



COMUNE DI BARDONECCHIA

Provincia di Torino CAP. 10052

AREA TECNICA

**“REGOLAMENTO COMUNALE
IN MATERIA DI CESSIONE DI AREE PER
STANDARD URBANISTICI”**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 7.06.2010
Variante n. 1 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 07.05.2020

INDICE

Art. 1.	Oggetto	3
Art. 2.	Monetizzazione alternativa alla cessione	3
Art. 3.	Cessione alternativa di aree individuate dal PRGC a standard e urbanizzazioni	4
Art. 4.	Zone per attività produttive, direzionali e commerciali	4
Art. 5.	Procedimenti amministrativi.....	4
Art. 6.	Definizione dei valori della monetizzazione.....	5
Art. 7.	Proventi delle monetizzazioni	6
Art. 8.	Cessione degli standard urbanistici in caso di mutamenti di destinazioni d'uso.....	6

APPENDICI A – Tabella valori monetizzazioni standard

Art. 1. Oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità di reperimento delle aree per standard urbanistici anche mediante monetizzazione in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico.
2. Il Piano Regolatore Generale Comunale, nelle sue Norme di Attuazione, determina i casi nei quali la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione o asservimento delle aree per standard urbanistici.
3. Nei casi in cui dalle N.t.A. del vigente P.R.G.C. non risulta direttamente deducibile od indicata l'entità delle aree da dismettere per standard, viene individuata la quota di 25 m²/ab [1 ab = 90 m³] in analogia con quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77, costituendo pertanto il termine di riferimento in assenza di più specifiche indicazioni di P.R.G.C.
4. La monetizzazione costituisce procedura eccezionale, da attuarsi solo nei casi previsti ai successivi articoli.

Art. 2. Monetizzazione alternativa alla cessione

1. La monetizzazione delle aree a standard è possibile qualora:
 - a) risulta tecnicamente possibile ed urbanisticamente conveniente la dismissione solo parziale della superficie per lo standard urbanistico nell'ambito del lotto di intervento;
 - b) risulta tecnicamente impossibile la dismissione, in qualità o quantità apprezzabile, della superficie per lo standard urbanistico nell'ambito del lotto d'intervento ovvero risulta urbanisticamente o logisticamente non conveniente.
2. Con riferimento al precedente comma 1, la convenienza o possibilità connessa alla dismissione si basa sui seguenti principi:
 - ubicazione territoriale che poco si presta alla fruizione pubblica;
 - caratteristiche topografiche ed ambientali dei siti non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità, accessibilità e di economicità nella futura manutenzione e che in alcuni casi comporta per l'Amministrazione dei costi che si riversano sulla collettività non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini;
 - impossibilità di una corretta impostazione plano volumetrica dell'edificazione privata causata da particolari caratteristiche topografiche;
 - presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, elementi naturali che limitino il pieno utilizzo delle aree ovvero emergano problematiche relative all'uso promiscuo di altre aree (es. percorsi di accesso).
3. Con particolare riferimento al precedente comma 1 lettera b), si considera quantitativamente apprezzabile la superficie necessaria per:
 - realizzare almeno n. 2 stalli di sosta regolari, con rispettiva area di manovra, per standard a parcheggio;
 - realizzare almeno 100 m² per le altre destinazioni a standard (cfr. art. 21 della L.R. 56/77);
4. Fatto salvo quanto previsto al comma 3 ed a quanto eventualmente e puntualmente previsto nelle N.t.A. di PRGC o negli Strumenti Urbanistici Esecutivi, con riferimento ai casi di cui al precedente comma 1 lettera a), nell'ambito di aree di completamento od espansione sottoposte a S.U.E., dovranno in ogni caso essere garantiti gli standard minimi previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 per quanto attiene le aree a parcheggio ed a verde attrezzato (punti "c" e "d" comma 1 art. 21 della L.U.R.) ossia:

- 2,5 m²/ab con destinazione a parcheggio;
- 12,50 m²/ab per verde attrezzato;

5. Nei casi di cessione di aree per parcheggi, il coefficiente di trasformazione fra il posto auto e la superficie da dismettere, viene individuato in 27 m² (valore comprendente le superfici necessarie per la viabilità e gli accessi).

