

OGGETTO : INTEGRAZIONE E PARZIALE REVOCA DELLA D.C.C. N. 107 DEL 29/11/1999 –
“DETERMINAZIONE DEI CRITERI E DEI VALORI PER LA MONETIZZAZIONE
DELLE AREE COMPRESSE NEI PIANI DI INIZIATIVA PRIVATA – SUPERFICI
DESTINATE AD URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA”.

(votazione palese)

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica :

Vista e richiamata la deliberazione del Consiglio comunale n. 107 del 29.11.1999 ad oggetto: “Determinazione dei criteri e dei valori per la monetizzazione delle aree comprese nei piani di iniziativa privata – superfici destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria” con la quale questo Comune, ha individuato i criteri e valori per la monetizzazione delle aree a servizi art. 21 della L.U.R. non reperibili all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi, ai sensi dell'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente.

Preso atto che con deliberazione della Giunta Comunale n. 134 del 11.04.2007 ad oggetto: *“Determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili ai sensi dell'art. 59 comma 1, lett. G del Decreto Legislativo 446/97 – Controllo ICI”*, ai fini della quantificazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili si è provveduto a:

- rideterminare i valori unitari dei terreni edificabili ricadenti nel territorio comunale suddiviso in ambiti;
- riadattare i coefficienti da applicare ai singoli valori unitari in relazione alle caratteristiche dell'immobile.

Preso atto che con le sentenze della Corte Costituzionale nn. 348 e 349 del 24 ottobre 2007, è stato dichiarato anticostituzionale l'art. 5 bis della Legge 359/1992 e conseguentemente l'art. 37 del D.P.R. 327/01, che dispone le modalità di determinazione dell'indennità di esproprio delle aree edificabili.

Preso atto che la Legge Finanziaria 2008, all'art. 2 comma 89, coerentemente con gli indirizzi delle sopra citate sentenze ha provveduto in merito, riformulando i commi 1 e 2 dell'art. 37 di cui trattasi come segue:

“1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento. (L)”

2. Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10 per cento. (L)”

Preso atto che con la Legge Regionale n. 9/2003 “Norme per il recupero funzionale dei rustici” è stato ammesso il ricorso alla monetizzazione delle aree parcheggi pubblici;

Preso atto che le disposizioni di cui alla sopra citata L.R. n. 9/2003, prevalgono sulle disposizioni normative e regolamentari dei piani regolatori generali comunali e dei regolamenti edilizi vigenti e pertanto non si rende necessario aggiornare l'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G.C. ad oggetto: *“Standard urbanistici e connessioni funzionali”* che norma le modalità di monetizzazione delle aree a servizi art. 21 della L.U.R..

Rilevato che:

- la D.C.C. n. 109/1999, in quanto antecedente alla L.R. n. 9/2003, non contiene disposizioni e non definisce le modalità di monetizzazione di aree a servizi art. 21 della L.U.R. in ambiti non edificabili;
- le modalità per determinare il valore delle aree monetizzate di cui alla D.C.C. non sono adeguate alle nuove modalità di determinazione dell'indennità di esproprio derivanti dalle modifiche introdotte dalla legge Finanziaria 2008 all'art. 37 del D.P.R. 327/01;

- ai fini della determinazione del valore delle aree monetizzate e delle aree interessate da esproprio ai sensi della D.C.C. 107/1999, sono utilizzati i valori di cui alla D.G.C. 134/2007, dalla data di esecutività della Deliberazione;
- ai fini della determinazione del valore delle aree monetizzate ai sensi della D.C.C. 107/1999, non è previsto l'uso di coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche dell'immobile, diversamente da quanto previsto dalla D.G.C. 134/2007 in merito alle modalità di quantificazione dell'imposta Comunale sugli Immobili;
- la capacità insediativa teorica prevista nelle singole aree normative dal P.R.G.C. vigente, può trovare limitazioni al completo utilizzo, in relazione alle caratteristiche dell'immobile ed ai vincoli anche di carattere urbanistico-edilizio gravanti sul medesimo;

Atteso che:

- il valore delle aree fabbricabili ai fini della dichiarazione I.C.I., ancorché non perfettamente rispondente, deve essere congruente con i valori venali da utilizzarsi ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio, tenuto conto delle rispettive finalità ed ambiti di applicazione;
- il ricorso alla monetizzazione deve avvenire nei casi in cui essa dia luogo alla soddisfazione dell'interesse pubblico mediante una soluzione urbanistica più corretta rispetto alla cessione delle aree;

