



URB/

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 107 / 1999

Uff. URB

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI CRITERI E DEI VALORI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE
AREE COMPRESSE NEI PIANI DI INIZIATIVA PRIVATA - SUPERFICI DESTINATE AD URBANIZZA-
ZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'anno millenovecentonovantanove il giorno ventinove del mese di
novembre alle ore 15 nella sala delle adunanze consiliari, convocato
per determinazione del Presidente con avvisi scritti consegnati a domicilio
di ciascun Consigliere, come attestato dal messo comunale, si è radunato il CONSIGLIO CO-
MUNALE, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di
prima convocazione.

Sono presenti i seguenti Consiglieri:

AGUIARI Pietro - ALLIS Giovanni - ARENA Santino - ARTUFFO
Giuseppe - BATTILANA Roberta - BRICCARELLO Giuseppe - CALLIGARO
Arturo - CIMA Laura - COCOMERO Donato - DI CRESCENZO Silvia -
DURAZZO Nicola - FILARDO Antonino - GALLIA Pietro - GARDELLINI
Sergio - GERBINO Giuseppe Luigi - GIULIANO Giovanni - LILLO
Michele - MICHELETTI Ugolino - MOLINERI Marco Stefano - MONTAGNA
Giovanni - NOVARINO Carlo - OSELLA Giuseppe - PUCCI Modesto -
QUATTROCCHI Vincenzo - RODRIQUENS Giampasquale - SANTOMAURO
Michele - VOLONTA' Renato

Sono assenti giustificati i seguenti Consiglieri:

BEGHELDO Dorianò - FOGLIATO Antonio - PALAIA Ivan - VENTURA Paolo

Pertanto sono presenti con il Sindaco n. 27
Consiglieri, nonchè gli Assessori:

SCANCARELLO Salvatore - BAUDUCCO Enzo - BAUDUCCO GENERINA -
FRANCONI Umberto - PUGLISI Mariagiuseppina - VEZZARI Renato

Assiste alla seduta il Segretario Comunale dr. Mauro Penasso

Il Signor Modesto Pucci nella sua qualità
di Presidente assume la presidenza e, constatato che il numero degli
interventuti è sufficiente perchè si possa validamente deliberare, dichiara aperta la discussione
sull' argomento che forma oggetto del presente verbale.

La relazione che segue, già distribuita ai Consiglieri con la convocazione del Consiglio, è data per letta.

Il progetto definitivo di revisione del vigente P.R.G.C., adottato con delibera del Consiglio Comunale n.77 del 23 luglio 1997 come modificato con delibera del Consiglio Comunale n.72 del 21 luglio 1999, esecutive ai sensi di legge, individua una serie di ambiti con destinazione residenziale, industriale e terziario-commerciale, da attuare mediante strumento urbanistico esecutivo.

La predisposizione di questi S.U.E., prevede il reperimento in sito di aree da destinare alla realizzazione dei servizi necessari al soddisfacimento degli standard urbanistici e per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, previsti dalla legge urbanistica regionale 5 dicembre 1977 n.56 e s.m.i..

Le norme di attuazione del piano regolatore quantificano, secondo le diverse aree normative, la dotazione di aree per servizi da reperire nell'ambito della zona di intervento. È data la possibilità di monetizzare le aree a servizi (cfr. articolo 7 N.d.A.), in casi specifici e su autorizzazione della città, fatti salvi 10 mq/abitante destinati a verde e parcheggi che devono comunque essere reperiti in sito.

Le aree normative con previsione di attuazione mediante S.U.E. sono:

Br1 (cfr. art. 28-2-1)	Br2 (cfr. art. 28-2-2)
Br3 (cfr. art. 28-2-3)	Br4 (cfr. art. 28-2-4)
Br5 (cfr. art. 28-2-5)	Cr1 (cfr. art. 28-3-1)
Cr2 (cfr. art. 28-3-2)	Cr3* (cfr. art. 28-3-3)
Cr4 (cfr. art. 28-3-4)	Cr5 (cfr. art. 28-3-5)
Crs1 (cfr. art. 28-3-6)	Crs2 (cfr. art. 28-3-7)
Crs3 (cfr. art. 28-3-8)	Crs4 (cfr. art. 28-3-9)
Crc (cfr. art. 28-3-10)	Bpr2 (cfr. art. 28-4-2)
Cp1 (cfr. art. 28-6-1)	Cp1* (cfr. art. 28-6-2)
D1A (cfr. art. 28-7-1)	Tr (cfr. art. 28-8-1)
Te1* (cfr. art. 28-9-2)	Te2 (cfr. art. 28-9-3)
Te3 (cfr. art. 28-9-4)	Te4 - Te5 (cfr. art. 28-9-5)
Es (cfr. art. 28-9-6)	Te6 (cfr. art. 28-9-8)
TCR1A (cfr. art. 28-10-1)	TCR1B (cfr. art. 28-10-2)
TCRA (cfr. art. 28-10-3)	TCRB (cfr. art. 28-10-4)
Tcr2 (cfr. art. 28-10-5)	Tcr3 (cfr. art. 28-10-6)

