



COMUNE DI SUMIRAGO

PROV. DI VARESE

SETTORE TECNICO - SERVIZIO URBANISTICA

Piano di Governo del Territorio

INDICAZIONI TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE DI AREE PER STANDARD URBANISTICI, DI AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO, DI AREE PER PARCHEGGI PRIVATI.

Criteria e modalità per la determinazione del valore di monetizzazione di aree per standard urbanistici.

Il reperimento della dotazione obbligatoria di aree per standard urbanistici è un obbligo collegato a tutti gli interventi che sono soggetti a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, altresì per tutti gli interventi edilizi diretti che introducono una modificazione alla dotazione globale di aree per standard urbanistici come definita a livello generale dal vigente Piano di Governo del Territorio.

Il reperimento di tali aree può avvenire in modo diretto su proposta dell'operatore privato oppure, attraverso la monetizzazione, può essere verificato dal Comune stesso.

L'art. 46 comma 1 lettera a) della legge regionale 11/03/2005, n. 12 e s.m.i. infatti prevede «... la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione 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. 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;».

Per quanto sopra, in occasione dei procedimenti relativi a piani attuativi, a permessi di costruire convenzionati o ad interventi edilizi diretti può ravvisarsi la necessità di tradurre in un onere economico la prescritta dotazione di aree per standard urbanistici.

In linea di principio risulta evidente come l'ancoraggio dei valori di monetizzazione delle aree per standard al costo di acquisizione diretta delle stesse da parte del Comune, pone in rilievo la questione relativa alla determinazione dell'indennità di esproprio, le cui norme hanno formato oggetto di numerose pronunce di incostituzionalità da parte della Corte Costituzionale, ad esito di procedimenti avviati presso la Corte Europea per i Diritti dell'Uomo in applicazione della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (norma di diritto internazionale direttamente applicabile nel nostro ordinamento in virtù del richiamo operato dall'art. 117 comma 1 della Costituzione).

Gli artt. 37, 38, 39 e 40 del D.P.R. 327/2001 di determinazione dell'indennità di esproprio di aree edificabili e non edificabili, alla luce delle pronunce di illegittimità costituzionale 348-349/2007 e 181/2011, impongono oggi quale punto di riferimento per determinare l'indennità di espropriazione il **valore venale** del bene abitato.

La norma regionale commisura, in primo luogo, il valore di monetizzazione all'utilità economica conseguita dall'operatore per effetto della mancata cessione, viene quindi in rilievo la necessità che il soggetto attuatore dimostri, con specifica perizia di stima riferita all'area di intervento, il valore monetario della maggiore utilità conseguita nel non mettere a disposizione le aree destinate all'assolvimento dello standard urbanistico previsto e, coincidente, sostanzialmente, con il valore acquisito dal suolo oggetto di trasformazione edilizia.

In secondo luogo la norma regionale prevede che tale somma non possa essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree da destinare a standard, tale indicazione viene oggi ad assumere come riferimento il valore venale, in quanto il Comune in caso di espropriazione per pubblica utilità non che può valutare in tal modo l'indennità di esproprio.

Resta quindi evidente come, in generale e fatti salvi specifici casi particolari, il valore di monetizzazione debba essere ancorato al valore venale in comune commercio di aree edificabili o a vocazione edificatoria, da verificare in relazione all'ambito urbanistico di riferimento.

Vengono così in rilievo gli azzonamenti di PGT che suddividono il territorio fra ambiti interni al tessuto urbano consolidato, che trovano la loro disciplina nel Piano delle Regole, ed ambiti esterni, la cui disciplina rinvia al Documento di Piano.

Gli ambiti interni al tessuto urbano consolidato risultano suddivisi nelle zone A_nuclei antichi, zone_B (da 1 a 5) e zone_D (da 1 a 3), mentre gli ambiti esterni sono classificati in singole aree di trasformazione.

Al fine di evitare comportamenti disomogenei si ritiene opportuno determinare in via preliminare i **valori minimi di monetizzazione delle aree per standard urbanistici**.