Considerato che si ritiene necessario:

- determinare il valore delle aree monetizzate ed il valore venale degli immobili occorrenti alla realizzazione di opere di urbanizzazione, facendo ricorso a modalità di stima che consentono la compensazione e redistribuzione dei costi e dei vantaggi derivanti dalle scelte della pianificazione urbanistica, al fine di evitare disparità di trattamento;
- provvedere ad aggiornare la D.C.C. n. 107/1999 alle disposizioni introdotte con la Legge Finanziaria 2008;
- provvedere ad aggiornare i valori parametrici di cui al punto 1) della D.C.C. 107/1999 ai valori parametrici di cui al punto 1) della D.G.C. 134/2007 di seguito elencati:

- Ambito 1	€/mc 345,00
- Ambito 2 (sub ambiti A e B)	€/mc 182,00
- Ambito 3	€/mc 138,00
- Ambito 4	€/mc 208,00
- Ambito 5	€/mc 121,00
- Ambito 6	€/mq 130,00
- affinare le modalità e i criteri per determinare il valore unitario delle aree, anche mediante l'uso di coefficienti correttivi, in analogia al punto 2 della D.G.C. 134/2007;
- ai fini della determinazione del valore delle aree monetizzate, estendere l'ambito di trasformazione (cfr. perequazione urbanistica) a tutte le aree occorrenti alla realizzazione dell'intervento, comprese le aree a servizi art. 21 della L.U.R. oggetto di monetizzazione;
- verificare la congruità delle somme versate a titolo di monetizzazione ed occorrenti all'acquisizione mediante esproprio di aree equivalenti, ricadenti all'interno del medesimo Distretto Urbanistico;
- definire le modalità di monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico derivanti dagli interventi di cui alla L.R. n. 9/2003;

L'Amministrazione Comunale valuta le proposte di trasformazione urbanistico-edilizia con monetizzazione, per verificare se le medesime possano essere ritenute di interesse pubblico e/o

migliorative, se paragonate alla cessione completa delle aree a soddisfacimento degli standard a servizi art. 21 della L.U.R..

L'Amministrazione valuta positivamente ed in via prioritaria, in luogo del versamento delle somme a titolo di monetizzazione, le proposte di cessione gratuita di terreni interessati da opere rientranti nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

L'acquisizione immobili aventi limitata superficie, con particolare riferimento agli interventi di cui alla L.R. n. 9/2003, e conseguentemente la manutenzione delle medesime può non essere di interesse pubblico.

Il Consiglio Comunale, contestualmente all'adozione/approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, accoglie o rigetta la proposta di monetizzazione di aree a servizi.

Il valore unitario della monetizzazione deve essere commisurato all'utilità economica conseguita dall'operatore per effetto della mancata cessione e comunque non deve essere inferiore alle indennità di esproprio sostenute dall'Amministrazione per l'acquisizione di aree simili a quelle non cedute.

Alle somme di cui sopra si devono aggiungere le spese sostenute dall'Amministrazione e derivanti dalla procedura espropriativa.

Al fine di verificare la congruità delle monetizzazioni si rende necessario stimare il potenziale valore degli immobili da acquisire a soddisfacimento delle aree monetizzate.

Il valore delle indennità di esproprio delle aree edificabili è eterogeneo in relazione alle caratteristiche dell'immobile e delle sue adiacenze e pertanto potrebbe non essere disponibile un'area avente le caratteristiche simili all'area monetizzata all'interno del distretto.

E' possibile stimare con adeguata approssimazione il valore venale medio delle aree potenzialmente oggetto di esproprio ricadenti in un distretto urbanistico, in funzione delle capacità edificatorie delle aree medesime e/o adiacenti.

Al fine di cui sopra, si è provveduto a determinare la media ponderata degli indici territoriali "itm", adeguatamente rappresentativo delle aree ricadenti negli ambiti di cui alla D.C.C. n. 107/1999.

L'indice territoriale medio dei distretti urbanistici "itm", come dimostrato nelle tabelle allegate è determinato analiticamente quale rapporto tra la sommatoria delle capacità edificatorie delle singole aree normative dotate di indici di edificabilità e la superficie complessiva delle aree normative prese in esame.

