



# COMUNE DI SAN MAURIZIO D'OPAGLIO

## Provincia di Novara

Piazza I° Maggio n. 4 - 28017 San Maurizio d'Opaglio

Tel. 0322/967222 - Fax 0322/967247 - e-mail [municipio@comune.sanmauriziodopaglio.no.it](mailto:municipio@comune.sanmauriziodopaglio.no.it)



## **REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CESSIONE DELLE AREE A STANDARD PER OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **Art. 1 – Obbligo di cessione**

In ogni caso di intervento edilizio o urbanistico (sia tramite singolo permesso di costruire che tramite strumento urbanistico esecutivo) e per ogni tipo di destinazione, la cessione delle aree necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie, come prescritto dalla L.R. n. 56/77 e smi, dal D.Lgs. n. 114/98, dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C. o del vigente Piano Paesistico Fascia Lago, è sempre dovuta in forma gratuita.

### **Art. 2 – Aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

Le aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nella misura determinata applicando gli standard delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C., della L.R. n. 56/77 e smi ovvero del D.Lgs. n. 114/98) per le destinazioni d'uso residenziali, produttive e commerciali devono essere cedute al Comune dai proprietari in sede di S.U.E. o di permesso di costruire, per il tramite di apposito atto notarile.

Ai sensi della variante strutturale al P.R.G.C. approvata con D.G.R. n. 22-5428 in data 05.03.2007, nelle zone PC “Aree produttive artigianali ed industriali di riordino e di completamento” e PM “Aree produttive artigianali e commerciali miste”, nel caso in cui le aree da cedere non superino i 200 mq. e si dimostri l'impossibilità di mettere a disposizione le aree stesse all'interno del lotto di proprietà, è possibile la loro monetizzazione ai sensi degli artt. 50 e 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C..

Inoltre, nell'ambito del centro storico ed all'interno della perimetrazione per addensamenti commerciali in attuazione del D.Lgs. n. 114/98 e s.m.i., può sorgere l'esigenza da parte dei privati, in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente a fini commerciali, della monetizzazione delle aree da destinare a parcheggio pubblico in luogo della loro realizzazione, in riferimento all'assetto planimetrico e tipologico degli immobili che, nella maggior parte dei casi, ne consentirebbe la realizzazione in termini di estrema difficoltà e con scarsa fruibilità da parte della collettività.

### **Art. 3 – Possibilità ed opportunità della monetizzazione**

L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standards potrà avvenire per singolo caso previa deliberazione della Giunta Comunale, supportata da un'istruttoria che motivi il maggiore interesse pubblico e la più corretta impostazione urbanistica del provvedimento alternativo alla cessione delle aree.

Nel rispetto dei disposti definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC o dalle vigenti disposizioni legislative in materia, la valutazione dell'opportunità della monetizzazione avverrà previa motivazione dell'assenza di interesse pubblico alla cessione mediante dimostrazione della sussistenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- a) che l'area si trovi in lotti saturi, per i quali risulta difficoltoso od impossibile reperire in loco le aree necessarie a soddisfare gli standard urbanistici;
- b) che l'area si trovi in una zona nella quale non vi è fabbisogno di ulteriori superfici atte a soddisfare gli standard urbanistici;
- c) che l'area di possibile cessione sia compromessa dalla presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, ecc.... che ne limitino il pieno utilizzo pubblico;
- d) che l'area sia di difficile accessibilità o, per la sua forma, di scarsa fruibilità.

#### **Art. 4 – Definizione dei valori della monetizzazione**

In caso di monetizzazione di aree destinate a standards urbanistici in luogo della loro realizzazione da parte dei privati il prezzo deve essere fissato attraverso la sommatoria dei seguenti costi:

- costo dell'area stabilito sulla base dei valori medi delle aree edificabili nella zona;
- costo per la realizzazione di un parcheggio completo in ogni sua parte: sottofondi, pavimentazioni, illuminazione, raccolta e deflusso delle acque superficiali, opere di contenimento e sostegno, segnaletica orizzontale e verticale.

#### **Tabella 1 – Costo dell'area**

I valori indicati nella presente tabella, corrispondono al costo delle aree a mq. determinato con deliberazione della Giunta Comunale quale valore minimo ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.):

- aree residenziali esistenti € 15,49
- aree produttive, commerciali e turistiche esistenti € 15,49
- aree residenziali di completamento e di nuovo impianto € 23,24
- aree produttive, commerciali e turistiche di completamento e di nuovo impianto € 23,24

#### **Tabella 2 – Costo per la realizzazione di un parcheggio completo in ogni sua parte**

Il costo di realizzazione di un'area a parcheggio completa in ogni sua parte è quello risultante dalla allegata relazione redatta dall'Ufficio Tecnico comunale in data 13.04.2007 sulla base del vigente Prezziario Regionale, dalla quale ne consegue un costo di realizzazione di parcheggio pubblico e/o di uso pubblico pari ad euro 56/mq. da adeguare periodicamente in conformità agli aggiornamenti del prezziario regionale di riferimento.

Il costo stesso risulta così schematicamente costituito:

<i>Descrizione dei lavori</i>	<i>Costo al mq.</i>
- scavo e smaltimento materiali in eccesso	€ 3,87
- provvista e stesa sottofondi stradali	€ 13,75
- provvista e stesa strato di base e tappeto bituminoso	€ 12,91
- raccolta e deflusso acque superficiali	€ 12,50
- illuminazione, segnaletica, economie, raccordi, rappezzi, ecc..	€ 13,00
TOTALE	€ 56,03

#### **Art. 5 – Aggiornamento corrispettivi di monetizzazione**

I corrispettivi di monetizzazione indicati al precedente art. 4 saranno aggiornati mediante appositi provvedimenti della Giunta Comunale, ovvero:

- Costo dell'area: aggiornamento periodico del valore minimo delle aree fabbricabili ai fini I.C.I.;
- Costo di realizzazione di un'area a parcheggio: aggiornamento periodico del costo di realizzazione sulla base del vigente prezziario della Regione Piemonte, su proposta dell'Ufficio Tecnico comunale.