



COMUNE DI PAVIA
Protocollo Generale

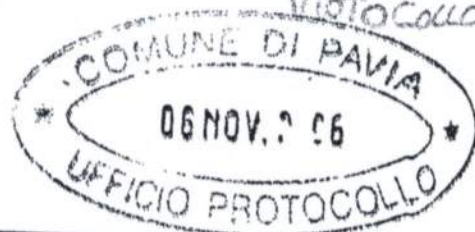


Nr. 0031063/2006 I
del 06/11/2006

COMUNE DI PAVIA

COPIA

PROTOCOLLO



CONSIGLIO COMUNALE DI PAVIA

8.11.06
SETTORE
AMBIENTE E
TERRITORIO
ARCHIVIO
FABRIZIO

Delibera N. 56

SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO SERVIZIO DELIBERAZIONI ARCHIVIO PROTOCOLLO	
LA P.S. E	06/1582/SD
II	09 NOV. 2006
FABRIZIO	

Prot. N. _____

DELIBERAZIONE

per estratto dal verbale d'adunanza del giorno 30 Ottobre 2006 - convocata alle ore 19.30.

Seduta pubblica di prima convocazione.

L'anno duemilasei il giorno trenta del mese di Ottobre nella Sala Maggiore del Civico Palazzo Mezzabarba, convocatosi a cura del Presidente del Consiglio Comunale Dott. Giuliano Ruffinazzi, con avviso scritto a norma di Legge e sotto la Presidenza dello stesso, assistito dal Segretario Generale Dott. Sergio Albenga si è riunito il Consiglio Comunale, per deliberare sull'oggetto di cui in epigrafe:

Presenti i Signori:

Consiglieri comunali: Bruni Sandro, Sgotto Raffaele, Greco Luigi, Gimigliano Valerio, Trivi Pietro, Duse Luigi, Castagna Fabio, Galliena Giovanni, Cappelletti Claudia, Meriggi Nadia, Marchesotti Ilaria, Ghezzi Maria Angela, Locardi Mario, Spedicato Antonio, Filippi Filippi Luca, Artuso Alberto Pio, Molina Luigi, Mazzilli Denny, Galandra Marco, Veltri Walterandrea, Trimarchi Virginia, Magni Giovanni, Campari Irene Antonia, Zorzoli Angelo, Bobbio Pallavicini Antonio, Di Tomaso Pasquale, Fracassi Mario Fabrizio.

Totale presenti con il Presidente: n. 28

Assenti il Sindaco: Piera Capitelli ed i Consiglieri Comunali: Assanelli Piero Sandro, Sinistri Monica, Niutta Cristina, Rondini Giorgio, Minella Walter, Mastropietro Tommaso, Cinquini Carlo, Palumbo Calogero, Centinaio Gian Marco, Labate Dante, Veltri Cornelio, Adenti Francesco. Totale assenti n. 13

Sono presenti altresì gli Assessori:

Filippi Filippi Ettore, Borutti Silvana, Portolan Roberto, Bengiovanni Antonio, Sacchi Franco, Brendolise Francesco, Nizzoli Maria Teresa, Fantoni Adolfo.

OGGETTO: CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA OPPORTUNITA' DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE IN SOSTITUZIONE DELLA LORO CESSIONE GRATUITA E STIMA DEI RELATIVI VALORI DI MONETIZZAZIONE DA CORRISPONDERE AL COMUNE (ARTICOLI 46 E 90 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N. 12).

D E L I B E R A Z I O N E

per estratto dal verbale d'adunanza del giorno 30 Ottobre 2006 – convocata alle ore 19.30.

Seduta pubblica di prima convocazione.

L'anno duemilasei il giorno trenta del mese di Ottobre nella Sala Maggiore del Civico Palazzo Mezzabarba, convocatosi a cura del Presidente del Consiglio Comunale Dott. Giuliano Ruffinazzi, con avviso scritto a norma di Legge e sotto la Presidenza dello stesso, assistito dal Segretario Generale Dott. Sergio Albenga si è riunito il Consiglio Comunale, per deliberare sull'oggetto di cui in epigrafe:

Presenti i Signori:

Consiglieri comunali: Bruni Sandro, Sgotto Raffaele, Greco Luigi, Gimigliano Valerio, Trivi Pietro, Duse Luigi, Castagna Fabio, Galliena Giovanni, Cappelletti Claudia, Meriggi Nadia, Marchesotti Ilaria, Ghezzi Maria Angela, Locardi Mario, Spedicato Antonio, Filippi Filippi Luca, Artuso Alberto Pio, Molina Luigi, Mazzilli Denny, Galandra Marco, Veltri Walterandrea, Trimarchi Virginia, Magni Giovanni, Campari Irene Antonia, Zorzoli Angelo, Bobbio Pallavicini Antonio, Di Tomaso Pasquale, Fracassi Mario Fabrizio.

Totale presenti con il Presidente: n. 28

Assenti il Sindaco: Piera Capitelli ed i Consiglieri Comunali: Assanelli Piero Sandro, Sinistri Monica, Niutta Cristina, Rondini Giorgio, Minella Walter, Mastropietro Tommaso, Cinquini Carlo, Palumbo Calogero, Centinaio Gian Marco, Labate Dante, Veltri Cornelio, Adenti Francesco. Totale assenti n. 13

Sono presenti altresì gli Assessori:

Filippi Filippi Ettore, Borutti Silvana, Portolan Roberto, Bengiovanni Antonio, Sacchi Franco, Brendolise Francesco, Nizzoli Maria Teresa, Fantoni Adolfo.