In tal modo, è stato possibile stimare i potenziali costi che l'Amministrazione deve sostenere per espropriare gli immobili a soddisfacimento delle aree monetizzate in funzione del principale indicatore di valore di un'area fabbricabile.

La D.G.C. 134/2007, ad oggetto: *"Determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili ai sensi dell'art. 59 comma 1, lett. G del Decreto Legislativo 446/97 – Controllo ICI"*, ha attribuito alle *"Aree poste a servizio dei P.E.C."* un valore unitario pari al 60% del valore parametrico dell'ambito in cui ricadono gli immobili.

Il coefficiente di cui sopra, in relazione alle *"Aree poste a servizio dei P.E.C."*, tiene conto del differimento nel tempo dell'attuazione delle previsioni di piano e delle limitazioni che potrebbero determinare la non completa utilizzazione delle capacità edificatorie trasferibili sui fondi adiacenti.

Nelle aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio si attuano esclusivamente interventi volti alla realizzazione di infrastrutture e servizi.

Il valore venale massimo (parametrato alle capacità edificatorie) attribuibile ad un'area sottoposta a vincolo preordinato all'esproprio non può risultare superiore al valore di un'area in cui è consentita l'iniziativa edificatoria dei privati avente finalità e funzioni analoghe.

Risulta evidente che il valore venale massimo attribuibile alle aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio, in analogia alle modalità di determinazione dell' I.C.I., non può essere superiore al valore attribuibile alle *"Aree poste a servizio dei P.E.C."* di cui alla D.G.C. 134/2007.

Pertanto, (al fine di verificare la congruità delle monetizzazioni e di garantire le risorse finanziarie all'Amministrazione per gli espropri) è possibile escludere che le indennità di esproprio da applicare con la normativa vigente risultino superiori al 60% dei nuovi valori parametrici introdotti dalla D.G.C. 134/2007.

Il valore venale di un immobile interessato da esproprio deve tenere conto della specificità dell'immobile in relazione alle caratteristiche, consistenza, vincoli e/o servitù gravanti e pertanto in sede di determinazione di tale valore possono essere adottati, (motivando) coefficienti correttivi.

Si ritiene opportuno limitare l'uso dei coefficienti correttivi utili alla determinazione del valore venale, affinché il prodotto dei coefficienti (ivi compreso il coefficiente 0,60) di norma non abbattano il valore parametrico di oltre il 50%, in analogia con le fattispecie "Vincoli e servitù che impediscono l'edificabilità dell'intero fondo" e "Eventi speciali", previste dalla D.G.C. n. 134/2007, fermo restando la possibilità di discostarsene motivando adeguatamente.

Il valore di un'area edificabile è proporzionale all'edificato effettivamente realizzabile e decresce all'aumentare delle aree monetizzate occorrenti a consentire l'edificazione sul lotto.

L'operatore che interviene su un'area mediante l'istituto della monetizzazione sostiene un onere aggiuntivo per acquisire le aree esterne, conseguentemente gli immobili hanno un valore unitario inferiore ad analoghe aree per le quali l'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. non rende necessario monetizzare.

La monetizzazione di aree a servizi non determina l'incremento delle capacità edificatorie, bensì rimuove parte delle limitazioni che non ne consentono l'edificazione in linea con le previsioni del P.R.G.C. e pertanto per commisurare il contributo delle aree monetizzate a servizi art. 21 della L.U.R. e s.m.i., (da utilizzarsi esclusivamente ai fini della presente deliberazione), le medesime devono concorrere alla formazione della superficie territoriale.

I benefici economici conseguito dall'operatore dalla mancata cessione, sono proporzionali all'edificato in progetto, che per difetto, potrebbe non coincidere alle capacità edificatorie massime previste nella specifica area normativa.

L'indice territoriale specifico dell'intervento "its" riunisce in un unico fattore tutti i possibili coefficienti correttivi derivanti dalle limitazioni di carattere urbanistico, edilizio, idrogeologico, ambientale, di consistenza e conformazione degli immobili, in quanto determinato sulla base del progetto, dell'edificazione e delle monetizzazione delle aree a servizi art. 21 della L.U.R., previsti nello strumento urbanistico esecutivo sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale.

