



COMUNE DI BARDONECCHIA

Provincia di Torino CAP. 10052

*AREA TECNICA*

**“REGOLAMENTO COMUNALE  
IN MATERIA DI CESSIONE E MONETIZZAZIONE  
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

Variante n. 2 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 30.04.2025

## 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 .....	5
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 e schede di sottozona, determina i casi nei quali la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione o asservimento delle aree per standard urbanistici (aree SL art. 29 delle N.t.A. di PRGC).
3. L'art. 9 delle N.T.A. del P.R.G.C. definisce, per ogni destinazione d'uso specifica, la quota di aree per standard urbanistici da dismettere all'Amministrazione comunale. Nei casi in cui dalle N.t.A. del vigente P.R.G.C. non risulti direttamente deducibile od indicata l'entità delle aree da dismettere per standard, viene individuata la quota di 25 m<sup>2</sup>/ab [1 ab = 30 m<sup>2</sup> di SL] in analogia con quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e come definito nel P.R.G.C. (cfr. elaborato 1A), costituendo pertanto il termine di riferimento in assenza di più specifiche indicazioni di P.R.G.C.
4. La monetizzazione delle aree per standard urbanistici costituisce procedura alternativa alla cessione .

## **Art. 2. Monetizzazione alternativa alla cessione**

1. La monetizzazione delle aree a standard è possibile ai sensi dell'art. 9 comma 3 delle N.t.A. di P.R.G.C. e del comma 4bis dell'art. 21 della L.R. 56/77, qualora o risulti tecnicamente possibile o urbanisticamente conveniente la dismissione solo parziale della superficie per lo standard urbanistico nell'ambito del lotto di intervento, ovvero in considerazione della qualità o quantità delle aree da dismettere o della loro localizzazione.
2. Con riferimento al precedente comma 1, il maggiore interesse pubblico alla monetizzazione alternativa alla cessione si basa sui seguenti principi e condizioni che possono sussistere contemporaneamente o alternativamente:
  - ubicazione territoriale che poco si presta alla fruizione pubblica;
  - ubicazione territoriale interessata dalla presenza di aree a servizi limitrofe già attuate o nella disponibilità dell'Amministrazione comunale ed in misura sufficiente a soddisfare i bisogni e le esigenze della zona in termini di standard urbanistico;
  - caratteristiche topografiche ed ambientali e conformazione dei siti non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità, accessibilità e di economicità, anche con riferimento alle attività di futura manutenzione in capo all'Amministrazione comunale comportanti costi che si riverserebbero sulla collettività e non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini;
  - impossibilità di una corretta impostazione plano volumetrica dell'edificazione privata, a seguito della sottrazione delle aree a standard sul lotto di pertinenza, 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).
  - Entità delle superfici da cedere poco apprezzabili in termini quantitativi o comunque di limitato interesse pubblico.
3. Con particolare riferimento al precedente comma 2, pur demandando

all'Amministrazione comunale, ai sensi dell'Art. 5, definire la sussistenza dei presupposti di cui allo stesso comma, si considera in ogni caso quantitativamente non apprezzabile o fruibile la superficie che porti:

- a realizzare meno di 2 stalli di sosta per parcheggio regolari, con rispettiva area di manovra, per standard a parcheggio, al netto di eventuali servitù di passo carraio private;
- a realizzare meno di 100 m<sup>2</sup> per le altre destinazioni a standard (cfr. art. 21 della L.R. 56/77).

4. La monetizzazione non risulta applicabile nel caso in cui non sia prevista nelle N.t.A. del P.R.G.C. e nelle relative schede di sottozona. Si precisa, in particolare, che qualora nell'ambito delle N.t.A. di P.R.G.C. e nelle schede di zona sia prevista la dismissione di specifiche area a servizi ai fini dell'attuazione delle capacità edificatorie, queste debbano essere dismesse, in caso di attuazione, senza possibilità di monetizzazione delle aree medesime.

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 m<sup>2</sup> (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. Fatte salve le eventuali puntuali indicazioni riportate nelle N.t.A. di P.R.G.C. o nelle schede di sottozona, 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. Nel caso di dismissione di superfici in area identificata dal P.R.G.C. come area a servizi (Slx) per la determinazione del conguaglio si considera il valore di riferimento per tali aree riportato in Appendice A.

