



# COMUNE DI VALGIOIE

## Provincia di Torino

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 49 DEL 17/12/2010

**OGGETTO:** aggiornamento degli importi unitari delle monetizzazioni degli standard urbanistici ai sensi della L.R. 56/77

L'anno **duemiladieci** addì **diciassette** del mese di **dicembre** alle ore **15.00** nella sede dell'Ente, previa notifica degli inviti personali avvenuta nei modi e nei termini di legge, si è riunito l'Organo deliberante GIUNTA COMUNALE.

Proceduto all'appello nominale risultano:

1. ONOREVOLE NAPOLI OSVALDO - Sindaco	Assente Giustificato
2. ANSALDI GIOVANNI - Vice Sindaco	Presente
3. GHIA MARIA TERESA - Assessore	Presente
4. MARINELLO FEDERICO - Assessore	Assente Giustificato
5. GIAI ARCOTA ALESSANDRO - Assessore	Presente
Totale Presenti:	3
Totale Assenti:	2

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale BIROLO dott. Gerardo il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Assume la Presidenza ANSALDI GIOVANNI - nella sua qualità di Vice Sindaco e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica segnata all'Ordine del Giorno.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO:

- che il Comune di Valgioie è dotato di Piano Regolatore Generale (Prima Variante), approvato con D.C.C. n. 17 del 23/04/1996 e D.P.G.R. n. 48 del 29/07/1997;
- che con D.C.C. n°21 del 28/06/2001, esecutiva a sensi di legge, il Consiglio Comunale aveva individuato, in prima applicazione, le porzioni di territorio comunale, suddivise per fasce, da assoggettare a monetizzazione secondo gli importi base determinati nella stessa D.C.C. n°21/01;
- che nella stessa deliberazione, era stato deciso di aggiornare annualmente gli importi delle monetizzazioni così determinati, in ragione dell'aumento dell'indice ISTAT del costo della vita;

### CONSIDERATO

- che nei quasi 10 anni trascorsi dalla prima determinazione degli importi unitari, la dinamica dei prezzi di mercato dei terreni, sia agricoli che edificabili, è stata superiore all'andamento degli indici ISTAT del costo della vita;
- che pertanto si rende necessario procedere ad una nuova determinazione dei valori unitari, per diminuire il divario tra gli stessi e i valori di mercato delle aree, per consentire la corretta attuazione delle previsioni urbanistiche relative alle aree per servizi pubblici nel territorio comunale;

### PRESO ATTO

- dell'individuazione delle fasce di monetizzazione cui è suddiviso il territorio comunale, a seguito della delimitazione effettuata secondo i parametri citati nella D.C.C. n°21 del 28/06/2001, e precisamente:

#### FASCIA 1

- aree di recente edificazione ARC
- aree di completamento residenziale ACR
- aree di completamento residenziale e turistico ACRT
- aree di nuovo impianto ARNI

#### FASCIA 2

- nuclei di antica formazione NAF
- nuclei di valore ambientale NVA

### CONFERMATO

- che le tavole nelle quali individuare le singole aree, sono esattamente quelle del P.R.G.C. non modificate e prese integralmente come riferimento;

### CONSIDERATO

- che le somme della monetizzazione devono essere determinate volta per volta, con atto di cognizione tecnica, su base peritale, secondo il criterio principale enunciato del vantaggio economico, conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione (che è poi la differenza tra il valore del comparto senza la presenza fisica di aree pubbliche e con la presenza delle aree cedute a titolo gratuito);
- che le stesse somme saranno pari al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute (non necessariamente determinato con i criteri espropriativi) solo se questo costo sia superiore al costo determinato come al punto precedente.
- che appare opportuno stabilire un valore base, al quale uniformare il trattamento delle diverse fattispecie che si possono presentare, tale da costituire un riferimento oggettivo;
- che la monetizzazione degli standard è una facoltà che l'Amministrazione si riserva, che non deve comunque determinare una riduzione delle superfici a standard ma solo una loro realizzazione differita attraverso una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più

idonee per la valorizzazione del sistema urbano, utilizzando le risorse economiche nel frattempo accantonate;

### **ATTESO CHE**

- la monetizzazione dell'area da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla mancata cessione della stessa, deve essere pari al costo dell'area stessa sommato al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi);
- i proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati per l'acquisto dei terreni da destinare a servizi a scala urbana e/o territoriale, ritenute di importanza strategica per l'Amministrazione inserendoli di volta in volta nel programma delle opere pubbliche;
- che rimane comunque facoltà dell'Amministrazione accettare la monetizzazione anche parziale degli standard urbanistici in qualunque caso;
- che rimane comunque impregiudicata la facoltà dell'Amministrazione, su relazione del dirigente del Settore, valutare e definire negativamente la proposta di monetizzazione con delibera di Consiglio Comunale.

