizzazione di tutti le aree non di interesse pubblico, di cui precedente punto 15);"

D.C.C. 77/2008 punto 17: "Di dare atto che il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui alla L.R. n. 9/2003 è subordinato al versamento in un'unica soluzione delle somme a titolo di monetizzazione delle aree non reperite;"

D.C.C. 136/2019 punto 20: "Di dare atto che le disposizioni di cui ai punti nn. 14, 15, 16 e 17) della D.C.C. 77/2008 inerenti l'abrogata L.R. 9/2003 e s.m.i. si applicano agli interventi di recupero dei rustici disciplinati dall'art. 7 della L.R. 16/2018."

INDENNITA' DI ESPROPRIO

2.9. Valore venale delle aree edificabili interessate da esproprio occorrenti alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

$$(Vu * it * URB * PAI * COR * c * 100,7\% * I) * mq = \text{€}$$

- Vu** = valore unitario per ambito al metro cubo o quadrato di edificato (**Vedere Tabella A**)
- it** = indice di edificabilità territoriale dell'area normativa o sua media ponderata
- URB** = coefficiente sfruttamento urbanistico fisso pari a 0,6
- PAI** = coefficiente pericolosità geomorfologica specifico dell'intervento (**Vedere formula in Appendice**)
- COR** = coefficiente correttivo che tenga conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile (**Da determinare tramite valutazione**)
- c** = 3 (da applicarsi ove necessario per la conversione dell'indice territoriale espresso in mq/mq in indice territoriale espresso in mc/mq e viceversa)
- 0,7%** = indice ISTAT (FOI) per il periodo Giugno 2008 – Dicembre 2009, pari a un incremento di + 0,7%;
- I** = indice ISTAT (IPAB) per il periodo dal 1° trimestre 2010 all'ultimo dato trimestrale consultabile:
- sul sito dell'ISTAT (ancorché provvisorio e/o non aggiornato) alla data del 31 dicembre di ogni anno solare precedente;
 - sul sito della Città di Moncalieri nella pagina dedicata alle monetizzazioni.

Riferimenti

D.C.C. 136/2019 punto 13: "Di stabilire che, per le motivazioni di cui in premessa ed in conseguenza e analogia dei precedenti punti, fatta salva l'applicazione delle prassi consolidate, consuetudini e norme in quanto applicabili, il calcolo del valore venale unitario delle aree edificabili interessate da esproprio occorrenti alla realizzazione di opere di urbanizzazione ricadenti negli ambiti distinti dal n. 1 al n. 6, da valutarsi caso per caso, dovrà avvenire applicando l'indice territoriale delle aree normative individuate all'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G.C. e/o loro media ponderata, il coefficiente "URB" fisso e pari al 60%, il coefficiente "PAI", oltre ad ogni ulteriore coefficiente correttivo che tenga conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile distinto con l'acronimo "COR", pertanto la formula di cui al punto 18) del dispositivo della D.C.C. n. 77/2008 è così ridefinita: $(Vu * it * URB * PAI * COR * c * 100,7\% * I)$ "

D.C.C. 136/2019 punto 17: "Di stabilire che, il coefficiente "ASS" è riassorbito nel coefficiente "COR" ai fini del computo dell'indennità per l'asservimento coattivo dei terreni di cui al precedente punto 13) e potrà essere impiegato con i dovuti adeguamenti e per analogia ove appropriato;"

APPENDICE

Tabella A

Valori unitari per Distretti Urbanistici e Ambiti		
Distretto Urbanistico	Ambito	€/mc-mq
DR1	Ambito 3	138,00 €/mc
DR2		
DR2bis	Ambito 5	121,00 €/mc
DR3	Ambito 4	208,00 €/mc
DR4	Ambito 2	182,00 €/mc
Area normativa Cr5* in DR4	Ambito 1	345,00 €/mc
DR4bis	Ambito 2	182,00 €/mc
DR4ter		
DR5	Ambito 5	121,00 €/mc
DR5bis		
DR6	Ambito 1	345,00 €/mc
DC3		
DC4		
DC4bis		
DC6		
DI1	Ambito 6	130,00 €/mq
DI2		
DI3		
DI4		
DI5		
DI6		
DI7		
DI8		
DT		

Riferimenti

D.C.C. 77/2008 punto 3: "Di sostituire, gli importi unitari di cui al punto 1) del dispositivo della D.C.C. n 107/1999, con gli importi unitari di cui al punto 1) del dispositivo della D.G.C. n. 134 del 11.04.2007 (e loro successivi aggiornamenti che potranno intervenire a seguito dell'evoluzione del mercato immobiliare), di seguito elencati:..."