OGGETTO: CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA OPPORTUNITA' DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE IN SOSTITUZIONE DELLA LORO CESSIONE GRATUITA E STIMA DEI RELATIVI VALORI DI MONETIZZAZIONE DA CORRISPONDERE AL COMUNE (ARTICOLI 46 E 90 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N. 12).

Il Presidente pone in discussione la proposta di deliberazione iscritta al numero 66 dell'O.d.g. della seduta odierna avente ad oggetto: "CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA OPPORTUNITA' DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE IN SOSTITUZIONE DELLA LORO CESSIONE GRATUITA E STIMA DEI RELATIVI VALORI DI MONETIZZAZIONE DA CORRISPONDERE AL COMUNE (ARTICOLI 46 E 90 DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N. 12)."

Segue la discussione riportata nell'apposito elaborato.

(Entra il Sindaco ed i Consiglieri: Palumbo, Niutta, Cinquini, Labate, Mastropietro, Sinistri. Presenti n. 35)

Il Consigliere Veltri Walterandrea chiede il ritiro della proposta di deliberazione in oggetto indicata perché a suo avviso non rispetta lo spirito della legge e non è conforme agli strumenti urbanistici.

Il Presidente pone in votazione, per alzata di mano, la richiesta del Consigliere Veltri Walterandrea, Bruni e altri che viene respinta con il seguente esito:

(Escono i Consiglieri: Greco, Campari, Zorzoli, Spedicato. Presenti n. 31)

PRESENTI N. 31	
Non partecipa alla votazione i Consigliere Veltri W. (1)	
ASTENUTI N. 1	Palumbo
VOTANTI N. 29 (MAGG. N. 15)	
VOTI FAVOREVOLI N. 9	Fracassi, Sgotto, Bruni, Gimigliano, Galandra, Labate, Niutta, Sinistri, Trivi.
VOTI CONTRARI N. 20	

Segue la discussione riportata nell'apposito elaborato.

(Entrano i Consiglieri: Spedicato, Zorzoli, Campari. Presenti n. 34)

(Escono i Consiglieri: Palumbo, Greco, Sinistri, Trivi, Bruni. Presenti n. 29)

Il Presidente pone in votazione, per alzata di mano, la proposta di deliberazione che viene approvata con il seguente esito:

PRESENTI N. 29	
Non partecipano alla votazione i Consiglieri: Fracassi, Gimigliano, Niutta, Sgotto (4)	
ASTENUTI N. 2	Galandra, Labate.
VOTANTI N. 23 (MAGG. N. 12)	
VOTI FAVOREVOLI N. 22	
VOTI CONTRARI N. 1	Veltri

Il Presidente riconosce valida la votazione, ne proclama l'esito e dichiara "Approvata" l'allegata proposta di deliberazione.

E, pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

- vista la proposta di deliberazione, corredata dei pareri di cui al comma 1, dell'art. 49, del T.U. – D.Lgs 267/2000;

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione ad eccezione del punto 11) della parte propositiva che viene separatamente votato.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

- ritenuto l'urgenza di dare immediata attuazione al presente provvedimento;
- Visto il comma 4, dell'articolo 134 del T.U. – D.Lgs 267/2000;

Con la seguente votazione:

PRESENTI N. 29	
Non partecipano alla votazione i	Consiglieri: Fracassi, Gimigliano, Niutta, Sgotto (4)
ASTENUTI N. 2	Galandra, Labate.
VOTANTI N. 23 (MAGG. N. 21)	
VOTI FAVOREVOLI N. 22	
VOTI CONTRARI N. 1	Veltri

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile

(Entrano i Consiglieri: Palumbo, Greco, Sinistri, Trivi, Bruni. Presenti n. 34)

Alle ore 22.25 la seduta è sospesa.

Alle ore 22.45 la seduta riprende.

Alla ripresa dei lavori risultano presenti i seguenti Componenti il Consiglio Comunale: Il Sindaco: Piera Capitelli, Bruni Sandro, Sgotto Raffaele, Gimigliano Valerio, Trivi Pietro, Duse Luigi, Castagna Fabio, Galliena Giovanni, Cappelletti Claudia, Meriggi Nadia, Marchesotti Ilaria, Ghezzi Maria Angela, Locardi Mario, Spedicato Antonio, Filippi Filippi Luca, Artuso Alberto Pio, Molina Luigi, Mazzilli Denny, Galandra Marco, Veltri Walterandrea, Trimarchi Virginia, Magni Giovanni, Campari Irene Antonia, Zorzoli Angelo, Bobbio Pallavicini Antonio, Di Tomaso Pasquale, Fracassi Mario Fabrizio, Sinistri Monica, Niutta Cristina, Mastropietro Tommaso, Cinquini Carlo, Palumbo Calogero, Labate Dante, Ruffinazzi Giuliano. Presenti n. 34



COMUNE DI PAVIA

Protocollo Generale n. _____

SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

Responsabile del Settore: arch. Gregorio Praderio

Relatore al Consiglio Comunale: Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata
Ecologia
dott. Franco Sacchi

proposta di deliberazione di CONSIGLIO COMUNALE 6 ottobre 2006 n.

oggetto: criteri di valutazione della opportunità di monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in sostituzione della loro cessione gratuita e stima dei relativi valori di monetizzazione da corrispondere al Comune (articoli 46 e 90 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12).

