



CITTÀ DI PINEROLO

Città Metropolitana di Torino

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 164 del 16/05/2017

OGGETTO:	DETERMINAZIONE NUOVI CRITERI PER CALCOLO MONETIZZAZIONE AREE A SERVIZI
-----------------	---

Prov. In.	Cat. cls.	F.A.	Int.	I.	L.
164 GC 2017	10.10-04	21/2017			

L'anno **2017**, addì **sedici**, del mese di **Maggio**, alle ore **15:0045**, presso questa sede comunale, nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale:

Assume la presidenza IL SINDACO **Luca SALVAI**.

Assiste alla seduta IL SEGRETARIO GENERALE **Dott.ssa Annamaria LORENZINO**.

Intervengono i signori:

Cognome e Nome	Qualifica	Presente	Assente
SALVAI LUCA	SINDACO	X	
COSTARELLI FRANCESCA	VICESINDACO - ASSESSORE TURISMO, MANIFESTAZIONI E SPORT	X	
BACHSTADT MALAN CAMUSSO CHRISTIAN	ASSESSORE LAVORI PUBBLICI E ATTIVITA' PRODUTTIVE	X	
CERRANO ERMANNO	ASSESSORE AL BILANCIO E SOCIETA' PARTECIPATE	X	
CLAPIER ANTONELLA	ASSESSORE ALL'ISTRUZIONE	X	
PEZZANO LARA	ASSESSORE ALLE POLITICHE SOCIALI E SANITARIE	X	
LAURENTI MARTINO	ASSESSORE ALLE POLITICHE CULTURALI E DI CITTADINANZA ATTIVA	X	
PROIETTI GIULIA	ASSESSORA ALL'URBANISTICA	X	

Totale Presenti: 8 Totale Assenti: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

OGGETTO:	DETERMINAZIONE NUOVI CRITERI PER CALCOLO MONETIZZAZIONE AREE A SERVIZI
-----------------	---

Relazione l'Assessora all'Urbanistica

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta comunale n. 194 del 6 giugno 2002, esecutiva ai sensi di legge, sono stati stabiliti i criteri per la corresponsione al Comune degli importi per la monetizzazione delle aree da dismettere per interventi edilizi richiesti dai privati; tale deliberazione è stata in seguito modificata con la deliberazione della Giunta comunale n. 40 del 3/2/2010;
- il Consiglio comunale con deliberazione n. 51 del 28-29 ottobre 2014, approvò i criteri per l'applicabilità del comma 4 bis dell'art. 21 della legge regionale n. 56/77 e s.m.i., norma introdotta nel 2013 e che prevede la monetizzazione "qualora l'acquisizione delle superfici (...) non risulta possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e a politiche della mobilità sostenibile";
- in fase di applicazione della delibera del Consiglio comunale n. 51/2014, emerse che tali criteri determinavano quantificazioni incongrue rispetto all'intervento edilizio richiesto, in particolare nelle zone agricole;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 76 del 19/03/2015 venne operata la revisione del calcolo partendo dai parametri definiti con la delibera G.C. n. 194/2002; tuttavia in fase di applicazione è emerso che in talune situazioni i corrispettivi finali risultano superiori ai valori di mercato, in quanto a norma della stessa deve essere versato l'importo maggiore tra quello derivante dai criteri fissati con la G.C. n. 76/2015 ed il valore venale dell'area previsto dalla determinazione dirigenziale 222/2008, ai fini dell'I.C.I.;

Considerato che:

- la monetizzazione consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore delle superfici dei terreni destinati a standard non reperiti per effetto dell'applicazione delle deroghe consentite;
- l'art. 21, c. 4 bis della L.R. 56/77 e s.m.i., impone la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, somme da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi;
- al fine di pervenire a criteri che determinino importi coerenti con i valori di mercato e conformi alla norma si ritiene opportuno, con la presente deliberazione, ripercorrere i criteri e ridefinire l'intera procedura;