D.C.C. 136/2019 punto 2: "Di confermare gli importi unitari di cui al punto 3) del dispositivo della D.C.C. n 77/2008, estendendo l'Ambito 6" al distretto industriale "DI8" dando atto che ai fini del calcolo del valore unitario sono impiegati i parametri e le definizioni del distretto medesimo;"

Tabella B

Individuazione indici territoriali minimi ammissibili "itsm"		
Distretto Urbanistico	Unità di misura	itsm
DR1	mc/mq	2,15
DR2	mc/mq	1,22
DR2bis	mc/mq	0,42
DR3 escluso Centro storico di Moncalieri	mc/mq	1,40
DR4 esclusa area normativa Cr5*	mc/mq	0,93
DR4bis	mc/mq	0,88
DR4ter	mc/mq	0,39
DR5	mc/mq	0,37
DR5bis	mc/mq	0,43
DC3	mc/mq	0,18
DC4	mc/mq	0,18
DC4bis	mc/mq	0,28
DC6	mc/mq	0,18
DI1	mq/mq	0,36
DI2	mq/mq	0,36
DI3	mq/mq	0,36
DI4	mq/mq	0,36
DI5	mq/mq	0,36
DI6	mq/mq	0,33
DI7	mq/mq	0,36
DI8*	mq/mq	-
DT*	mq/mq	-

*Per i distretti privi di itsm non si applicano le limitazioni del punto 9 della DCC 77/2008 (DT, DI8).

Riferimenti

D.C.C. 77/2008 punto 9: *"Di dare atto che, indipendentemente dalle risultanze, l'indice territoriale specifico dell'intervento "its" da utilizzarsi, non dovrà essere inferiore all'indice territoriale minimo ammissibile "itsm" di cui al successivo punto 10), al fine di garantire la congruità delle somme versate a titolo di monetizzazione alla stima dei potenziali*

D.C.C. 77/2008 punto 10: *" Di determinare, sulla base delle risultanze delle tabelle dimostrative di cui all'allegato n. 1 ad oggetto. "Capacità edificatoria teorica dei Distretti Urbanistici ricadenti negli ambiti individuati dalla D.C.C. N. 107/1999" i seguenti indici territoriali minimi ammissibili "itsm" per ogni distretto urbanistico"*

D.C.C. 136/2019 punto 3: *"Di confermare gli indici territoriali minimi di cui al punto 10) del dispositivo della D.C.C. n 77/2008, dando atto che per i distretti urbanistici "DT" e "DI8" non si rende necessario individuare l'indice territoriale minimo "itsm"*

Determinazione indice territoriale specifico del singolo intervento "its"

$$\text{"its"} = \frac{\text{edificato in progetto}}{\text{superficie territoriale teorica}} \geq \text{"itsm"}$$

its = indice di edificabilità territoriale del singolo intervento che indipendentemente dalle risultanze non dovrà comunque essere inferiore a "itsm".

superficie territoriale teorica = superficie territoriale dell'intervento + aree servizi ex art. 21 della L.U.R. monetizzate + aree a servizi art. 21 della L.U.R. detratte (dalle aree da reperire) ai sensi del comma 4ter del medesimo.

itsm = indice di edificabilità territoriale minimo ammissibile del distretto urbanistico in cui ricadono gli immobili (**Vedere Tabella B**).

