

### **AGGIORNAMENTO DEL COSTO DI MONETIZZAZIONE PER MANCATA CESSIONE DELLE AREE PER SERVIZI (ART. 11 DELLE N.T.A. DEL P.D.S.), DEL COSTO DEGLI STANDARD DI QUALITÀ PREVISTI DAGLI ART. 44 E 52 DELLE NTA DEL PDR DEL PGT VIGENTE E DEGLI STANDARD DI QUALITÀ AGGIUNTIVI PREVISTI DALLE NTA DEL DOCUMENTO DI PIANO;**

#### **DETERMINAZIONE VALORE STANDARD URBANISTICO**

L'art. 46 della L.R. 12/05 e successive modificazioni e integrazioni, stabilisce che in fase di pianificazione esecutiva debbano essere individuate sul territorio comunale delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi.

Lo stesso articolo (comma 1, lettera "a") prevede altresì che qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, la convenzione del Piano Esecutivo e/o Permesso di Costruire, può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

L'art. 51, comma 5, della L.R. 12/2005 stabilisce che il *"comune, nel piano dei servizi, può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi nello stesso piano dei servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture."*

Allo scopo, il Piano dei Servizi del P.G.T. stabilisce, all'art. 11, la dotazione minima degli standards urbanistici previsti per la pianificazione esecutiva ed i vari convenzionamenti nonché gli standards dovuti per i mutamenti di destinazione d'uso o per le attività commerciali.

Occorre pertanto stabilire quale sia la somma da corrispondere in caso di mancata cessione delle relative aree.

Ai fini dell'aggiornamento, si è valutato di utilizzare la procedura di applicazione della variazione degli indici ISTAT, considerando come dati di partenza dell'analisi i valori venali delle aree ai fini del calcolo dell'IMU stabiliti con Delibera C.C. n. 8 del 09.04.2020 e confermati con Delibera G.C. n. 25 del 10.03.2021, rapportati ad un periodo compreso tra marzo 2021 e indice ISTAT (febbraio 2024), determinando la seguente variazione:

<i>COMPARTI P.G.T.:</i>	<i>Dati stabiliti con Delibera G.C. n. 25 del 10.03.2021</i>	<i>Dati aggiornati al 2024 con variazione indice ISTAT</i>
CS-Nuclei di antica formazione	€ 179,00	€ 206,75
R1,R2,R3,R4eR5-Compartiresidenziali	€ 152,00	€ 175,56
R6-Comparti residenziali di espansione già convenzionati	€ 132,00	€ 152,46
R7-Comparti residenziali di espansione da convenzionare	€ 132,00	€ 152,46
R8-Comparti residenziali radi di espansione da convenzionare	€ 122,00	€ 140,91
R9-Comparti produttivi di riconversione	€ 137,00	€ 158,24
P1-Comparti produttivi di contenimento	€ 132,00	€ 152,46
P2-Comparti produttivi di espansione già convenzionati e da convenzionare	€ 105,00	€ 121,28
P3-Comparti edificati a carattere commerciale terziario	€ 132,00	€ 152,46
P4-Compartiedificati a carattere ricettivo–ristorativo	€ 105,00	€ 121,48
P5-Comparti edificati a carattere commerciale–florovivaistico	€ 80,00	€ 92,40
P6-Comparti edificati a carattere speciale	€ 80,00	€ 92,40
DC-Distributori di carburanti	€ 68,00	€ 78,54
A,C,E,H,I,M,P,R,S,V,W,T-Servizi	€ 68,00	€ 78,54

Dalla tabella ivi allegata si può dedurre che il valore medio delle aree edificabili è pari a € 133,98 a mq.

**Il valore delle aree per servizi (standard urbanistico)** può essere calcolato con un deprezzamento rispetto a questo valore medio e, quindi, **si può attestare a €/mq 120,00.**

#### **DETERMINAZIONE VALORE STANDARD DI QUALITA' (ART. 44 E 52 NTA PIANO DELLE REGOLE PGT VIGENTE)**

Ai fini di poter determinare il valore dello standard di qualità previsto dagli artt. 44 e 52 delle NTA del Piano delle Regole del PGT Vigente si fa riferimento alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 07.02.2013 con la quale sono stati determinati i criteri per la stima delle monetizzazioni degli standards urbanistici, nonché di quelli di qualità che corrispondono ad una percentuale variabile tra il 50% e l'80% del valore dello standard urbanistico.

Pertanto, **il valore dello standard di qualità** in alternativa all'esecuzione di un'opera pubblica, previsto dall'art. 44 e 52 delle N.T.A. del Piano delle Regole del PGT vigente e finalizzato al miglioramento dell'intervento in relazione alla situazione urbanistica dell'area oggetto di intervento, **è stabilito in €/mq 96,00** pari all'80% del valore dello standard urbanistico,

#### **DETERMINAZIONE VALORE STANDARD DI QUALITA' AGGIUNTIVO PREVISTI DALLE NTA DOCUMENTO DI PIANO PGT VIGENTE)**

Il valore della monetizzazione dello **standard di qualità aggiuntivo**, in alternativa all'esecuzione delle opere pubbliche previste in alcuni articoli delle N.T.A. del Documento di Piano del PGT vigente, **è stabilito in €/mq 73,20**, pari all'61% del valore dello standard urbanistico.