Al fine di commisurare fedelmente il valore delle aree monetizzate e l'effettivo vantaggio economico conseguito dall'operatore dalla mancata cessione, si provvede a sostituire l'indice territoriale "it" di cui al punto 2) del dispositivo della D.C.C. n. 107/1999, con un indice territoriale specifico dell'intervento "its" determinato analiticamente.

Per quanto sopra, non trova più applicazione l'indice territoriale "it" dell'area normativa in cui ricade l'intervento, in quanto sostituito con l'indice territoriale specifico del singolo intervento "its" determinato come segue:

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

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

Its_m = indice di edificabilità territoriale minimo ammissibile del distretto urbanistico in cui ricadono gli immobili

L'applicazione dell'indice territoriale specifico dell'intervento "its" trova un limite di applicazione laddove le risultanze della formula, determinano un valore inferiore all'indice territoriale medio dei distretti urbanistici "itm", ridotto per le motivazioni di cui sopra al 60%.

Pertanto, l'indice territoriale specifico dell'intervento "its" ammissibile ai fini della determinazione del valore unitario delle aree monetizzate, dovrà risultare uguale o superiore al 60% dell'indice territoriale del Distretto Urbanistico "itm".

Al valore della monetizzazione così determinato occorre aggiungere i costi che l'Amministrazione deve sostenere per acquisire le aree con procedura espropriativa, già determinati con D.C.C. n. 107/1999 in modo sintetico pari al 15% del valore delle aree monetizzate.

Rilevato che:

- la Legge Finanziaria 2008, all'art. 2 comma 89, riformulando i commi 1 e 2 dell'art. 37 del D.P.R. 327/01 ha di fatto raddoppiato il valore unitario delle indennità di esproprio

oltre alla prevista maggiorazione del 10%, pertanto a parità di superfici espropriate, mantenendo inalterata l'incidenza dei costi di acquisizione pari al 15% del valore, anche i costi di acquisizione risulterebbero raddoppiati;

- non sussistono elementi a dimostrazione del fatto che l'aumento introdotto dalla Legge finanziaria 2008, comporti l'aumento dei costi derivanti dalle procedure espropriative a parità di area espropriata;

Per quanto sopra rilevato, al fine di commisurare l'onere a carico dei soggetti attuatori a compensazione delle spese che dovrà sostenere l'Amministrazione Comunale (stimate parametricamente con D.C.C. n. 107/1999), si riduce l'incidenza dei costi delle procedure espropriative di cui alla D.C.C. n. 107/1999, in modo proporzionale all'incremento determinato dalla Legge Finanziaria 2008 computato come segue:

$$\text{incidenza costi} = 15\% * \frac{50\% \text{ valore di mercato}}{100\% \text{ valore di mercato}} = 7,5\%$$

La Legge Finanziaria 2008, all'art. 2 comma 89, riformulando i commi 1 e 2 dell'art. 37 del D.P.R. 327/01 ha disposto la maggiorazione del 10% delle indennità di espropriazione.

La maggiorazione del 10% di cui sopra, al pari dell'indennità di esproprio deve essere sostenuta dal soggetto attuatore.

Per quanto sopra, il valore unitario delle aree monetizzate, ricadenti negli ambiti di cui alla D.C.C. n. 107/1999, è determinabile, con la formula di cui al punto 2) del dispositivo della D.C.C. n. 107/1999 così ridefinita:

$(Vu * its * 1,1 * c * 107,5\% * I) =$ valore unitario delle aree monetizzate comprensivo dell'incidenza dei costi di acquisizione (€/mq)

Dove :

Vu = valore unitario per ambito al metro cubo o quadrato di edificato

its = indice di edificabilità territoriale specifico dell'intervento \geq itsm

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)

itsm = indice di edificabilità territoriale minimo ammissibile del distretto urbanistico in cui ricadono gli immobili

7,5% = incidenza percentuale dei costi sostenuti dall'Amministrazione in rapporto al valore delle aree interessate da esproprio

I = indice ISTAT

Sentita la competente Commissione consiliare nelle sedute del 10.04.2008 e del 22.04.2008;

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il vigente Statuto comunale;

Atteso che ai fini e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs n. 267/00 viene espresso il parere alla sola regolarità tecnica in quanto il presente atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;

Visto il parere ex art. 49 del D.Lgs. 267/2000 favorevole sulla regolarità tecnica;

DELIBERA DI PROPORRE AL CONSIGLIO COMUNALE

di approvare il seguente schema di deliberazione le cui premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