Riferimenti

D.C.C. 77/2008 punto 7: " Di sostituire, l'indice di edificabilità territoriale di cui al punto 2) del dispositivo della D.C.C. n. 107/1999 con l'indice territoriale specifico dell'intervento "its", calcolato come segue:

$$\text{"its"} = \frac{\text{edificato in progetto}}{\text{superficie territoriale teorica}} \geq \text{"itsm"} \text{ (cfr. successivi punti 8) e 9)}$$

superficie territoriale teorica = superficie territoriale dell'intervento + aree servizi ex art. 21 della L.U.R. monetizzate

D.C.C. 136/2019 punto 9: "Di inserire al fondo della definizione dell'indice di edificabilità territoriale teorica "its" di cui al punto 7) della DCC 77/2008 le seguenti parole: "+ aree a servizi art. 21 della L.U.R. detratte (dalle aree da reperire) ai sensi del comma 4ter del medesimo.", conseguentemente la "superficie territoriale teorica" è pari alla somma della: "superficie territoriale dell'intervento + aree servizi ex art. 21 della L.U.R. monetizzate + aree a servizi art. 21 della L.U.R. detratte (dalle aree da reperire) ai sensi del comma 4ter del medesimo." La superficie riferita all'aspetto introdotto con il presente punto, dovrà essere assunta pari a "0" (zero) ove non sussistano i presupposti per il calcolo degli standard in misura differenziali ai sensi del citato articolo e delle disposizioni del P.R.G.C. vigente."

**Determinazione coefficiente sfruttamento urbanistico specifico dell'intervento
"URB" (Valido per la determinazione della monetizzazione nei casi nn. 2.1, 2.2)**

$$\text{"URB"} = 0,60 \quad \text{se} \quad \frac{\text{indice fondiario teorico (ift)}}{\text{indice fondiario dell'area normativa del P.R.G.C. (if)}} < 0,95$$

$$\text{"URB"} = 0,80 \quad \text{se} \quad \frac{\text{indice fondiario teorico (ift)}}{\text{indice fondiario dell'area normativa del P.R.G.C. (if)}} \geq 0,95$$

("if") indice fondiario dell'area normativa del P.R.G.C.

("ift") indice fondiario teorico = $\frac{\text{edificato in progetto}}{\text{superficie fondiaria teorica}}$

superficie fondiaria teorica = superficie fondiaria dell'intervento - aree servizi ex art. 21 della L.U.R. monetizzate

Riferimenti

D.C.C. 136/2019 punto 7: "Di integrare la formula del valore unitario della monetizzazione con il coefficiente distinto con l'acronimo "URB" con valori tra 0,6 e 0,8 che prende in considerazione lo sfruttamento della capacità edificatoria propria dell'area normativa dei terreni oggetto dell'intervento edilizio-urbanistico..."

Determinazione coefficiente di idoneità/pericolosità geomorfologica dei terreni oggetto di intervento "PAI"

"PAI"= 0,90 per superfici territoriali in classi di pericolosità geomorfologica IIc e III

"PAI"= 1,00 per superfici territoriali non in classi di pericolosità geomorfologica IIc e III

$$\text{"PAI"} = \frac{1,00 \cdot x + 0,90 \cdot y}{x + y}$$

per superfici territoriali in classi di pericolosità eterogenea assume il valore della media ponderata

Riferimenti

D.C.C. 136/2019 punto 8: *"Di integrare la formula del valore unitario della monetizzazione con il coefficiente distinto con l'acronimo "PAI" con valori compresi tra 0,9 e 1,0, che prende in considerazione l'idoneità/pericolosità geomorfologica dei terreni oggetto dell'intervento edilizio-urbanistico,":*

Norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. vigente – estratto art. 7

5. Negli Strumenti Urbanistici Esecutivi le aree a servizi individuate cartograficamente, o quantificate nella tav C4 (Legenda e repertorio dei servizi) dovranno essere dismesse gratuitamente alla Amministrazione al momento della stipula della Convenzione." Le quantità delle aree per servizi devono corrispondere nelle aree di intervento alle percentuali indicate nelle schede di cui all'art. 28 ". Fatte salve le specifiche indicazioni quantitative contenute nella normativa di ogni singola zona, la localizzazione delle aree a servizi come individuata nelle tavole di piano potrà essere variata con le procedure previste dalla L.U.R. Sarà inoltre facoltà dell'Amministrazione, nei casi previsti dalle schede di zona, nell'elaborato C4 , ed anche per le destinazioni residenziali e non residenziali, all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi o concessioni convenzionate, che sviluppano standard eccedenti il fabbisogno complessivo delle aree a servizi determinato rispetto alla capacità insediativa di piano come riportata nell'elaborato C4, (legenda e repertorio dei servizi), valutare la possibilità di monetizzare parte o tutti i servizi pubblici nei limiti di cui al successivo punto 15. Nel caso di monetizzazione la stessa potrà avvenire esclusivamente in presenza di convenzione all'interno della quale potranno essere individuate le aree da acquisire, all'interno dello stesso distretto urbanistico, e i relativi crediti derivanti dalla monetizzazione stessa.