RELAZIONE

Premessa

La legge regionale 11 marzo 2005 n.12, compilando la normativa preesistente, attribuisce al Comune la facoltà di richiedere, all'interno dei piani attuativi (articolo 46) e dei programmi integrati di intervento (articolo 90), in luogo dell'obbligazione di cessione dal Comune delle aree destinate ad ospitare le attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale (*gli standard*), di versare una *"somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree"*. Il comune può quindi richiedere all'operatore di una iniziativa immobiliare di sostituire l'obbligo di cessione delle aree con una distinta obbligazione pecuniaria, quantificata secondo i criteri normativi indicati, dando così vita alla fattispecie correntemente denominata della "monetizzazione".

La Giunta Comunale, a suo tempo, al fine di introdurre criteri generali di riferimento per l'applicazione dell'istituto della monetizzazione, aveva definito, con deliberazioni 13 marzo 2000 n.267 e 29 dicembre 2000 n.762, i seguenti valori unitari di monetizzazione delle aree sulla base della suddivisione del territorio comunale in otto microzone:

microzona n.1, n.2, n.3 e n.5	€ 63,33
microzona n.4	€ 49,01
microzona n.6, n.7 e n.8	€ 27,73.

Il piano regolatore generale approvato nel 2003, al comma 5 dell'articolo 5 delle norme di attuazione, a sua volta, ammette la procedura di monetizzazione, da definirsi con apposito provvedimento di Consiglio Comunale, *"in alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi"*, a condizione che il servizio sia realizzato nel triennio e ciò sia oggetto di impegno specifico del Comune, assunto con atto deliberativo.

Si rende ora necessario provvedere al riesame della questione in ragione del tempo trascorso, delle disposizioni normative intervenute e dell'incremento dei valori di mercato delle aree.

1. Le previsioni della nuova legislazione urbanistica in materia di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e la monetizzazione delle aree

In generale la nuova legislazione urbanistica in materia di dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico non si basa come la legislazione previgente su parametri prevalentemente quantitativi, ma richiede maggiormente valutazioni specifiche sulle singole aree a servizi, considerando fattori quali la qualità, la fruibilità e l'accessibilità e, in caso di accertata insufficienza (dal punto di vista quantitativo) o inadeguatezza (dal punto di vista prestazionale) delle attrezzature pubbliche, richiede di quantificare i costi per il loro adeguamento e di individuare le modalità di intervento.

In merito alla monetizzazione delle aree, già nella legislazione regionale previgente era previsto (articolo 12 legge regionale 5 dicembre 1977 n.60) che all'interno dei piani di lottizzazione fosse possibile la monetizzazione delle aree a standard, qualora il Comune non ritenesse opportuna l'acquisizione delle aree standard in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento: tutte valutazioni quindi di carattere prevalentemente qualitativo.

Con la nuova legge regionale urbanistica 12/05, tale valenza è stata ulteriormente rafforzata inserendo una modifica nella finalizzazione dei proventi della monetizzazione delle aree attrezzature pubbliche o di uso pubblico (articolo 46 comma 1 lettera a; articolo 90 comma 5 specifico per i Programmi Integrati di Intervento).

Infatti l'articolo 46 comma 1 lettera a) prevede che: *"I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica"*.

L'articolo 90 comma 5 della legge 12/05 prevede, invece, che: *"Nel caso in cui il programma integrato di intervento preveda la monetizzazione ai sensi dell'articolo 46, la convenzione di cui all'articolo 93 deve contenere l'impegno del comune ad impiegare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificatamente individuati nel piano dei servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo piano"*.

In assenza del Piano dei Servizi il riferimento è da intendersi al P.R.G. e alle individuazioni di aree a servizi effettuate dallo strumento urbanistico generale vigente.

1.1. La quantificazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno delle aree oggetto di proposte di Programmi Integrati di Intervento

Il documento di inquadramento per la Programmazione Integrata di Intervento, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione 10 marzo 2003 n.10, prevede (punto 4.5) che per le aree produttive dismesse sia applicato l'indice delle aree di trasformazione, cioè un indice di 0,6 mq di superficie lorda di pavimento (s.l.p.) per ogni mq di superficie territoriale. Relativamente invece alla dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da richiedere nei Programmi, si indica genericamente che questa sia superiore a quella indicata dal P.R.G. e dalla normativa regionale, senza precisarne la misura.

Il Documento di Inquadramento deve pertanto essere integrato, specificando la quantità di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da prevedere nella proposte di programmi integrati di intervento. In proposito, analogicamente a quanto previsto per le aree di trasformazione,

che richiedono il reperimento di aree a standard in misura superiore, mediamente, del 10% della dotazione minima di legge, la superficie minima destinata ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da prevedere per le proposte di programma integrato di intervento dovrebbe essere pari allo standard richiesto dal P.R.G. per i piani attuativi (art. 5 comma 4 delle n.t.a.) maggiorato del 10%, oltre alle superfici per la viabilità.

Resta fermo il punto contenuto nel paragrafo 5 del documento di inquadramento, il quale stabilisce che: *"Solo nel caso che non risulti possibile garantire le suddette dotazioni di standard, sarà consentito il ricorso alla monetizzazione, e comunque con esclusione degli standard di parcheggi ai sensi dell'art. 6 c. 4 della L.R. 9/1999"*.