Rilevato in merito alla procedura in vigore che:

- la deliberazione G.C. 194/2002 prevedeva che il calcolo del valore venale delle aree era assimilabile all'indennità di esproprio da corrispondere in caso di acquisizione da parte dell'amministrazione Comunale, da calcolarsi come la metà del probabile valore venale dell'area sommato al reddito dominicale aggiornato, percepito per 10 anni consecutivi, come previsto dall'art. 5 bis del D.L. 333/92, convertito in legge con il numero 359/92, ovvero $I = (V_a + 10RD_{agg}) / 2$. Tale metodologia è stata considerata non corretta dalla Corte Costituzionale che con sentenza n. 181 del 10/06/2011, ha stabilito che sia per le aree edificabili, sia per le aree non edificabili (e non coltivate) l'indennità di esproprio deve essere determinata con riguardo al valore di mercato del bene; la sentenza precedentemente citata ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 5-bis, c. 4, D.L. 333/1992, perché in contrasto con l'art. 117, primo comma, Cost.; la legge finanziaria 2008, all'art. 2, c. 89, ha provveduto in merito, riformulando i commi 1 e 2 dell'art. 37 stabilendo che l'indennità di esproprio di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico sociale, l'indennità è ridotta del 25%; quando invece è stato concluso l'accordo di cessione, o quando non è stato concluso per fatto non imputabile

all'espropriato, o perché è stata offerta un'indennità provvisoria che attualizzata risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10%;

- a fronte della necessità di una procedura applicativa sintetica che determini valori unitari applicabili al metro quadrato e congruenti con i quelli assegnati alle aree fabbricabili ai fini della dichiarazione ICI e con i valori venali da utilizzarsi ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio, tenuto conto delle rispettive finalità ed ambiti di applicazione, con la deliberazione della Giunta n. 194 del 06/06/2002 si disponeva che i costi unitari al mq. da corrispondere, in caso di monetizzazione delle aree, erano:

91,00 x c* euro/mq per le zone periferiche non urbanizzate

107,00 x c* euro/mq per le zone periferiche urbanizzate

129,00 x c* euro/mq per le zone semiperiferiche

161,00 x c* euro/mq per le zone semicentrali

214,00 x c* euro/mq per le zone centrali

ove "c" è l'indice di densità fondiaria della zona.

- il procedimento di valutazione previsto nella deliberazione di Giunta comunale n. 194 del 06/06/2002, determina una stima sintetica mediante una procedura semplificata e diretta che consente di ovviare ad una stima caso per caso. Anche la successiva deliberazione della Giunta comunale n.76 del 19/03/2015 ripropone l'utilizzo di tale metodo di valutazione aggiornando i parametri a:

91,00 x c* euro/mq per le zone periferiche non urbanizzate

108,00 x c* euro/mq per le zone periferiche urbanizzate

129,00 x c* euro/mq per le zone semiperiferiche

162,00 x c* euro/mq per le zone semicentrali

216,00 x c* euro/mq per le zone centrali

ove "c" è l'indice di densità fondiaria della zona.

Dato atto che, analogamente, l'adozione di un metodo schematizzato deve prendere comunque in considerazione i seguenti fattori ai fini dell'aggiornamento:

a) il costo di produzione a metro quadrato stabilito in 826,33 euro/mq. con riferimento a gennaio 2002, già aggiornato con la deliberazione G.C. 76/2015 pari a 1.115,54, deve essere aggiornato 1.120,02 euro/mq come indicato con D.G.R. 11 aprile 2016, n. 16-3135, recante quale oggetto "L.R. n. 3/2010 e s.m.i., art. 19, comma 3. Aggiornamento del costo base di costruzione ai fini del calcolo del canone degli alloggi di edilizia sociale per l'anno 2015.";