13. Le aree per attrezzature di tipo pubblico al servizio degli insediamenti terziari e commerciali (articolo 21 comma 3 della L.U.R.) sono previste in misura pari dell'80% della superficie lorda di pavimento nelle aree di completamento ed in misura pari al 100% della superficie lorda di pavimento per i nuovi insediamenti; tali aree per almeno la metà, dovranno essere destinate a parcheggi che potranno essere in parte ricavati a più piani sopra e sotto il suolo; la rimanente parte di area dovrà essere sistemata a verde con alberi di alto fusto.

Per nuove concessioni inerenti a cambi di destinazione d'uso riferite al terziario e commerciale, compreso i pubblici esercizi e le attrezzature di tipo privato (palestre, centri di estetica, ecc.), con superficie lorda di calpestio superiore a 250 mq dovranno essere riservate aree per parcheggi anche privati di uso pubblico pari a 0,8 mq/mq di superficie lorda di calpestio.

Tali aree potranno anche essere ricavate su aree contigue o adiacenti l'esercizio; in tal caso e per interventi su aree compromesse non saranno ammesse monetizzazioni, ma esclusivamente, soluzioni localizzative in zone esterne logicamente compatibili.

Dovranno essere in ogni caso rispettate le prescrizioni della L.R. 28/99 e della D.C.R.191-43016 del 20.11.2012, nonché dell'articolo 21 della L.U.R.

15. L'amministrazione comunale potrà valutare la possibilità di monetizzare ai sensi e nei termini di cui all'art. 21 c.4bis della L.U.R. fino all'intera quota delle aree a standard ex art.21 della L.U.R., fermo restando la necessità di reperire in sito le superfici minime previste dall'elaborato C4 nel caso di servizi pubblici repertoriati, e fatto salvo quanto prescritto dalla D.C.R. n.191-46016 del 20.11.2012 e s.m.i., dalla D.G.R. n.85-13268 del 08.02.2010 e s.m.i. e/o altre discipline di settore.

Legislazione richiamata nella D.C.C. N. 136/2019

La L.R. 3/2013 ha inserito all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. il comma 4 bis di seguito riportato:

“Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al comma 1 non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.”