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 s.m.i. e all'art. 33 delle N.t.A. 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 e s.m.i., 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 P.R.G.C. 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 m<sup>2</sup> e fino a 1.000 m<sup>2</sup>: un riduzione del 15 % da applicarsi sulla quota di superficie eccedente i 500 m<sup>2</sup>;
- oltre i 1.000 m<sup>2</sup>: una riduzione del 30% da applicarsi sulla quota di superficie eccedente i 1.000 m<sup>2</sup>.

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 (riduzione al 10 % dei valori unitari) riportando in appendice A i valori unitari approvati con i succitati provvedimenti, opportunamente adeguati secondo indice ISTAT sul costo di costruzione, 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 e come confermato all'art. 9 delle N.t.A. del P.R.G.C., 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, calcolate con riferimento al succitato art. 9.

**APPENDICE A**  
**Tabella valori monetizzazioni standard urbanistici**  
**Aggiornamento aprile 2025**

Zone urbanistiche PRGC vigente	Valori monetizzazione aree per standard urbanistico (€)		
	Millaures Rochemolles	Melezet	Bardonecchia
Rsn001	np	np	134,00
Rsn002	np	np	134,00
Rsn004	np	np	134,00
ALBc003	np	np	166,00
ALBc004	np	np	166,00
ALBc005	np	np	166,00
ALBc007	np	np	166,00
ALBc008	np	np	166,00
ALBc009	np	np	166,00
ALBc013	np	np	187,00
ALBc014	np	np	91,00
ALBc018	np	134,00	np
ALBc020	79,00	np	np
ZSAS003	111,00	np	np
ZSAS011	np	np	187,00
ZT008	np	np	187,00
RSc002 (lotto completamento)	np	np	113,00
RSc004	np	np	113,00
RSc020	np	80,00	113,00
RSc021	np	80,00	113,00
RSc022	np	80,00	np
RSc028	np	95,00	np
RSc047	np	np	113,00
RSc056 (lotto completamento)	np	np	113,00
RSc059 (lotto completamento)	np	np	113,00
RSc068	np	np	113,00
RSc071 (lotto completamento)	np	np	113,00
RSc123	np	np	134,00
RSc125	np	95,00	np
altre zone sature			
Altre RSc	79,00	95,00	134,00
Altre AlbC	79,00	95,00	134,00
Altre ZSAS	79,00	95,00	134,00
ARTc	111,00	134,00	187,00
A	54,00	65,00	91,00
AA	54,00	65,00	91,00
Zone residuali	79,00	95,00	134,00

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 €/m<sup>2</sup>.

**Tabella valori monetizzazioni standard parcheggi ex Art. 6 comma  
5 del Regolamento  
Aggiornamento aprile 2025**

Zone urbanistiche PRGC vigente	Valori monetizzazione aree per standard parcheggi (€)		
	Millaures Rochemolles	Melezet	Bardonecchia
Rsn001	np	np	13,40
Rsn002	np	np	13,40
Rsn004	np	np	13,40
ALBc003	np	np	16,60
ALBc004	np	np	16,60
ALBc005	np	np	16,60
ALBc007	np	np	16,60
ALBc008	np	np	16,60
ALBc009	np	np	16,60
ALBc013	np	np	18,70
ALBc014	np	np	9,10
ALBc018	np	13,40	np
ALBc020	7,90	np	np
ZSAS003	11,10	np	np
ZSAS011	np	np	18,70
ZT008	np	np	18,70
RSc002 (lotto completamento)	np	np	11,30
RSc004	np	np	11,30
RSc020	np	8,00	11,30
RSc021	np	8,00	11,30
RSc022	np	8,00	np
RSc028	np	9,50	np
RSc047	np	np	11,30
RSc056 (lotto completamento)	np	np	11,30
RSc059 (lotto completamento)	np	np	11,30
RSc068	np	np	11,30
RSc071 (lotto completamento)	np	np	11,30
RSc123	np	np	13,40
RSc125	np	9,50	np
altre zone sature			
Altre RSc	7,90	9,50	13,40
Altre AlbC	7,90	9,50	13,40
Altre ZSAS	7,90	9,50	13,40
ARTc	11,10	13,40	18,70
A	5,40	6,50	9,10
AA	5,40	6,50	9,10
Zone residuali	7,90	9,50	13,40