1. Di dare atto che la presente Deliberazione integra la Deliberazione del Consiglio comunale n. 107 del 29.11.1999 ad oggetto: *“Determinazione dei criteri e dei valori per la monetizzazione delle aree comprese nei piani di iniziativa privata – superfici destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria”*, affinando in parte i criteri e parametri per la determinazione dei valori venali delle aree monetizzate e delle aree edificabili occorrenti alla realizzazione di opere di urbanizzazione interessate da esproprio;
2. Di dare atto che si rende necessario adeguare la D.C.C. n. 107/1999, in conseguenza dell'aggiornamento dei valori degli immobili di cui alla D.G.C. 134/2007 e delle disposizioni legislative intervenute con la Legge 244/07 (Legge Finanziaria 2008) e con la Legge Regionale n. 9/2003, avvalendosi anche del principio della perequazione urbanistica;
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:
 - Ambito 1 importo unitario €/mc 345,00
(distretti urbanistici DC3, DC4, porzione del DR4 avulsa dal resto del distretto, DC4bis, DC6 e centro storico di Revigliasco)
 - Ambito 2 (sub ambiti A e B) importo unitario €/mc 182,00 (distretti urbanistici DR4 esclusa la porzione compresa nel DC4, DR4bis e DR4ter)
 - Ambito 3 importo unitario €/mc 138,00 (distretti urbanistici DR1 e DR2)
 - Ambito 4 importo unitario €/mc 208,00 (distretti urbanistici DR3 e centro storico di Moncalieri)
 - Ambito 5 importo unitario €/mc 121,00 (distretti urbanistici DR2bis, DR5 e DR5bis)
 - Ambito 6 importo unitario €/mq 130,00 (distretti urbanistici DI1, DI2, DI3, DI4, DI5, DI6, DI7 e DT)
4. Di dare atto che, gli importi unitari di cui al precedente punto 3) della presente deliberazione, saranno oggetto di rivalutazione annuale sulla base dell'indice ISTAT (FOI), con decorrenza dal mese successivo a quello di esecutività della presente deliberazione, fino alla data di stipula della convenzione dello strumento urbanistico o di determinazione dell'indennità provvisoria di esproprio;
5. Di revocare, per conseguenza al punto 4) della presente deliberazione, il punto 3) del dispositivo della D.C.C. n. 107 del 29.11.1999;
6. Di dare atto che l'allegato n. 1 ad oggetto. *“Capacità edificatorie dei Distretti Urbanistici ricadenti negli ambiti individuati dalla D.C.C. N. 107/1999”* è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

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

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;
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 costi di esproprio;
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:

- <u>DR1</u>	<u>"itsm" = mc/mq 2,15</u>
- <u>DR2</u>	<u>"itsm" = mc/mq 1,22</u>
- <u>DR2bis</u>	<u>"itsm" = mc/mq 0,42</u>
- <u>DR3 (escluso il Centro storico di Moncalieri)</u>	<u>"itsm" = mc/mq 1,40</u>
- <u>DR4 (esclusa l'area normativa Cr5*)</u>	<u>"itsm" = mc/mq 0,93</u>
- <u>DR4bis</u>	<u>"itsm" = mc/mq 0,88</u>
- <u>DR4ter</u>	<u>"itsm" = mc/mq 0,39</u>
- <u>DR5</u>	<u>"itsm" = mc/mq 0,37</u>
- <u>DR5bis</u>	<u>"itsm" = mc/mq 0,43</u>
- <u>DC3</u>	<u>"itsm" = mc/mq 0,18</u>
- <u>DC4</u>	<u>"itsm" = mc/mq 0,18</u>
- <u>DC4bis</u>	<u>"itsm" = mc/mq 0,28</u>
- <u>DC6</u>	<u>"itsm" = mc/mq 0,18</u>
- <u>DI1</u>	<u>"itsm" = mq/mq 0,36</u>
- <u>DI2</u>	<u>"itsm" = mq/mq 0,36</u>
- <u>DI3</u>	<u>"itsm" = mq/mq 0,36</u>
- <u>DI4</u>	<u>"itsm" = mq/mq 0,36</u>
- <u>DI5</u>	<u>"itsm" = mq/mq 0,36</u>
- <u>DI6</u>	<u>"itsm" = mq/mq 0,33</u>
- <u>DI7</u>	<u>"itsm" = mq/mq 0,36</u>