Art. 3. Cessione alternativa di aree individuate dal PRGC a standard e urbanizzazioni

1. Sulla base di apposita valutazione da effettuarsi da parte dell'ufficio tecnico comunale e previa apposito provvedimento ai sensi del successivo Art. 5, il richiedente del titolo edilizio può, in alternativa alla monetizzazione, procedere alla cessione gratuita al Comune di Bardonecchia di aree di sua proprietà (di pari o maggiore superficie rispetto allo standard previsto), destinate dalla vigente strumentazione urbanistica a standard e ad opere di urbanizzazione di cui agli artt. 21 e 51 della L.R. 56/77, poste al di fuori del lotto di intervento.

2. Nei casi previsti al comma 1 l'interessato dovrà versare apposito conguaglio, qualora positivo, corrispondente alla differenza di valore come determinata applicando alle superfici i valori unitari come definiti in allegato A corrispondenti al lotto di intervento ed alla zona di ubicazione delle aree da dismettere. Al contrario, in caso di maggior valore di queste ultime, non sarà comunque riconosciuto alcun corrispettivo da parte dell'Amministrazione Comunale.

3. Nei casi previsti al comma 1, sia in caso di P.E.C. sia in caso di aree sottoposte a semplice Permesso di Costruire, gli elaborati di piano o di progetto dovranno dare una descrizione dello stato di fatto e di diritto di tali immobili allo scopo di consentire al Comune di deliberare in merito.

Art. 4. Zone per attività produttive, direzionali e commerciali

1. Per quanto attiene alle aree a standard per attività di cui all'art. 21 comma 1 numero 2 e 3 e comma 2 della L.R. 56/77, alla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 e all'art. 20bis delle NtA di P.R.G.C., vale quanto previsto all'Art. 2 e all'Art. 3 fatte salve le seguenti precisazioni.

2. Per quanto concerne agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, con riferimento agli "Indirizzi per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l'insediamento delle attività" approvati in allegato A alla D.G.R. n. 85-13268 del 8.02.2010, sarà possibile la monetizzazione del fabbisogno di posti auto alle condizioni di cui all'art. 8 dell'allegato A succitato e comunque per ubicazioni caratterizzate da elementi di criticità di cui all'Art. 2, commi 2 e 3.

Art. 5. Procedimenti amministrativi

1. La proposta di monetizzazione o cessione alternativa al di fuori del lotto di intervento può essere presentata contestualmente alla proposta di P.E.C. ovvero di Permesso di Costruire da parte degli aventi titolo ovvero può essere proposta dall'Amministrazione Comunale al fine di garantire che le aree in cessione siano idonee per i fabbisogni funzionali e manutentivi alle quali verranno destinate, con riferimento ai criteri riportati all'Art. 2.

2. Nei casi previsti all'Art. 2, all'Art. 3 e all'Art. 4, l'autorizzazione alla monetizzazione o cessione alternativa di aree a standard avviene, su proposta del responsabile del servizio

interessato:

- con delibera di Giunta Comunale in caso di interventi sottoposti a semplice Permesso di Costruire;
- con delibera di Consiglio Comunale in caso di interventi sottoposti a Strumento Urbanistico Esecutivo.

3. L'autorizzazione si perfeziona attraverso stipula di apposita convenzione, atto d'obbligo unilaterale, ovvero nell'ambito delle convenzioni edilizio – urbanistiche, trascritti a spese degli interessati.

4. Il valore della monetizzazione potrà essere versato secondo le medesime modalità previste per il versamento del contributo di costruzione nell'apposito regolamento comunale.

Art. 6. Definizione dei valori della monetizzazione

1. I valori della monetizzazione sono determinati in funzione della zona di ubicazione dell'intervento edilizio.

2. Nella tabella riportata in appendice A sono determinati i valori unitari di monetizzazione in funzione degli azionamenti del PRGC vigente e del Comune Censuario di ubicazione dell'intervento.

3. I valori riportati nella tabella possono essere sottoposti annualmente da parte della Giunta comunale a rivalutazione secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale contestualmente alla rivalutazione del costo unitario di costruzione effettuata ai sensi del Regolamento Comunale sulla disciplina del Contributo di Costruzione. Possono altresì essere oggetto di modifica da parte della Giunta comunale sulla base dell'analisi congiunturale dell'attività edilizia e del mercato immobiliare.