e nelle quali per gli interventi residenziali gli indici di edificabilità territoriale variano fra un minimo di 0,3 mc/mq fino ad un massimo di 4,5 mc/mq e per gli interventi industriali-commerciali variano fra un minimo di 0,40 mq/mq ed un massimo di 1 mq/mq.

Si precisa che l'elenco sopra riportato ha un valore meramente indicativo e non esaustivo, rimandando alle prescrizioni del P.R.G.C. la verifica della possibilità di monetizzare parte delle aree destinate a servizi.

Appare quindi necessario quantificare gli importi che devono essere corrisposti alla Città di Moncalieri nel caso di monetizzazione delle aree a servizi negli ambiti sopra indicati, ove è possibile intervenire tramite l'uso di uno strumento urbanistico esecutivo.

È altrettanto evidente che i valori che saranno proposti dovranno essere parametrati sulla base dell'indice di edificabilità territoriale della zona normativa in cui ricade il S.U.E.

Il criterio che si intende adottare per determinare i valori è quello introdotto dall'articolo 5 bis della legge 8 agosto 1992 n.359 e s.m.i., con esclusione della riduzione del 40%.

Tale norma disciplina il criterio per la determinazione dell'indennità di esproprio delle aree che possiedono una capacità legale ed effettiva di edificazione.

L'articolo 5 bis dispone che "l'indennità di espropriazione per le aree edificabili è determinata a norma dell'articolo 13, terzo comma, della legge 15 gennaio 1885, n. 2892, sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917."

Considerando che il valore del reddito dominicale di aree agricole assume generalmente valori marginali tendenti a zero, in questa sede sarà tralasciato; saranno di conseguenza esaminati soltanto i valori venali delle aree e successivamente considerati al cinquanta per cento.

Per quanto riguarda l'ambito territoriale bisogna valutare alcune situazioni oggettive:

- I. l'estensione del territorio di Moncalieri e la sue caratteristiche morfologiche non consentono di effettuare una valutazione unica;
- II. lo sviluppo urbanistico differenziato fra il nucleo centrale, la zona a ridosso del Comune di Torino, lo sviluppo lungo gli assi principali e quello delle borgate rurali ha portato ad un andamento del mercato assai differenziato che influenzato anche dalla diversa tipologia dei fabbricati realizzati nelle varie zone ha determinato valori diversi;

Appare quindi opportuno effettuare una divisione del territorio in ambiti omogenei; tale divisione è peraltro già stata applicata per la redazione del P.R.G.C. (distretti urbanistici).

Gli ambiti che s'intendono aggregare sono:

Ambito 1 - zona collinare: distretti urbanistici DC3, DC4 (inclusa la porzione del DR4 avulsa dal resto del distretto), DC4 bis, DC6 e centro storico di Revigliasco;

Ambito 2 - Strada Genova: distretti urbanistici Dr4 (con esclusione della parte compresa nel DC4), DR4 bis e DR4 ter; per questo ambito si prevede una suddivisione in due sub ambiti posti relativamente a nord ed a sud della strada Genova. L'ulteriore precisazione si rende necessaria in quanto le caratteristiche ed il valore commerciale delle aree presenta un differenziale ampio fra i due sub ambiti tale per cui l'individuazione delle due aree permette una maggiore perequazione dei valori;

Ambito 3 - San Pietro - Santa Maria: distretti urbanistici DR1 E DR2;

Ambito 4 - Bocciaodoro - Strada Torino: distretti urbanistici DR3 e centro storico di Moncalieri;

Ambito 5 - Borgate rurali: distretti urbanistici DR2bis, DR5 e DR5 bis;

Ambito 6 - Zone industriali: DI1, DI2, DI3, DI4, DI5, DI6, DI7 e DT.

