



COMUNE DI GATTICO-VERUNO

Regione Piemonte - Provincia di Novara

P.I. e C.F. 02581850035 - PEC: comune.gattico-veruno@pcert.it

Via Roma, 31 - località Gattico (NO) CAP 28013 tel. 0322 - 838988 – 9

Regolamento per la determinazione del corrispettivo di “monetizzazione delle aree a standards comunali”

approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 28/02/2022

1. Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento disciplina le modalità di reperimento delle aree per standards urbanistici mediante monetizzazione in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico.

Il Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), attraverso le proprie Norme di Attuazione (o con rimando al presente Regolamento), determina i casi nei quali la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione o asservimento delle aree per standard urbanistici.

Le Norme di Attuazione individuano altresì i casi nei quali la cessione diretta o asservimento ad uso pubblico degli standards possono essere ordinariamente sostituiti dalla loro monetizzazione.

I corrispettivi di monetizzazione sono finalizzati principalmente per la realizzazione di aree pubbliche a parcheggio, a verde, o comunque per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nonché per l'acquisizione delle aree allo scopo necessarie.

2. Ammissibilità della monetizzazione

La valutazione dell'opportunità della monetizzazione avviene sulla base dei criteri generali validi per il PRGC vigente e del presente regolamento nei casi non individuati dal PRGC vigente.

In analogia alle previsioni già contenute nel PRGC di Gattico (rif. art. 7 comma 5 Nda), al fine di ammettere l'intervento proposto a monetizzazione su tutto il territorio di Gattico-Veruno è necessario che sia dimostrata almeno una delle seguenti condizioni (rif. art. 7 comma 5 Nda Gattico):

- a) *riguardano interventi che ricadono nel Centro Storico e nei Nuclei Minori;*
- b) *riguardano interventi nelle edificazioni a cortina continua sul fronte strada che occupano con edificazione esistente l'intero fronte del lotto di proprietà;*
- c) *riguardano casi in cui non sia possibile garantire idonei accessi d'uso pubblico;*
- d) *le aree a verde pubblico possono essere oggetto di monetizzazione in luogo della cessione qualora non siano previste all'interno delle tavole di PRG per il lotto di intervento o qualora la dimensione dell'area da cedere risulti inferiore una superficie considerata funzionalmente idonea dall'Amministrazione Comunale.*
- e) *riguardano opere di compensazione ambientale ove non siano ancora definiti specifici programmi, progetti e ambiti di intervento o si tratti di aree di dimensione insufficiente a rendere efficace l'intervento di compensazione, ferma restando la finalizzazione delle risorse agli interventi previsti dal presente articolo (rif. art. 8 comma 6 Nda Gattico);*
- f) *qualora vi siano specifiche prescrizioni per gli interventi di cui a schede d'ambito previste dalle Norme di Attuazione del PRGC vigente (rif. "schede d'ambito" o prescrizioni specifiche Nda Gattico e Veruno);*

Nei casi previsti agli art. sopra citati i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77, nella quale la cessione gratuita di aree SP all'interno del Piano Esecutivo può essere sostituita, a giudizio del Comune, oppure tra quelle già indicate dal P.R.G., oppure, nel caso il P.R.G. già preveda cartograficamente tali aree, la monetizzazione (rif. art. 31 NdA Veruno) può essere approvata nei seguenti casi:

- a) *che la completa cessione dell'area dello standard dovuto renda di fatto impossibile una corretta impostazione planovolumetrica, e quindi non consenta di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante;*
- b) *che l'area per urbanizzazione di possibile cessione, sia compromessa dalla presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;*
- c) *che la cessione sia qualitativamente e quantitativamente insufficiente, ovvero non sia possibile ricavare un'area di urbanizzazione secondaria che prospetti per un parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico esistente, o se interna, che non sia possibile renderla effettivamente passante; in particolare il richiedente del titolo edilizio può procedere alla monetizzazione qualora la quantità di area da reperire sia non superiore a 100 mq*
- d) *che esista, per i motivi di cui ai punti precedenti, l'opportunità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi esistenti.*

La monetizzazione è altresì ammessa in via straordinaria per superfici superiori, previa deliberazione della Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Settore, in relazione ad interventi edilizi riguardanti edifici esistenti.