### **CONSIDERATO**

- che i valori minimi delle aree possono essere determinati in funzione del costo unitario dell'area, inteso come percentuale del costo di costruzione dei fabbricati, secondo il seguente prospetto:

Fascia di monetizzazione	Costo di costruzione aggiornato €/mq	Incidenza terreno sulla costruzione %	Valore unitario terreno €/mq	Valore unitario monetizzazione (50%) €/mq	Coefficiente di riduzione %	Importo modificato	Importo da applicarsi (arrotondato) €/mq
<b>Fascia 1</b>	361,70	20,0%	72,34	36,17	0,90	32,55	<b>32,00</b>
<b>Fascia 2</b>					0,75	27,13	<b>27,00</b>

- attesa la propria competenza, ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. 18/08/2000, n°267, e s.m.i.;
- acquisito il parere di regolarità tecnica del Responsabile dei Servizi Tecnici del Comune di Valgioie, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D. Lgs. 267/2000;

### **DELIBERA**

- 1) di confermare la suddivisione del territorio comunale in due fasce omogenee ed organiche di prezzi di monetizzazione, così come stabilito nella soprarichiamata D.C.C. n°21 del 28/06/2001;
- 2) di stabilire che l'ammontare delle monetizzazioni, non possa essere inferiore ai seguenti valori:
  - 1) **FASCIA 1 = €/mq 32,00**
  - 2) **FASCIA 2 = €/mq 27,00**
- 3) che le somme della monetizzazione devono essere determinate volta per volta, con atto di cognizione tecnica, su base peritale, secondo il criterio principale enunciato del vantaggio economico, conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione;
- 4) che le stesse somme saranno pari al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute (non necessariamente determinato con i criteri espropriativi) solo se questo costo sia superiore al costo determinato come al punto precedente
- 5) di confermare che i proventi derivanti dalla monetizzazione saranno impiegati per l'acquisto dei terreni da destinare a servizi a scala urbana e/o territoriale, ritenute di importanza strategica per l'Amministrazione inserendoli di volta in volta nel programma delle opere pubbliche;

- 6) che rimane comunque facoltà dell'Amministrazione accettare la monetizzazione anche parziale degli standard urbanistici in qualunque caso;
- 7) che rimane comunque impregiudicata la facoltà dell'Amministrazione, su relazione del dirigente del Settore, valutare e definire negativamente la proposta di monetizzazione con delibera di Consiglio Comunale;

Successivamente la Giunta Comunale,

- ritenuta l'urgenza di provvedere in merito;
- con voti unanimi e favorevoli in forma palese;

***DELIBERA***

- 1) Di dichiarare immediatamente esecutiva la presente deliberazione ai sensi e per gli effetti dell'art.134, 4° comma, D.lg. 267 del 18.08.2000;
- 2) Di dare atto che la presente deliberazione, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, sarà comunicata ai Capi Gruppo Consiliari ai sensi e per gli effetti dell'art. 125 del D. Lgs. n°267 del 18/08/2000.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE  
ANSALDI GIOVANNI

IL SEGRETARIO COMUNALE  
BIROLO dott. Gerardo

---

**n. Reg. Pub.**

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione n. **49 / 2010** è pubblicata in data \_\_\_\_\_ all'Albo Pretorio del Comune e vi rimarrà per per 15 giorni consecutivi, ed è contestualmente comunicata  
( ) ai Capigruppo ( ) alla Prefettura

Valgioie, li \_\_\_\_\_

Il responsabile del procedimento  
NEIROTTI Ermanno

IL SEGRETARIO COMUNALE  
BIROLO dott. Gerardo

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Divenuta esecutiva in data: **17/12/2010**

A [ **17/12/2010** ] Per la scadenza dei 10 giorni dalla pubblicazione senza opposizioni.

B [ \_\_\_\_\_ ] In quanto dichiarata immediatamente eseguibile ( art. 134 – comma 4 del TUEL N. 267/2000).

Valgioie, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE  
BIROLO dott. Gerardo