1.2. I criteri per la localizzazione e la monetizzazione delle aree a standard

I criteri si basano in generale su quanto previsto dalla legislazione vigente e vengono suddivisi in:

1. criteri di opportunità di localizzazione esterna al comparto d'intervento delle aree a standard;
2. criteri di valutazione di eventuali aree in cessione e della opportunità di monetizzazione degli standard;
3. criteri per la finalizzazione dei proventi delle monetizzazioni.

Ai fini del raggiungimento del miglior risultato e degli obiettivi del singolo intervento, tali criteri vanno intesi in maniera non rigida e vincolante, ma piuttosto con valore orientativo e di indirizzo nella valutazione dell'opportunità di reperimento di aree e attrezzature, che comunque occorre sempre motivare in modo specifico.

1.2.1. criteri di localizzazione esterna al comparto delle aree e attrezzature: sono quelli previsti dall'articolo 90 comma 2 della legge 12/05 e cioè possono essere proposte cessioni di aree esterne al perimetro del singolo programma, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità. In generale le cessioni devono essere localizzate in prossimità pedonale o nella zona in cui è prevista la monetizzazione delle aree, ovvero in un raggio di 500 metri, oppure corrispondere ad obiettivi strategici previsti dai programmi dell'Amministrazione Comunale per l'attuazione del disegno delle aree a verde e servizi a livello cittadino. Nel caso di localizzazione esterna, vanno confrontati i valori di monetizzazione di riferimento per i rispettivi ambiti,

come definiti al successivo punto 3.2.1., operando nel caso il relativo conguaglio.

1.2.2. *criteri di valutazione della opportunità di monetizzazione* delle aree a standard: sono in generale quelli previsti dall'articolo 46 comma 1 lettera a) della legge 12/05 e in particolare sono:

- a) l'estensione dell'area, qualora inferiore a mq. 1.000, o non adeguata rispetto al servizio che deve essere attuato;
- b) la conformazione ovvero la irregolarità del perimetro dell'area o la sua frammentazione;
- c) la localizzazione non adeguata, qualora l'area a standard è interclusa in aree private o non è adiacente e adeguatamente accessibile da aree pubbliche;
- d) la presenza di servitù, impianti (elettrodotti ecc.), o di caratteristiche idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzo;
- e) la presenza di un'adeguata dotazione di servizi all'intorno.

I criteri per la localizzazione e monetizzazione delle aree standard vengono poi distinti dal punto di vista quantitativo tra quelli per gli interventi oggetto di programmi integrati di intervento, che vengono predisposti in variante al P.R.G. vigente, e quelli per la programmazione attuativa conforme al P.R.G. vigente.

Per i programmi integrati di intervento potrà essere consentito il ricorso alla monetizzazione con esclusione degli standard per parcheggi.

Per la pianificazione attuativa conforme al P.R.G. vigente e per le schede normative allegate al medesimo potrà essere consentito il ricorso alla monetizzazione, fatto salvo il rispetto delle cessioni minime richieste dal P.R.G. stesso.

In particolare nelle aree di trasformazione e di riqualificazione esterna potrà essere consentito il ricorso alla monetizzazione per la parte eccedente al minimo richiesto nelle singole schede normative del P.R.G. vigente e per le aree, o parte delle stesse, di cui al punto d) sopra descritto.

Non è comunque consentita la monetizzazione delle aree ricadenti nel Parco della Vernavola.

1.2.3. criteri per la finalizzazione dei proventi della monetizzazione delle aree a standard: si basano sulle disposizioni previste dalla legge e gli stessi sono destinati in ordine di priorità:

- a) alla realizzazione diretta da parte dei privati proponenti di opere pubbliche anche extra comparto previste con il medesimo piano, ma poste in prossimità dell'area d'intervento, oppure quando rivestono rilevanza strategica;
- b) alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici previsti da programmi comunali;
- c) all'acquisizione di aree specificatamente individuate dal P.R.G. vigente;
- d) all'acquisizione di immobili con contestuale attuazione delle opere necessarie a espletare il servizio attribuito agli stessi.

L'impegno alla realizzazione nel triennio delle opere individuate dovrà essere garantito mediante il medesimo provvedimento che consente la monetizzazione.

2. *L'analisi del criterio legislativo di calcolo del valore delle aree*

2.1 *primo criterio: il valore riferito all'utilità economica derivante dalla mancata cessione*

Il primo criterio previsto dal legislatore (riferito all'utilità economica derivante dalla mancata cessione) può assumere rilievo quando la capacità edificatoria dell'ambito è determinata in base a indici fondiari, ovvero in virtù di una variante urbanistica che produce l'aumento degli indici di edificazione o una modificazione della destinazione d'uso.

Nel primo caso (la capacità edificatoria dell'ambito è determinata in base a indici fondiari), infatti, la misura dell'edificazione sarebbe in funzione della quantità di aree

per le urbanizzazioni: una quota minore di aree di urbanizzazione produrrebbe, per differenza, una superficie fondiaria maggiore su cui calcolare la capacità edificatoria. In assenza di tale fattispecie (come di fatto è nel P.R.G. vigente), il vantaggio dell'operatore derivante dalla mancata cessione di aree per le urbanizzazioni, si riduce alla sola disponibilità di una maggiore area di pertinenza dell'edificazione, consentendo, eventualmente, una migliore articolazione dei volumi in rapporto alle superfici scoperte correlate. In tale contesto, il vantaggio economico derivante dalla mancata cessione non assume valori significativi al punto tale da meritare uno specifico apprezzamento estimale.