Tutti gli ambiti descritti poc'anzi sono meglio individuati nella planimetria allegata alla presente deliberazione.

Passando alla valutazione delle aree per i singoli ambiti; si precisa che i valori che saranno successivamente indicati, non derivano da valutazioni soggettive, ma sono il risultato della comparazione dei valori medi riscontrati nel mercato immobiliare di Moncalieri e di fatto sono stati determinati sulla base di una media ponderale dei dati riscontrati e desunti dagli atti di compravendita notificati al Comune ai sensi della legge 47/85.

Rappresentano quindi dei dati che si avvicinano all'andamento del mercato immobiliare accertato per metro cubo edificabile o metro quadrato sviluppabile di superficie territoriale.

Ambito 1

In tale ambito sono stati riscontrati dei prezzi medi di mercato, per aree edificabili, di L/mc 400.000.

Si propone pertanto un valore mediato di L/mc 200.000.

Ambito 2

Sub ambito A

In tale ambito sono stati riscontrati dei prezzi medi di mercato, per aree edificabili, di L/mc 260.000.

Si propone pertanto un valore mediato di L/mc 130.000.

Sub ambito B

In tale ambito sono stati riscontrati dei prezzi medi di mercato, per aree edificabili, di L/mc 160.000.

Si propone pertanto un valore mediato di L/mc 80.000.

Ambito 3

In tale ambito sono stati riscontrati dei prezzi medi di mercato, per aree edificabili, di L/mc 160.000.

Si propone pertanto un valore mediato di L/mc 80.000.

Ambito 4

In tale ambito sono stati riscontrati dei prezzi medi di mercato, per aree edificabili, di L/mc 240.000.

Si propone pertanto un valore mediato di L/mc 120.000.

Ambito 5

In tale ambito sono stati riscontrati dei prezzi medi di mercato, per aree edificabili, di L/mc 140.000.

Si propone pertanto un valore mediato di L/mc 70.000.

Ambito 6

In tale ambito sono stati riscontrati dei prezzi di mercato, per aree edificabili, oscillanti nella media di L./mq 150.000 valutate per superficie lorda di pavimento realizzabile.

Si propone pertanto un valore medio di L./mq 70.000.

I valori sopra indicati devono essere parametrati sulla base degli indici di edificabilità territoriale relativi all'ambito del S.U.E. oggetto di

intervento, al fine di determinare il valore unitario al metro quadrato di terreno per la determinazione della monetizzazione.

Si deve altresì prevedere la possibilità di trasformazione degli indici territoriali espressi con rapporto mq/mq qualora siano riferiti a destinazioni di P.R.G.C. comprese in uno degli ambiti diversi da quello a destinazione industriale (ambito 6); si ritiene pertanto necessario moltiplicare l'indice territoriale con rapporto espresso in mq/mq per un'altezza teorica di metri 3 al fine di ottenere un parametro espresso in mc/mq.

Ai valori sopra riportati bisogna altresì aggiungere una quota relativa agli oneri a carico della Città di Moncalieri per le varie operazioni necessarie per acquisire le aree monetizzate; in altre parole dato atto che non vengono cedute delle quote di aree a servizi, la città deve adoperarsi per reperirle in altro sito sostenendo in modo diretto delle spese. Tale valore, in base ad una stima sintetica, è stato individuato all'incirca in un 15% del valore parametrato e riferito all'intera superficie oggetto di monetizzazione.

La formula da applicarsi è quindi:

$$(Vu * It) * c * 1,15 = L./Mq$$

dove:

Vu = Valore unitario per ambito al metro cubo o quadrato

It = indice di edificabilità territoriale

c = 3 (da applicarsi solo nel caso di indice territoriale It espresso come rapporto di mq/mq)

L./mq = lire al metro quadrato di terreno oggetto di monetizzazione

In virtù di quanto sopra esposto

Il Consiglio Comunale

Vista la relazione sopra trascritta;

Considerato che le Norme di Attuazione del progetto di revisione del vigente P.R.G.C. prevedono la possibilità di ricorrere alla parziale monetizzazione delle aree a servizi, nell'ambito dell'attuazione tramite S.U.E.;

Considerato che occorre pertanto procedere alla determinazione degli importi a metro quadrato per la monetizzazione di quote e superfici nell'ambito dell'approvazione di tutti i S.U.E. di iniziativa privata da attuarsi nel territorio comunale di Moncalieri;