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 % ;
12. 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, è determinato sulla base del progetto, dell'edificazione e delle aree a servizi art. 21 della L.U.R. monetizzate, pertanto la formula di cui al punto 2) del dispositivo della D.C.C. n. 107/1999 è così ridefinita:

$(Vu * its * 1,1 * c * 107,5\% * I) =$ valore unitario delle aree monetizzate comprensivo dell'incidenza dei costi di acquisizione (€/mq)

Dove :

Vu = valore unitario per ambito al metro cubo o quadrato di edificato

its = indice di edificabilità territoriale specifico dell'intervento \geq itsm

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)

itsm = indice di edificabilità territoriale minimo ammissibile del distretto urbanistico in cui ricadono gli immobili

7,5% = incidenza percentuale dei costi sostenuti dall'Amministrazione in rapporto al valore delle aree interessate da esproprio

I = indice ISTAT di cui al punto 4)

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;
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;
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;
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);
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;
18. Di dare atto che, fatta salva l'applicazione delle prassi consolidate e norme in quanto applicabili, in analogia alle disposizioni della presente Deliberazione, il calcolo del valore

venale unitario delle aree edificabili interessate da esproprio occorrenti alla realizzazione di opere di urbanizzazione ricadenti negli ambiti di cui alla D.C.C. n. 107/1999, da valutarsi caso per caso, dovrà avvenire di norma in applicazione dei valori parametrici di cui alla D.G.C. n. 134/2007 ridotti al 60%, secondo la seguente formula:

$(Vu * it * 0,60 * c * I)$ = valore unitario immobili soggetti a vincolo preordinato all'esproprio (€/mq)

Dove :

Vu = valore unitario per ambito al metro cubo o quadrato di edificato

It = indice di edificabilità territoriale delle aree normative individuate all'art. 28 delle N.T.A. del P.R.G.C. e/o loro media ponderata;

0,60 = coefficiente riduttivo di cui alla D.G.C. 134/2007;

c = 3 (da applicarsi ove necessario per la conversione dell'indice territoriale espresso in mq/mq in indice territoriale espresso in mc/mq)

I = indice ISTAT di cui al punto 4)

19. Di dare atto che, in sede di determinazione dell'indennità di esproprio, ai valori di cui ai precedente punto 18), potranno essere applicati ulteriori coefficienti correttivi che tengano conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile. L'applicazione dei coefficienti correttivi non potrà di norma determinare una riduzione superiore al 50% del valore parametrico dell'ambito, fatta salva la possibilità di discostarsi da tali valori motivando adeguatamente;
20. Di dare atto che, per i procedimenti in corso, la presente deliberazione si applica qualora alla data di esecutività della presente delibera non sia intervenuta:
 - la stipula della convenzione per gli strumenti urbanistici esecutivi;
 - la stipula della convenzione e/o di atto unilaterale per i permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'art. 49 comma 5 della L.U.R.;
 - il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui alla L.R. n. 9/2003;
 - la determinazione dell'indennità di esproprio, per i procedimenti espropriativi;
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;
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;
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;
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;
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;

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%;
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%;
28. Di dare atto che, alle aree esterne oggetto di permuta non potrà essere attribuito, un valore unitario superiore al valore unitario delle monetizzazioni;
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;
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;
31. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta maggiori spese né minori entrate;
32. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva, con apposita, e separata votazione;

Parere in ordine alla regolarità tecnica : favorevole.

Il Dirigente del Settore Urbanistica
Arch. Giuseppe POMERO

Il Presidente pone in votazione palese la proposta di deliberazione sopra riportata.

Sono fuori aula i Cons. Briccarello, Calligaro, Cravotto, Giacotto, Micheletti, Osella, Roma, Seminara, Vercellini, Zacà.

Presenti e votanti 17 Consiglieri, il Consiglio unanime (voti favorevoli 17) A P P R O V A.

Il Presidente pone in votazione palese la richiesta di immediata esecutività.

Sono fuori aula i Cons. Briccarello, Calligaro, Cravotto, Giacotto, Micheletti, Osella, Roma, Seminara, Vercellini, Zacà.

Presenti e votanti 17 Consiglieri, il Consiglio unanime (voti favorevoli 17) A P P R O V A.