Nel secondo caso (variante urbanistica che produce l'aumento degli indici di edificazione o una modificazione della destinazione d'uso), invece, il mancato reperimento dello standard può tradursi in un incremento di valore perché consente di dare concreta esecuzione alle previsioni della variante che viceversa sarebbero frustrate dall'assenza dello spazio fisico. L'aumento degli indici, infatti, ferma l'altezza degli edifici per ragioni di rispetto del tessuto preesistente, richiede un aumento della superficie coperta e quindi, nelle zone di impianto urbanistico consolidato ciò produce la diminuzione o l'azzeramento delle superfici disponibili da cedere. Il cambio di destinazione d'uso, a sua volta, nelle zone di impianto urbanistico consolidato, sarebbe irrimediabilmente frustrato nei casi in cui la cessione di aree è impossibile per l'assenza preventiva delle medesime all'interno del perimetro di intervento.

2.2 secondo criterio: il valore riferito al costo di acquisizione di altre aree

Il secondo criterio previsto dal legislatore (della misura non inferiore al costo di acquisizione di altre aree) si configura come soglia inferiore del valore ricavabile dall'utilizzo del primo criterio e presenta più agevoli margini applicativi. Il requisito ivi previsto e cioè il costo di acquisizione per il Comune, è quello derivante dall'applicazione dei criteri normativi di determinazione dell'indennità di espropriazione per le aree edificabili e cioè della semisomma del valore venale del

bene e del reddito dominicale rivalutato (articolo 37 del D.P.R. 8 giugno 2001 n.327). In particolare, attesa l'esigua misura del secondo addendo nonché il carattere di generalità della presente operazione estimale, l'indennità di espropriazione per le aree edificabili può essere ragionevolmente individuata nella metà del valore di mercato. L'assunto sottostante a questa enunciazione è quello che l'indennità delle aree da espropriare (gli *standard*) deve essere riferita alla caratteristiche delle aree stesse, così come conformate dalla destinazione preesistente al vincolo ablativo, indipendentemente dal fatto che il vincolo sia stato apposto in sede di approvazione dello strumento generale di pianificazione o di una sua variante ovvero per effetto di una variante urbanistica connessa all'approvazione di un'opera pubblica.

2.3 La scelta del criterio di calcolo di valore da applicare al caso concreto

Il criterio di calcolo del valore di monetizzazione, da applicare prioritariamente, è quello della somma commisurata all'utilità economica derivante dalla mancata cessione (punto 2.1). Il criterio di calcolo del valore di monetizzazione in misura non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (punto 2.2.) si applica qualora venga dimostrata la concreta possibilità di reperire le aree a standard, garantendo una corretta impostazione planovolumetrica, ma l'Amministrazione Comunale vi rinunci esclusivamente per motivi di opportunità e di maggiore funzionalità per l'interesse pubblico, quali quelli definiti al precedente punto 1.2.2. Tale criterio si applica altresì laddove l'intervento si proponga di attuare le previsioni del P.R.G. vigente, e quindi il vantaggio economico per l'operatore si riduce, da un lato, alla sola disponibilità di una maggiore area di pertinenza e non a maggiori volumetrie edificabili (vantaggio più funzionale che propriamente economico) e, dall'altro, alla effettiva attuabilità dell'intervento che il ricorso alla monetizzazione rende più agevole (vantaggio che si configura come un diritto piuttosto che come utilità economica).

Nel caso la concreta possibilità di reperimento dello standard venisse indicata mediante la realizzazione di parcheggi pubblici interrati, va dimostrato che tale soluzione corrisponda ad una adeguata risposta alla domanda esistente e generata dall'intervento, impegnandosi altresì, nel caso la realizzazione di tale struttura venisse giudicata non opportuna, a corrispondere all'Amministrazione Comunale a titolo di monetizzazione degli standard una somma non inferiore al costo di realizzazione della struttura stessa.

3. Il metodo di calcolo della somma da corrispondere nel caso di mancata cessione

3.1. primo metodo: somma commisurata all'utilità economica derivante dalla mancata cessione

La stima della somma commisurata all'utilità economica derivante dalla mancata cessione può essere effettuata mediante l'applicazione di una misura numerica,

espressa in percentuale, che determina tale somma come frazione del valore dell'utilità economica. L'utilità economica, a sua volta, si ricava dalla differenza tra il valore di mercato e la somma dei costi medi di costruzione di ciò che è stato possibile realizzare per effetto della mancata cessione. Questa metodologia riposa sulla esistenza di banche dati note, accreditate, aggiornate nel tempo e agevolmente consultabili. In proposito vengono in rilievo:

- la pubblicazione Scenario Immobiliare Pavese redatta dalla F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari) negli anni 1999, 2003 e 2005, che suddivide il territorio comunale in dodici zone secondo la cartografia allegata e rappresenta i valori di mercato delle diverse tipologie edilizie, come da tabella ugualmente allegata;
- la pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie realizzata dal Collegio Ingegneri e Architetti di Milano per l'anno 2004 che rappresenta i costi di costruzione delle diverse tipologie edilizie.

La misura numerica da applicare all'utilità, al fine di individuare la somma da versare al Comune in luogo della cessione delle aree, può essere ragionevolmente individuata nella misura del 25%. La superficie lorda di pavimento deve essere quantificata in base al criterio indicato al comma 12 dell'articolo 1 delle norme di attuazione del piano regolatore generale.