In tal senso si è ritenuto adeguato ancorare tali valori ai dati risultanti dal mercato immobiliare come rilevabili presso l'Agenzia delle Entrate ed aggiornati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

L'Osservatorio suddivide il territorio del Comune di Sumirago in tre zone:

- Centrale / via XXV aprile, via Sauro, via Marconi, via Matteotti, via XI febbraio, via Piave;
- Periferica / località Albusciago, Caidate
- Periferica / località Menzago, Quinzano

i valori medi relativi al secondo semestre 2012 sono i seguenti:

Dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate			
fascia OMI 2° semestre 2012	valori costruzioni residenziali (media) €/mq (V_OMI)	valori costruzioni industriali (media) €/mq (V_OMI)	valori costruzioni commerciali (media) €/mq (V_OMI)
Sumirago	965	//	//
Albusciago/Caidate	965	325	225
Menzago/Quinzano	875	325	225

Tenuto conto che i suddetti valori sono parametrati a metro quadrato di superficie lorda vendibile, ricorre la necessità di ragguagliare gli indici edificatori delle zone urbanistiche del PGT qualora espresse in mc [secondo la formula 1 metro quadro = 1 metro cubo /3], altresì occorre riproporzionare tale indice in ragione della non equivalenza tra la superficie rilevante ai fini urbanistici e quella di fatto vendibile sul mercato immobiliare [dovendo considerare un incremento del 50% nel caso di edilizia estensiva, del 20% nel caso di edilizia intensiva e del 30% nel caso dell'edilizia produttiva].

	Destinazioni urbanistiche	Indice edificatorio ragguagliato
A	nuclei antichi	0,60
B.1	residenziale di consolidamento	0,50
B.2	residenziale di completamento	0,40
B.3	residenziale estensiva	0,30
B.5	residenziale di riqualificazione - Sumirago	1,16
D.1	aree produttive esistenti	1,30
D.2	insediamenti produttivi sparsi	1,04
	Destinazioni urbanistiche : aree di trasformazione private non conformate	Indice edificatorio ragguagliato
TR_A	residenziale	0,30
TR_B	residenziale	0,30
TR_C	residenziale	0,30
TR_D	residenziale	0,30
TR_E	residenziale convenzionata	0,30 / 0,40
TR_F	residenziale	0,30
TR_G	residenziale	0,30
TR_H	residenziale	0,30
TR_I	residenziale	0,30
TR_L	residenziale	0,30
TR_M	residenziale	0,30
TR_N	residenziale	0,30
TR_O	produttiva	1,04
	Destinazioni urbanistiche : aree di trasformazione private conformate con modifiche normative	Indice edificatorio ragguagliato
TR_1	residenziale	0,60
TR_2	residenziale	0,30
TR_3	residenziale	0,30
TR_4	residenziale	0,30
TR_5	residenziale a bassa densità	0,20
TR_6	residenziale a bassa densità	0,20
TR_7	residenziale a bassa densità	0,20
TR_8	residenziale a bassa densità	0,20
TR_9	residenziale a bassa densità	0,20
TR_10	residenziale a bassa densità	0,20
TR_22	produttiva	1,04

Inoltre si è ritenuto dover assumere quale incidenza dell'area, espressa in percentuale, sul valore complessivo della costruzione, un importo pari al 25%.

Utilizzando la formula =

Valore OMI * indice fondiario ragguagliato * 25% incidenza del costo dell'area sul valore della costruzione (n.b. qualora sia previsto l'obbligo di piano attuativo il valore è stato ridotto del 10%) sono stati calcolati detti valori minimi di monetizzazione (al metro quadrato) in riferimento alle diverse zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio, come da tabelle che seguono:

PIANO DELLE REGOLE			
	Destinazioni urbanistiche	Sumirago/Albusciago/ Caidate - €/mq	Menzago/Quinzano - €/mq
A	nuclei antichi	145	135
B.1	residenziale di consolidamento	121	109
B.2	residenziale di completamento	97	88
B.3	residenziale estensiva	72	66
B.4	residenziale satura		
B.5	residenziale di riqualificazione - Sumirago	252	
	residenziale di riqualificazione - Menzago		
VP	verde privato		
PE	piani esecutivi residenziali attuati o in corso		
D.1	aree produttive esistenti	106	106
D.2	insediamenti produttivi sparsi	85	85
S.I.	servizi privati all'industria		
D.3	insediamenti terziario-commerciali		
P.E.	piani esecutivi produttivi attuati o in corso		
DOCUMENTO DI PIANO			
	aree di trasformazione private non conformate	Sumirago/Albusciago/ Caidate - €/mq	Menzago/Quinzano - €/mq
TR_A	residenziale		59
TR_B	residenziale		59
TR_C	residenziale	72	
TR_D	residenziale	72	
TR_E	residenziale convenzionata	65 / 87	
TR_F	residenziale	72	
TR_G	residenziale		66
TR_H	residenziale		59
TR_I	residenziale		66
TR_L	residenziale		66
TR_M	residenziale	72	
TR_N	residenziale	72	
TR_O	produttiva	76	

DOCUMENTO DI PIANO			
	aree di trasformazione private conformate con modifiche normative	Sumirago/Albusciago/Caidate - €/mq	Menzago/Quinzano - €/mq
TR_1	residenziale	145	
TR_2	residenziale	65	
TR_3	residenziale	65	
TR_4	residenziale	65	
TR_5	residenziale a bassa densità	48	
TR_6	residenziale a bassa densità		44
TR_7	residenziale a bassa densità	48	
TR_8	residenziale a bassa densità	48	
TR_9	residenziale a bassa densità	48	
TR_10	residenziale a bassa densità		39
TR_12	verde privato		
TR_13	verde privato		
TR_14	verde privato		
TR_21	terziaria		
TR_22	produttiva	76	
TR_23	risanamento produttivo		100
TR_24	risanamento produttivo		100
DOCUMENTO DI PIANO			
	aree di trasformazione private conformate senza modifiche normative	Sumirago/Albusciago/Caidate - €/mq	Menzago/Quinzano - €/mq
TR_15	residenziale	130	
TR_16	residenziale	130	
TR_17	residenziale	130	
TR_18	residenziale	130	
TR_19	residenziale	130	
TR_20	residenziale	130	

Le zone e gli ambiti non quotati dovranno formare oggetto di specifica perizia di stima, che determini in modo analitico il più probabile valore venale in comune commercio di tali aree.

I valori minimi così determinati devono necessariamente essere adeguati con applicazione di coefficienti incrementali che tengano conto, in relazione alla specifica area oggetto di valutazione, della immediata accessibilità sulla pubblica via, della presenza nelle vicinanze delle urbanizzazioni primarie (entro un raggio di 20 metri) e secondarie (entro un raggio di 500 metri), della qualità edilizia intrinseca dell'area (pendenze inferiori al 15% e/o classe di fattibilità geologica 2[^] o 1[^]), particolari vedute panoramiche, ecc. quali ad esempio:

Immediata accessibilità da pubblica via (entro 10 metri dal confine)	+ 5%
Presenza urbanizzazione primarie (entro un raggio di 20 metri)	+ 5%
Presenza urbanizzazioni secondarie - solo per aree residenziali (entro un raggio di 500 metri)	+ 5%
Qualità edilizia intrinseca del lotto	+ 5%
Particolari vedute panoramiche	+ 5%

Resta fatta salva in ogni caso la possibilità di determinare, in relazione al singolo caso concreto, il valore di monetizzazione attraverso una specifica perizia analitica proposta dall'operatore e verificata dal Servizio Tecnico del Comune di Sumirago, o in caso di dissenso, effettuata dall'Agenzia delle Entrate – Servizio Territorio, con oneri e spese a totale carico dell'operatore stesso.

L'applicazione di detti valori riguarda anche i casi di mutamento di destinazione d'uso di aree o di edifici comportanti aumento o variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (art. 51 legge regionale 12/2005).

Criteri e modalità per la determinazione del valore di monetizzazione di aree per parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

Qualora, in relazione a interventi edilizi diretti, si renda necessario verificare obbligatoriamente una specifica dotazione di aree da destinare a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico e ciò non sia possibile, nemmeno individuando aree nelle vicinanze, è possibile per l'operatore chiedere la monetizzazione di tale dotazione, le cui somme saranno prioritariamente utilizzate dal Comune di Sumirago per incrementare la dotazione globale di aree per parcheggio pubblico del territorio.