Ritenuto opportuno applicare il criterio di cui all'articolo 5 bis della legge 8 agosto 1992 n.359 e s.m.i., con esclusione della riduzione del quaranta per cento ivi prevista;

Ritenuto che la suddivisione del territorio in sei ambiti proposta corrisponda a criteri di equità, ai fini dell'applicazione della determinazione dei valori in considerazione delle motivazioni espresse in relazione;

Ritenuti quindi equi i valori ricavati anche sulla base dei dati relativi agli atti di compravendita notificati al comune ai sensi della legge 47/85;

Considerato che per l'acquisizione di un'area equivalente il comune deve sostenere una spesa, determinata in modo sintetico, pari al 15% dell'importo della monetizzazione;

Visti i pareri espressi ai sensi della legge 8 giugno 1990 n.142 e s.m.i. ed inseriti nel presente provvedimento

Delibera

1. in applicazione della Norma contenuta nelle N.di A. del progetto definitivo di revisione del P.R.G.C. di monetizzare le quote di superfici per servizi nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata sulla base della seguente suddivisione territoriale, meglio individuata nella cartografia allegata alla presente deliberazione, e con i seguenti importi:

Ambito 1 - zona collinare: distretti urbanistici DC3, DC4 (inclusa la porzione del DR4 avulsa dal resto del distretto), DC4 bis, DC6 e centro storico di Revigliasco;

Importo unitario: L./mc 200.000

Ambito 2 - Strada Genova: distretti urbanistici Dr4 (con esclusione della parte compresa nel DC4), DR4 bis e DR4 ter;

Sub ambito A

Importo unitario: L./mc 130.000

Sub ambito B

Importo unitario: L./mc 80.000

Ambito 3 - San Pietro - Santa Maria: distretti urbanistici DR1 e DR2;

Importo unitario: L./mc 80.000

Ambito 4 - Bocciadoro - Strada Torino: distretti urbanistici DR3 e centro storico di Moncalieri;

Importo unitario: L./mc 120.000

Ambito 5 - Borgate rurali: distretti urbanistici DR2bis, DR5 e DR5 bis;

Importo unitario: L./mc 70.000

Ambito 6 - Zone industriali: DI1, DI2, DI3, DI4, DI5, DI6, DI7 e DT.

Importo unitario: L./mq 70.000

2. di dare atto che gli importi sopra indicati dovranno essere parametrati sulla base degli indici di densità territoriali previsti nella zona di intervento secondo la seguente formula:

$$(Vu * It) * c * 1,15 = L./Mq$$

dove:

Vu = Valore unitario per ambito al metro cubo o quadrato

It = indice di edificabilità territoriale

c = 3 (da applicarsi solo nel caso di indice territoriale It espresso come rapporto di mq/mq)

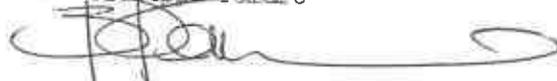
L./mq = lire al metro quadrato di monetizzazione

3. di dare atto che tali importi unitari saranno oggetto di rivalutazione annuale sulla base dell'indice ISTAT del costo della vita con decorrenza dal mese successivo a quello di adozione del presente provvedimento;
4. di dare atto che a seguito dell'evoluzione del mercato immobiliare gli importi unitari potranno essere oggetto di aggiornamento;

5. di dare atto che la monetizzazione potrà avvenire nei limiti previsti dall'articolo 7 delle Norme di attuazione del progetto di revisione del P.R.G.C.;
6. di dare atto che gli introiti derivanti dalle monetizzazioni saranno vincolati al fine di reperire in altro sito aree destinate a servizi al fine di garantire lo standard complessivo del Piano Regolatore Generale;
7. di dare atto che i provvedimenti conseguenti alla presente deliberazioni saranno assunti, ciascuno per competenza, dalla Giunta Comunale e dai Dirigenti competenti dei Settori interessati.