Il valore di mercato può essere ricavato dallo *Scenario Immobiliare Pavese* per l'anno 2005, tenuto conto del prezzo dell'edificazione al "nuovo", secondo le rispettive tipologie: appartamenti per il residenziale; uffici per il terziario; negozi per il commercio; capannoni per l'industriale. Il valore da utilizzare sarà scelto tra il minimo ed il massimo indicati, sulla base delle caratteristiche dell'area oggetto dell'intervento.

I costi medi sono pari alla somma del costo di costruzione, degli oneri urbanizzativi, degli oneri professionali e degli oneri finanziari. Il costo medio di costruzione, ricavato dai *Prezzi Tipologie Edilizie* per l'anno 2004, può essere quantificato in €/mq 850,00 per la tipologia residenziale (si vedano le fattispecie: A1, A2, A3, A5 ed

A7 – edilizia residenziale di tipo medio), in €/mq 950,00 per la tipologia uffici (si vedano le fattispecie: D2, D3, D6 e D16 – edilizia terziaria); in €/mq 950,00 per la tipologia negozi (si vedano le fattispecie: D5 e D16 – edilizia terziaria); in €/mq 300,00 per la tipologia capannoni (si vedano le fattispecie: E1, E2, E3, E4, E5 e E6 – edilizia industriale). La somma degli oneri concessori, degli oneri professionali e degli oneri finanziari può essere individuata nel 15% del costo di costruzione.

A titolo esemplificativo, a fronte di un intervento in zona *Borgo Ticino* dove la monetizzazione consenta la realizzazione mq 1,00 (uno) di s.l.p. a destinazione residenziale, la somma da corrispondere al Comune è pari a € 343,13 e si ricava dall'applicazione della seguente formula: [prezzo massimo appartamento nella zona (€ 2.350,00) – costo di costruzione residenziale (€ 850,00) – oneri diversi (15% di € 850)] x la superficie lorda di pavimento (mq 1,00) x la misura di incidenza numerica (25%) = € 343,13. In estrema sintesi, la monetizzazione di mq 1,00 (uno) di s.l.p. riferiti alla tipologia residenziale, con prezzo del nuovo identificato nel massimo, per ogni zona indicata dal *borsino*, è pari a :

1) Centro storico	€ 568,13
2) Borgo Ticino	€ 343,13
3) Campo Coni	€ 255,63
4) Città Giardino	€ 305,63
5) Mirabello	€ 243,13
6) Policlinico - Ponte di Pietra - via Riviera	€ 380,63
7) Pompieri – San Giovannino	€ 280,63
8) San Pietro – Viale Cremona	€ 243,13
9) Ticinello – Stazione – Viale Libertà	€ 505,63
10) San Lanfranco – Sora	€ 318,13
11) Vallone – Crosione	€ 243,13
12) Via Olevano – via Acerbi	€ 268,13

a fronte di un il prezzo massimo al mq degli appartamenti per zona pari ad oggi a:

1) Centro storico	€ 3.250,00
2) Borgo Ticino	€ 2.350,00
3) Campo Coni	€ 2.000,00
4) Città Giardino	€ 2.200,00
5) Mirabello	€ 1.950,00
6) Policlinico - Ponte di Pietra - via Riviera	€ 2.500,00
7) Pompieri – San Giovannino	€ 2.100,00
8) San Pietro – Viale Cremona	€ 1.950,00
9) Ticinello – Stazione – Viale Libertà	€ 3.000,00
10) San Lanfranco – Sora	€ 2.250,00
11) Vallone – Crosione	€ 1.950,00
12) Via Olevano – via Acerbi	€ 2.050,00

Dove non sia agevole stabilire la quota di s.l.p. consentita dalla monetizzazione (ad esempio nei casi di monetizzazione parziale), questa verrà individuata nel seguente modo: aree a standard non reperite x indice fondiario medio dell'intervento = s.l.p. consentita dalla monetizzazione.

3.2 secondo metodo: somma non inferiore al costo di acquisizione di altre aree

Il metodo di calcolo relativo all'applicazione del secondo criterio (il costo di acquisizione delle aree), a sua volta, può essere sviluppato, senza alcuna pretesa di esaustività, secondo due distinte metodologie estimali: la stima sintetica quale è quella per comparazione dei valori di mercato o la stima analitica quale è quella che si riconnette al prodotto edilizio ricavabile.

Nel primo caso è necessario disporre di una banca dati delle compravendite di aree, al fine di ricavare il valore del bene da stimare confrontando i prezzi dei beni già alienati che hanno caratteristiche di identità o di similitudine. Nel secondo caso, invece, è necessario disporre di una banca dati delle compravendite di fabbricati, al fine di ricavare il valore del bene da stimare mediante l'applicazione di una misura numerica, espressa in percentuale, che esprime il valore della area come frazione del valore del fabbricato. Entrambe le metodologie riposano sulla esistenza di banche dati note, accreditate, aggiornate nel tempo e agevolmente consultabili. Anche in

questo caso è possibile utilizzare la pubblicazione *Scenario Immobiliare Pavese* redatta dalla F.I.M.A.A..