Ricorre allora la necessità di determinare il valore minimo al metro quadrato per effettuare tale operazione. A tal fine si ritiene coerente utilizzare i medesimi valori come sopra determinati per determinare il valore di monetizzazione di aree standard cui deve aggiungersi il costo al metro quadrato necessario per la realizzazione del parcheggio stesso.

Si ritiene congruo valutare il costo per la costruzione di un parcheggio a raso scoperto in **€ 50 al metro quadrato**, tale valore andrà così aggiunto ai valori minimi a metro quadrato sopra determinati in relazione alla zona o ambito urbanistico cui tale monetizzazione si riferisce.

Resta fatta salva in ogni caso la possibilità di determinare, in relazione al singolo caso concreto, il valore di monetizzazione attraverso una specifica perizia analitica proposta dall'operatore e verificata dal Servizio Tecnico del Comune di Sumirago, o in caso di dissenso, effettuata dall'Agenzia delle Entrate – Servizio Territorio, con oneri e spese a totale carico dell'operatore stesso.

Criteria e modalità per la determinazione del valore di monetizzazione di aree per parcheggi privati.

Residua altresì l'opportunità di determinare il costo a metro quadrato di monetizzazione di parcheggi privati, la cui verifica è obbligatoria dalla vigente normativa di settore, nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nei nuclei antichi.

In tale caso la monetizzazione può rendersi opportuna per non disincentivare l'intervento, invece auspicabile sotto il profilo urbanistico-edilizio, in quanto comportante il recupero di ambiti urbani in disuso o degradati.

Il valore in questo caso deve tuttavia necessariamente tenere conto:

- del vantaggio conseguito dall'operatore in relazione alla mancata verifica (ad esempio la possibilità di utilizzare gli spazi al piano terreno per usi abitativi invece che per autorimesse);
- del disagio che, a livello urbano, determina la mancanza di aree per parcheggio privato (conflitti, occupazione di spazi pubblici, ecc.);
- della difficoltà di reperire tali aree in quanto gli edifici dei nuclei antichi sono spesso privi di aree esterne di pertinenza esclusiva.

Occorre quindi ponderare adeguatamente tali aspetti per addivenire ad un valore che, da un lato, non incentivi la mancata verifica della dotazione di posti auto e, dall'altro, non giunga al paradosso di scoraggiare l'operazione edilizia nel suo complesso.

Il dato di partenza non che essere il valore sul mercato immobiliare di un posto auto che, in Sumirago, risulta essere pari a minimo € 5.000¹ e quindi € 400 al metro quadrato (1 posto auto = 12,5 metri quadrati).

Tale possibilità deve intendersi circoscritta solo agli interventi edilizi nei nuclei antichi, in quanto al di fuori di essi la dotazione di parcheggi privati dovrebbe ritenersi astrattamente sempre verificabile. In ogni caso è opportuno prevedere una seppur minima dotazione di posti auto (minimo 1 per unità immobiliare) circoscrivendo così la possibilità di monetizzazione solo per la parte eccedente tale minimo.

Le norme del P.G.T. vigente prevedono, al momento, la possibilità di monetizzazione dei parcheggi privati solo per gli interventi nei nuclei antichi [art. 21 comma 10 lettera b) delle norme del Piano delle Regole].

In tale ottica potrebbe essere ragionevole attestare il valore di monetizzazione intorno al 75% e quindi **€ 300 al metro quadrato**, considerando il residuo 25% come un sostegno diretto a non disincentivare l'intervento stesso.

Il valore di monetizzazione di un posto auto (mt 5,00 * 2,50 = mq 12,5) risulterebbe così pari a **€ 3.750 / p.a.**

Sumirago, marzo 2013

L'Assessore al Territorio
Mario Vavassori

Il Responsabile del Servizio
Rosella Barneschi

¹ Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese, Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese, 2012, Sumirago posti auto €/unità minimo 5.000 €/unità massimo 7.000 (pagina 111)