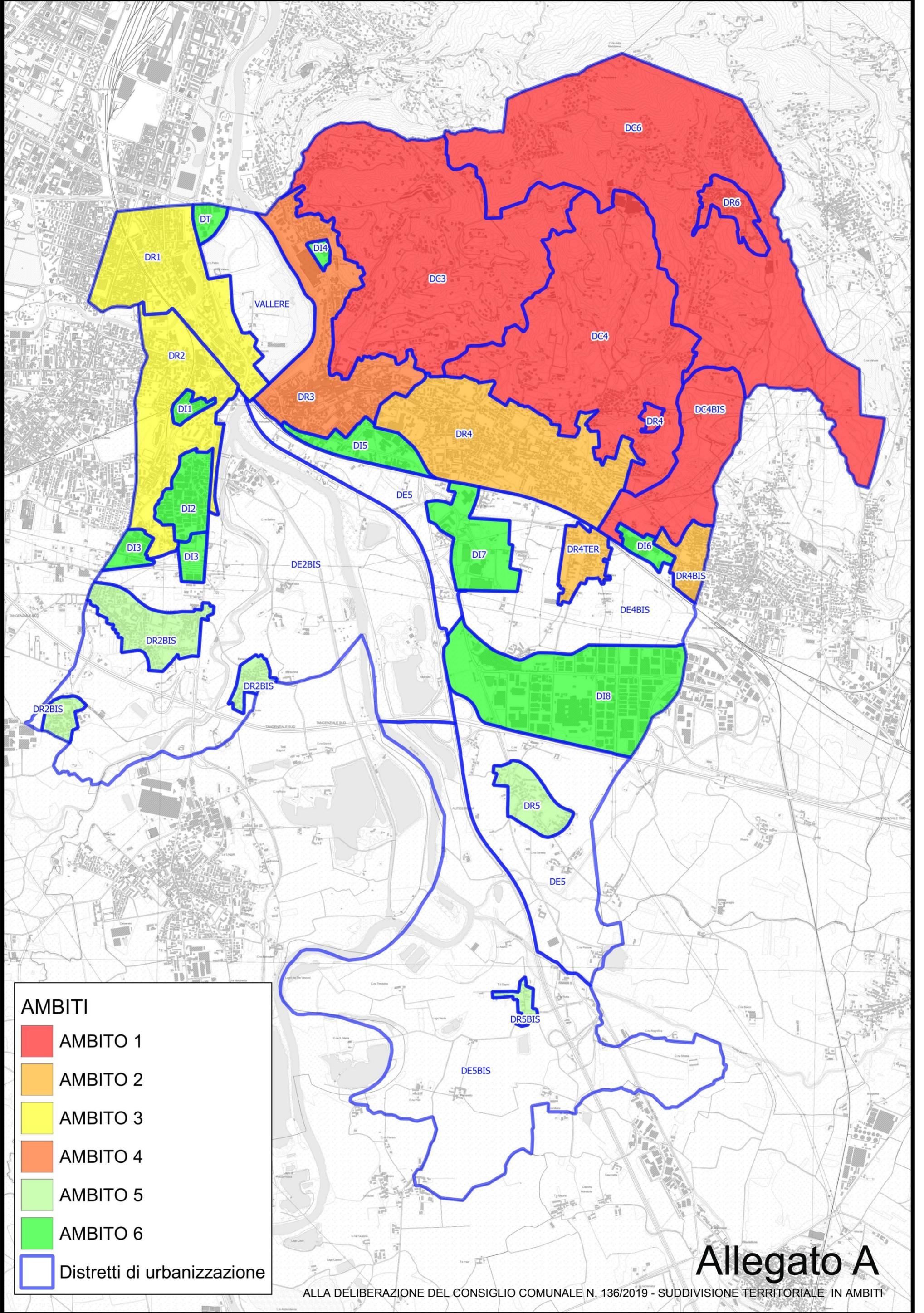
La L.R. 3/2015 ha inserito all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. il comma 4 ter di seguito riportato:

“Ogni qualvolta l'intervento, riferito al patrimonio edilizio esistente, comporti ampliamenti, mutamenti di destinazioni d'uso o comunque aumento delle quantità stabilite dal PRG ai sensi dei commi 1 e 2, le superfici eventualmente da dismettere o reperire a norma dei commi medesimi devono essere calcolate nella misura differenziale determinata dall'ampliamento, mutamento o aumento su indicati.” Con il comma di cui sopra è stato introdotto un principio nuovo nel computo degli standard urbanistici da reperire e conseguentemente nella loro monetizzazione;

La L.R. 16/20018 e s.m.i., ha abrogato la L.R. 9/2003 e s.m.i. ed ha disciplinato gli interventi per il recupero dei rustici;

Si riporta il comma 7ter della L.R. 54/1975 e s.m.i. introdotto con L.R. 19/2018 per gli interventi di sistemazione idraulico-forestali:

“Le procedure espropriative, da attivare per la realizzazione di aree di laminazione controllata hanno ad oggetto anche le limitazioni al diritto di proprietà derivanti dal periodico allagamento delle aree per le quali non si proceda tramite ablazione del diritto di proprietà. Tali limitazioni sono iscritte ai pubblici registri immobiliari a cura dell'ente realizzatore dell'opera. Ai proprietari delle aree è corrisposto un indennizzo pari a un terzo dell'indennità spettante per la medesima area in conformità ai criteri previsti dalla normativa vigente in materia di espropriazione. Tale indennizzo può essere incrementato fino al massimo di un ulteriore terzo, proporzionalmente all'aumento di frequenza di allagamento, così come determinata nel progetto dell'opera idraulica. Con deliberazione della Giunta regionale sono definite le modalità di calcolo dell'indennità nel rispetto dei criteri previsti dalla normativa vigente in materia di espropriazione.”



AMBITI

- AMBITO 1
- AMBITO 2
- AMBITO 3
- AMBITO 4
- AMBITO 5
- AMBITO 6
- Distretti di urbanizzazione

Allegato A

ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 136/2019 - SUDDIVISIONE TERRITORIALE IN AMBITI