Circa la prima metodologia il *borsino* indica, con esclusione del centro storico, il dato aggregato del valore del terreno edificabile in relazione alla superficie di terreno necessaria per generare un metro quadrato di superficie lorda di pavimento (in pratica in funzione dell'indice di edificabilità), ma non introduce distinzioni tra le diverse tipologie di edificazione (residenziale, industriale, direzionale e commerciale). Quanto alla seconda metodologia il *borsino* indica i dati del valore delle diverse tipologie di edificazione (appartamenti, ville, autorimesse, uffici, negozi e capannoni), secondo un minimo ed un massimo, distinguendo altresì in base all'età del fabbricato (nuovo, fino a 25 anni, oltre 25 anni).

La stima analitica in funzione del prodotto edilizio ricavabile appare più meritevole di considerazione, perché i dati del *borsino* sono rappresentativi delle diverse tipologie edilizie e quindi sono utili per esprimere, in termini di valore, le distinte qualità dei terreni.

3.2.1 Il metodo analitico di calcolo del costo di acquisizione di altre aree

In termini generali, si assume che l'altra 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 sottostante l'assunto perché consente la ricaduta dei benefici nell'intorno oggetto di trasformazione.

Nel merito il valore di monetizzazione può essere espresso in misura pari alla metà del valore di mercato delle aree (cioè il costo derivante dall'espropriazione), quantificato in misura percentuale del valore del prodotto edilizio finito riferito alla zona dell'intervento, alla luce delle destinazioni d'uso possibili e dell'indice di edificabilità di riferimento.

Il valore del prodotto edilizio finito può essere ricavato dallo Scenario Immobiliare Pavese per l'anno 2005, secondo le rispettive tipologie, tenuto conto del prezzo massimo dell'edificazione al "nuovo": appartamenti per il residenziale; uffici per il terziario; negozi per il commercio; capannoni per l'industriale.

L'incidenza dell'area può essere quantificata in misura variabile sia secondo la tipologia della destinazione di riferimento sia in relazione al prezzo, tenuto conto dei dati di incidenza emersi dalle analisi effettuate nel corso degli anni dall'Ufficio. In particolare, alcuni operatori del settore interpellati nel 2002, avevano indicato una forcella di valori che spaziava dal 15% al 20%, con una punta del 25% per le aree in centro storico. Le pubblicazioni in materia estimale rinvenute indicano una gamma dal 12% al 50% e precisamente dal 12% al 30% per Faust Romano (La stima delle aree edificabili, Maggioli editore 1993, pagine 26 e 27) e dal 12% al 50% per Giovanni Turola (Manuale di estimo immobiliare, Pirola 1997, pagine 203 e 300). Il secondo autore sottolinea inoltre che, nella struttura dei costi di una operazione immobiliare, il valore dell'area, unitamente al profitto, sono le voci che si riducono in caso di recessione (per meglio dire: quando il mercato immobiliare frena si comprimono le voci di costo riferite all'area ed al profitto). Ciò detto e tenuto sempre in conto del carattere di generalità del provvedimento, l'incidenza può essere individuata nel 20% per le tipologie residenziale, terziario e commerciale, quando il prezzo unitario è inferiore ad € 2.000,00 e nel 30% quando il prezzo unitario è superiore ad € 2.000,00. Può invece essere individuata nel 15% per la tipologia industriale quando il prezzo unitario è inferiore a € 800,00 e nel 20% quando il prezzo unitario è superiore ad € 800,00.

L'indice di edificabilità di riferimento, infine, si assume in misura pari a 0,3 mq di s.l.p. per ogni metro quadrato di area, quale media dei tre indici prevalenti di piano regolatore generale (0,1 – 0,2 – 0,6).

Operativamente, nei casi di presenza di più destinazioni, si procederà secondo la misura percentuale delle rispettive destinazioni. A titolo esemplificativo, a fronte di un intervento in zona *Borgo Ticino* che prevede la destinazione residenziale per il

80%, la destinazione di servizi alla persona per il 20% e la monetizzazione di mq 1 di area a standard, il valore di monetizzazione sarà dato dalla metà di: prezzo massimo appartamento nella zona (€ 2.350,00) x incidenza (30%) x la quota di area riferita alla residenza (80% di 1,00) : la superficie di area necessaria con un indice medio (mq 3,33) + prezzo massimo uffici nella zona (€ 1.850,00) x incidenza (20%) x la quota di area riferita agli uffici (20% di 1,00) : la superficie di area necessaria con un indice medio (mq 3,33).

In estrema sintesi, la monetizzazione di mq 1,00 (uno) riferiti alla tipologia residenziale, per ogni zona indicata dal *borsino*, fermo restando il prezzo massimo a mq degli appartamenti per zona riportato al precedente punto 3.1., è pari a:

1) Centro storico	€ 146,40
2) Borgo Ticino	€ 105,75
3) Campo Coni	€ 90,00
4) Città Giardino	€ 99,00
5) Mirabello	€ 58,50
6) Policlinico - Ponte di Pietra - via Riviera	€ 112,50
7) Pompieri - San Giovannino	€ 94,50
8) San Pietro - Viale Cremona	€ 58,50
9) Ticinello - Stazione - Viale Libertà	€ 135,00
10) San Lanfranco - Sora	€ 101,25
11) Vallone - Crosione	€ 58,50
12) Via Olevano - via Acerbi	€ 92,25

I valori sopra indicati sono riferiti alle sole aree del territorio urbanizzato, aventi caratteristiche di ordinarietà. Possono quindi essere modificati in presenza sia di variazioni del mercato immobiliare, sia di elementi che modificano sensibilmente i valori (quali le particolari condizioni di degrado in un senso o, la particolare appetibilità della posizione, nell'altro).