b) il coefficiente dipendente dalla classe demografica del comune viene assunto in 0,90 mutuandolo da quello fissato dall'art. 17 della L. 392/78 per gli immobili siti in comuni con popolazione tra 10.000 e 50.000 abitanti;

c) l'indice di densità fondiaria previsto dallo strumento urbanistico espresso in metri quadrati su metri quadrati, dipende dall'area in cui devono essere monetizzati i parcheggi (fatte salve le specifiche che verranno indicate in seguito per le aree che non hanno indice);

d) il coefficiente dipendente dall'incidenza dell'area sul costo base di produzione, viene assunto nella misura di 0,20;

e) il coefficiente dipendente dall'ubicazione dell'area, viene assunto nel modo seguente:

0,85 per le zone periferiche non urbanizzate;

1,00 per le zone periferiche urbanizzate;

1,20 per le zone semiperiferiche;

1,50 per le zone semicentrali;

2,00 per le zone centrali;

f) il coefficiente dipendente dal mercato edilizio, viene assunto nel modo seguente:

0,60 per mercati molto scarsi;

0,90 per mercati scarsi;

1,20 per mercati buoni;

1,40 per mercati ottimi;

g) il coefficiente dipendente dal valore unitario dell'area in base all'estensione dell'area stessa; si determina utilizzando i seguenti valori:

1,00 per terreni con superficie inferiore a 1000 mq.;

0,95 per terreni con superficie da 1000 a 2500 mq.;

0,90 per terreni con superficie da 2501 a 5000 mq.;

0,85 per terreni con superficie superiore a 5000 mq.;

Ritenuto:

- di agevolare la monetizzazione nei centri storici applicando un indice edificatorio per la zona A pari a 0,1 mq/mq, indice non alto che renda più agevole la monetizzazione nel centro storico vista la tipologia del costruito e la difficoltà di reperimento delle aree;
- di non aggiornare i parametri di cui alle precedenti lettere b), d) e di assumere, come nei precedenti atti, il coefficiente 1 per il parametro della lettera g);
- di adeguare, al contrario, il parametro della lettera a) aggiornandone il valore a 1.120,02 € al mq (Visto l'aggiornamento regionale avvenuto con D.G.R. 11 aprile 2016, n. 16-3135;
- di aggiornare altresì il criterio indicato alla lettera f) che negli atti del 2002 e 2008 veniva applicato con valori equivalenti a “mercato buono (1,20)”, mentre ora, sembra più coerente ricorrere al parametro “mercato scarso (0,90)” in considerazione sia della crisi del settore, per effetto della quale il mercato edilizio non presenta caratteri di stabilità, sia della stima generale di riduzione dei prezzi di mercato di circa il 30%;
- di modificare la metodologia eliminando la riduzione alla metà del probabile valore venale dell'area che deriva dal calcolo sintetico;

Atteso che con le modifiche esposte in precedenza i valori derivanti risultano equivalenti al probabile valore venale derivante dall'applicazione della determinazione dirigenziale n. 222/2008;

Ritenuto pertanto opportuno attuare uno snellimento della procedura eliminando la doppia verifica prevista dal punto 3 del deliberato della G.C. n. 76/2015;

Atteso che, nella definizione del costo al metro quadrato del valore di monetizzazione, i Comuni hanno seguito criteri diversi ed operato valutazioni differenti; tuttavia realtà locali di dimensione affine alla Città di Pinerolo presentano valori in linea con quelli definiti con la presente deliberazione:

Città di Piossasco: 56 €/mq;

Città di Alba da 51,57 €/mq a 161,02 €/mq;

Città di Ivrea a 80 €/mq;

Città di Rivoli: 450,00 €/mq

Città di Settimo: 400,00 €/mq (con possibili riduzioni).