4. Rispetto ai valori riportati nella tabella in appendice A, si applicano le seguenti riduzioni in funzione dell'estensione delle superfici da monetizzare, con esclusione dei casi riportati al successivo comma 5:

- fino a 500 m2: nessuna riduzione;
- oltre i 500 m2 e fino a 1.000 m2: un riduzione del 15 % da applicarsi sulla quota di superficie eccedente i 500 m2;
- oltre i 1.000 m2: una riduzione del 30% da applicarsi sulla quota di superficie eccedente i 1.000 m2.

5. Nel caso di applicazione dell'istituto della monetizzazione sulle superfici a parcheggio definite ai sensi dell'art. 7 dei Criteri comunali per l'insediamento degli esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e limitatamente ai casi ivi previsti, si conferma quanto riportato nella Delibera di Consiglio comunale n. 51 del 10.12.2014 e conseguente Delibera di Giunta comunale n. 1 del 14.01.2015 riportando in appendice A i valori unitari approvati con i succitati provvedimenti, valevoli indipendentemente dalla quantità di superficie da monetizzare.

Art. 7. Proventi delle monetizzazioni

1. I proventi incassati dal Comune per la monetizzazione delle aree per standard saranno destinati all'acquisizione di aree destinate a standard urbanistici ed ad opere di urbanizzazione come individuate all'art. 51 della L.R. 56/77.

Art. 8. Cessione degli standard urbanistici in caso di mutamenti di destinazioni d'uso

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 comma 4ter della L.R. 56/77, nel caso di mutamenti di destinazioni d'uso ed indipendentemente dalla tipologia dell'intervento edilizio, le superfici eventualmente da dismettere o reperire devono essere calcolate nella misura differenziale determinata dal mutamento, ossia come differenza fra le superfici da dismettere per la destinazione a progetto a norma del P.R.G.C. e le superfici da dismettere per la destinazione esistente.

APPENDICE A
Tabella valori monetizzazioni standard
Aggiornamento maggio 2020

ZONA URBANISTICA			Valore €/m2 (per Comune Censuario *)		
TIPO	descrizione	Indice max m3/m2	Millaures	Melezet	Bardonecchia
C	aree di espansione	0,54	46,75	56,10	78,54
B2	aree di completamento	0,75	50,39	60,46	84,65
B2 / S	aree di completamento	0,71	49,69	59,63	83,49
A1	aree di rispetto valori storico-ambientali	1,5	63,37	76,05	106,47
B	aree di completamento (P.P. capoluogo)	2	72,03	86,44	121,01
ZAS	zone attrezzate per lo sci	1	54,71	65,66	91,92
ZIST	zone integrate di sviluppo turistico	1	54,71	65,66	91,92
X	Rimanenti aree di PRGC		55,95	67,14	94,00

Ai valori riportati nella precedente tabella sono da applicarsi le riduzioni previste all'art. 6 comma 4 del Regolamento in funzione dell'entità della superficie da monetizzare.

Valore di riferimento ai fini del calcolo dei conguagli a seguito cessione di aree poste al di fuori del lotto di intervento, destinate dal PRGC ad urbanizzazioni primarie, secondarie e standard ex art. 21 della LR 56/77 (Art. 3 del Regolamento): 30 €/m2.

Tabella valori monetizzazioni standard parcheggi ai sensi della
Delibera di Consiglio comunale n. 51 del 10.12.2014 e Delibera di
Giunta comunale n. 1 del 14.01.2015
Art. 6 comma 5 del Regolamento

ZONA URBANISTICA			Valore €/m2 (per Comune Censuario*)		
TIPO	descrizione		Millaures	Melezet	Bardonecchia
C	aree di espansione		5,50	6,60	9,24
B2	aree di completamento		5,93	7,11	9,96
B2 / S	aree di completamento		5,85	7,02	9,82
A1	aree di rispetto valori storico-ambientali		7,46	8,95	12,52
B	aree di completamento (P.P. capoluogo)		8,47	10,17	14,24
ZAS	zone attrezzate per lo sci		6,44	7,72	10,81
ZIST	zone integrate di sviluppo turistico		6,44	7,72	10,81
X	Rimanenti aree di PRGC		6,58	7,90	11,06

(*) per ogni zona censuaria sono stati riportati i valori indipendentemente dalla sussistenza del corrispondente azzonamento nella zona medesima