Visti il decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e, in particolare, l'articolo 42, la legge 17 agosto 1942 n. 1150, l'articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, la legge

regionale 11 marzo 2005 n. 12 e, in particolare, gli articoli 46 e 90, l'articolo 10 dello statuto comunale, la parte terza del regolamento comunale di contabilità;

Tutto ciò premesso

SI PROPONE

1. di approvare i criteri di valutazione della opportunità di monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in sostituzione della cessione gratuita delle aree medesime (articoli 46 e 90 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12; articolo 5 delle norme di attuazione del piano regolatore generale), secondo quanto meglio specificato al punto 1 della relazione;
2. di integrare il documento di inquadramento dei programmi integrati di intervento, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione 10 marzo 2003 n.10, aggiungendo al punto 5, primo capoverso, dopo le parole "*almeno superiore*" le parole "*del 10%*"; dopo le parole "*a quella indicata dalle sue Norme*" le parole "*(art. 5.4 n.t.a.)*";
3. di approvare i criteri di stima dei valori di monetizzazione delle aree da corrispondere al Comune, in sostituzione della cessione gratuita delle aree medesime (articoli 46 e 90 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12; articolo 5 delle norme di attuazione del piano regolatore generale), secondo quanto meglio specificato ai successivi punti 4 e 5, dando atto che il criterio da applicare al caso concreto sarà scelto secondo le indicazioni contenute al paragrafo 2.3 della relazione;
4. di determinare la somma commisurata all'utilità economica derivante dalla mancata cessione delle aree, nella misura del 25% della differenza tra il valore di mercato ed il costo medio di costruzione di ciò che è stato possibile realizzare per effetto della mancata cessione, secondo quanto meglio descritto al paragrafo 3.1 della relazione rubricato "*primo metodo: somma commisurata all'utilità economica derivante dalla mancata cessione*";

5. di determinare, in assenza delle condizioni per l'utilizzo del criterio previsto al punto 4, il costo di acquisizione delle aree per il Comune in misura pari alla metà del valore di mercato delle aree medesime quantificato, a sua volta, in misura percentuale del valore del prodotto edilizio finito riferito alla zona dell'intervento e tenuto in conto delle destinazioni d'uso possibili, secondo quanto meglio descritto al paragrafo 3.2.1 della relazione rubricato "*Il metodo analitico di calcolo del costo di acquisizione di altre aree*";
6. di estendere l'applicabilità dei criteri di stima dei valori di monetizzazione alle diverse casistiche in cui l'istituto è invocabile;
7. di dare atto che il dato di valore del prodotto edilizio finito per l'anno 2005, utilizzato nell'ambito dei due criteri di stima, si intende automaticamente aggiornato, con l'applicazione del nuovo valore, qualora siano rilevate variazioni sistematiche di detti valori;
8. di dare atto che i valori così determinati sono riferiti alle sole aree del territorio urbanizzato;
9. di introitare le somme derivanti dalla monetizzazione al capitolo 5340 del C.C.R. 290 "*Monetizzazione*" del Civico Bilancio 2006 e successivi;
10. di dare atto che il presente provvedimento non prevede impegno di spesa;
11. di dichiarare l'immediata eseguibilità della deliberazione di approvazione della presente proposta;

Pavia 6 ottobre 2006

Ufficio Giuridico Convenzionale
dr. Fabio Panighi

Ufficio Accordi di Programma e P.I.I.
arch. Luciano Bravi

Il Dirigente del Settore Ambiente e Territorio
arch. Gregorio Praderio

L'Assessore all'Urbanistica -Edilizia Privata

dott. Franco Sacchi

Visto Il Direttore Generale

dott. Giampaolo Borella

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica (articolo 49 del Decreto Legislativo
18 agosto 2000 n. 267).

Il Dirigente del Settore Ambiente Territorio

arch. Gregorio Praderio

Arrivo_____Spedizione_____

.....

Parere in ordine alla regolarità contabile:

Il Funzionario Responsabile

Dei Servizi Finanziari

Rag. Maria Grazia Francia

Il Dirigente Responsabile del Settore

Gestione Finanziaria, Contabilità,

Economato, Tributi

Dott.ssa Daniela Diani

Spedizione_____

La presente costituisce parte integrante della deliberazione di Consiglio Comunale

N° _____ in data _____

IL SINDACO/IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

**ZONE DELLO SCENARIO
IMMOBILIARE PAVESE**

- | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--------------|----------|----------------|-----------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| CENTRO STORICO | BRONZI TONDI | CAMPIONE | CITTA' D'ASINO | MARABOLLO | PALESCIO - ZONA URBANA
PARADISO | PARADISO - ZONA URBANA
PARADISO | PARADISO - ZONA URBANA
PARADISO | PARADISO - ZONA URBANA
PARADISO | PARADISO - ZONA URBANA
PARADISO | PARADISO - ZONA URBANA
PARADISO | PARADISO - ZONA URBANA
PARADISO |

COMUNE DI PAVIA



SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO
PUBBLICITÀ, CULTURA, MUSEI, ATTIVITÀ TURISTICHE

Zone comunali che presentano valori
di mercato omogenei per le diverse
tipologie edilizie.
(Scenario immobiliare pavese)

PIÙ NUMERI GENERALI

1