Parere in ordine regolarità tecnica: favorevole

Il responsabile del servizio
Arch. ~~Giuseppe Donato~~



Parere in ordine regolarità contabile: favorevole

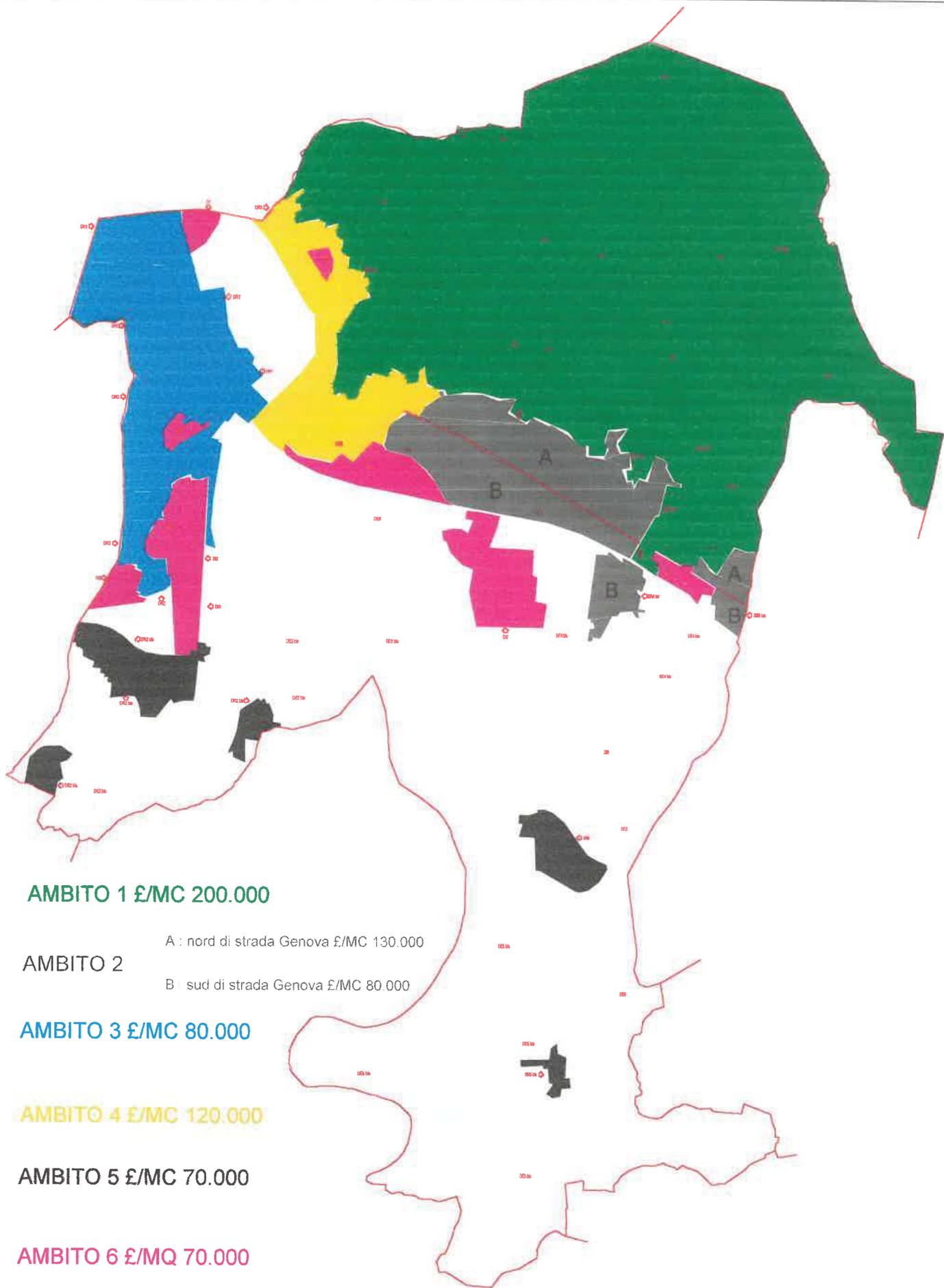
Il responsabile del servizio
Dott.ssa Cinzia Miglietta



Nome_File: Quantificazione aree
Data_creazione: 26/04/99 12.17
Data_stampa: 18/11/99 10.47
AA

Il Presidente pone in votazione palese la proposta di deliberazione, emendata come risulta dalla votazione sopra riportata.

Presenti 24 Consiglieri, votanti 20 (non partecipa alla votazione il Cons. Calligaro; sono astenuti i Cons. Gallia, Artuffo, Cima), il Consiglio con 20 voti favorevoli APPROVA.



 **AMBITO 1 £/MC 200.000**

 **AMBITO 2**
 A : nord di strada Genova £/MC 130.000
 B : sud di strada Genova £/MC 80.000

 **AMBITO 3 £/MC 80.000**

 **AMBITO 4 £/MC 120.000**

 **AMBITO 5 £/MC 70.000**

 **AMBITO 6 £/MQ 70.000**