Rilevato che:

- le linee programmatiche di mandato di cui al verbale interno amministrativo n. 14/02 del 27/09/2016 individuano, nell'obiettivo n. 5 per il centro storico il fine di “favorire funzioni pubbliche e private all'interno del centro storico”;
- l'obiettivo operativo 08.01.08 del DUP 2017/2019 approvato con deliberazione consiliare n. 5 del 01 febbraio 2017 prevede tra le finalità quella di conseguire “l'aggiornamento dei criteri di calcolo delle monetizzazioni”;

Dato atto che, nel corso del procedimento, non sono state comunicate situazioni di conflitto d'interesse da quanti hanno curato l'istruttoria e/o espresso pareri, per la valutazione sull'eventuale necessità di astensione ex art. 6 bis della legge n. 241/1990;

Visto l'articolo 21, comma 4 bis, della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.;

Visto l'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;

Visto l'art. 48 del decreto legislativo 18.8.2000, n. 267;

Visto il parere favorevole espresso sulla proposta di adozione della presente deliberazione dal responsabile del settore Urbanistica-SUAP Ing. Antonio Morrone, in ordine alla sola regolarità tecnica;

Con voti unanimi espressi nelle forme previste dall'art. 11 del Regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale;

DELIBERA

1. di stabilire che la monetizzazione delle aree da dismettere/asservire a pubblico uso al Comune di Pinerolo, qualora non reperite, per spazi pubblici da parte di soggetti attuatori di P.E.C., di P.d.R. o di Permesso di Costruire singolo, laddove consentito dal P.R.G.C. e dalla normativa vigente, a seconda dell'ubicazione delle aree interessate dal P.E.C., dal P.d.R. o di Permesso di Costruire singolo, deve essere effettuata con i seguenti criteri, secondo quanto descritto in premessa:

185,07 x c euro/mq per le zone periferiche non urbanizzate,
217,73 x c euro/mq per le zone periferiche urbanizzate,
261,28 x c euro/mq per le zone semiperiferiche,
326,59 x c euro/mq per le zone semicentrali,
435,46 x c euro/mq per le zone centrali.

dove "c" corrisponde all'indice di densità fondiaria, espresso in metri quadrati, previsto dal PRCG per l'area oggetto di edificazione.

2. di stabilire che:

- per le zone "A": si applica l'indice di densità fondiaria stabilito in 0,10 mq/mq;
- per gli interventi ricadenti nella zona PP1 si estendendo l'indice di densità fondiaria definito per la zona PPIC, pari a 0,30 mq/mq a tutti gli altri ambiti del piano particolareggiato della collina;
- per le zone prive di indice fondiario il calcolo avverrà utilizzando la media degli indici fondiari delle zone circostanti, escluse le zone "E";
- per gli interventi ricadenti nelle zone agricole "E" l'indice di densità fondiaria è assunto pari a 0,20.

3. di confermare le planimetrie approvate con la deliberazione della Giunta comunale n. 76 del 19/03/2015 con le quali sono state individuate le zone periferiche non urbanizzate, le zone periferiche urbanizzate, le zone semiperiferiche, le zone semicentrali, le zone centrali, conservata agli atti;

4. di stabilire che i valori determinati con la presente deliberazione verranno aggiornati ogni 5 anni;

5. di stabilire inoltre che qualora l'area interessata dall'intervento edilizio ricada su più zone la valutazione delle aree non cedute sarà effettuata sulla base della media ponderale dei valori indicati al punto 1), rapportati all'entità percentuale delle aree in proprietà insistenti nelle varie zone;

6. di dare atto che, per le motivazioni espresse in premessa, non sarà più effettuata la doppia verifica prevista al punto 3 del deliberato della G.C. n. 76/2015;

7. di disporre che, in conformità all'art. 125 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, la presente deliberazione, contestualmente all'affissione all'albo pretorio, sia trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari;

8. di dichiarare, a voti unanimi espressi nei modi di legge, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, stante l'urgenza di adeguare i valori delle monetizzazioni a quelli di mercato.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
Luca SALVAI
(Sottoscritto digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Annamaria LORENZINO
(Sottoscritto digitalmente)