3. Criteri per la determinazione del corrispettivo unitario

Si assume quale criterio semplificato per la determinazione del corrispettivo unitario la sommatoria tra il valore a mq riferito al costo di acquisizione di altre aree simili in zona omogenea (individuata sulla base della destinazione urbanistica dell'ambito) ed il costo a mq dell'opera da realizzare.

In termini generali, si assume che l'area da acquisire abbia caratteristiche localizzative analoghe all'area che si sarebbe dovuto cedere e quindi che la scelta della zona da cui ricavare i dati per la monetizzazione coincide con l'ambito ove è proposto l'intervento che genera la richiesta di monetizzare.

La localizzazione delle aree da recuperare in prossimità dell'intervento, infatti, è coerente con la finalità dell'assunto perché consente la ricaduta dei benefici nell'intorno, oggetto di trasformazione.

4. Modalità di approvazione e modifica del presente Regolamento

In attuazione dell'applicazione del dispositivo generale contenuto all'art. 7 delle Nda di Gattico attualmente vigenti "...omissis...*La definizione del corrispettivo dell'area monetizzata è stabilita con apposita deliberazione della Giunta Comunale da aggiornarsi periodicamente e con riferimento alla valutazione dei terreni urbanizzati edificabili nella fascia urbanizzata esterna al Centro Storico e ai valori reali di acquisizione pubblica. ...omissis...*" il presente regolamento è approvato dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 comma 2 lett. a) del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. ed è soggetto ad aggiornamento periodico in funzione della variazione dell'indice ISTAT, o comunque periodicamente, su proposta dell'Amministrazione Comunale.

5. Determinazione del corrispettivo unitario

Le tariffe unitarie a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standards sono determinate, in funzione delle destinazioni d'uso urbanistiche individuate nel PRGC vigente, con riferimento alle rispettive zone omogenee, nei valori riportati nel prospetto successivo:

**PARAMETRI CORRISPETTIVO MONETIZZAZIONI
AMBITO TERRITORIALE DI GATTICO - MAGGIATE (EX COMUNE DI GATTICO)**

area normativa/destinazione d'uso PRGC vigente	valori medi realizzazione parcheggio e verde €/mq		valore medio aree edificabili €/mq 2019	valore €/mq monetizzazione
aree residenziali	parcheggio	60	50	110
	verde	25		75
aree produttive	parcheggio	60	30	90
	verde	25		55
aree terziario commerciali/direzionali (*)	parcheggio	60	60	120
	verde	25		85
aree turistico-ricettive (*)	parcheggio	60	40	100
	verde	25		65
terziario socioassistenziale-alberghiero art. 37 NdA	parcheggio	60	7,5	67,5
	verde	25		32,5

**PARAMETRI CORRISPETTIVO MONETIZZAZIONI
AMBITO TERRITORIALE DI VERUNO – REVISLATE (EX COMUNE DI VERUNO)**

area normativa/destinazione d'uso PRGC vigente	valori medi realizzazione parcheggio e verde €/mq		valore medio aree edificabili €/mq 2019	valore €/mq monetizzazione
aree residenziali	parcheggio	60	14,5	74,5
	verde	25		39,5
aree residenziali S.U.E. - art. 23 NdA	parcheggio	60	30	90
	verde	25		55
aree produttive S.U.E.	parcheggio	60	4,7	64,7
	verde	25		29,7
aree produttive loc. Prestino e via Borgomanero	parcheggio	60	8,7	68,7
	verde	25		33,7
aree terziarie socioassistenziali - art. 18 NdA	parcheggio	60	60	120
	verde	25		85
aree terziario commerciali/direzionali (*)	parcheggio	60	60	120
	verde	25		85
aree turistico-ricettive (*)	parcheggio	60	40	100
	verde	25		65

(*) valori non presenti nella Delibera di aggiornamento valori edificabili a fini IMU 2019