



**Comune di Manta**  
PROVINCIA DI CUNEO

# DISCIPLINA DELLA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI NON REPERIBILI

(Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 12/05/2021)





# Comune di Manta

PROVINCIA DI CUNEO

PIAZZA DEL POPOLO, 1 - 12030 MANTA TEL. 0175/85205 - 85755 FAX 0175/87652  
codice fiscale 85001810044 partita Iva 00300960044 - e-mail: [utc@comunemanta.it](mailto:utc@comunemanta.it)

## DISCIPLINA DELLA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI NON REPERIBILI

### Art. 1. Applicazione della monetizzazione

1. La monetizzazione degli standard urbanistici di cui all'art. 25 delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del PRGC, può essere autorizzata:

- a) per la dotazione teorica di standard urbanistici non reperita per effetto dell'applicazione delle N.d.A. del PRGC, relativa a interventi diretti e indiretti;
- b) per le aree a standard non reperite rispetto ai limiti minimi consentiti dalle N.d.A. del PRGC, limitatamente agli interventi diretti e a condizione che tale monetizzazione sia ritenuta più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
- c) per la dotazione teorica di standard urbanistici a servizi pubblici e a verde pubblico, sempre che non integrino aree già di proprietà pubblica con tali medesime destinazioni, a condizione che tale monetizzazione sia ritenuta più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;

2. La monetizzazione nei casi di medie e grandi strutture di vendita, risulta definita dalle N.d.A. del PRGC.

3. La dotazione teorica di parcheggi privati non può essere soddisfatta mediante l'utilizzo di parcheggi già esistenti e già conteggiati in interventi progressi.

### Art.2. Suddivisione del territorio comunale

Nella presente relazione il territorio comunale, vista anche la particolare conformazione territoriale, viene suddiviso in quattro aree all'interno delle quali la quotazione dei fabbricati si può considerare omogenea per l'andamento delle quotazioni, per gli indici edificatori e per i caratteri ambientali e storici.

1. aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazione assimilabile R;  
(tutte le aree indicate in P.R.G.C. con la lettera R, SR, DR, ACR, AR, CR, RQR);
2. aree a prevalente destinazione produttiva (tutte le aree indicate in P.R.G.C. con la lettera PE, PC, P, PA)
3. aree a prevalente destinazione commerciale (tutte le aree indicate in P.R.G.C. con la lettera TR).
4. zona agricola (tutte le aree indicate in P.R.G.C. con la lettera H);

### Art. 3. Criteri per il calcolo della tariffa di monetizzazione

1. La tariffa (Euro/mq) di monetizzazione degli standard non reperiti, sia nel caso di interventi diretti che nel caso di interventi indiretti, è calcolata con la seguente formula:

$$T = V \times K \times 75\%(\text{Espr}) \times I$$

dove:

- T = Tariffa di monetizzazione

- **V** = è il valore di mercato immobiliare (euro/mq) dell'edificio o porzione di edificio desunto dal massimo delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) più aggiornate per la zona del Comune di Manta.  
Nelle nuove costruzioni e per immobili ultimati da meno di 4 anni il valore massimo desunto, dato che è riferibile allo stato di conservazione "normale", deve essere moltiplicato per l'indice 1,30 al fine di parametrare il dato allo stato di conservazione ottimo.
- **K** = rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato da calcolare ed è quindi un valore percentuale. Per la presente relazione sono stati adottati i seguenti valori:

AREE	K
Aree residenziali – centro urbano	0,20
Aree agricole	0,15
Aree commerciali	0,20
Aree produttive	0,25

Il coefficiente K potrà essere aggiornato periodicamente sulla base della verifica della sussistenza dei valori di partenza.

- **75%** = rappresenta la quota del valore dell'area da assumere, ai sensi dell'art. 37 c 1 del D.P.R. 327/2001 – importo indennità da esproprio – modificato dall'art. 2 c. 89 Legge 244/07 (questa riduzione verrà applicata alle sole aree residenziali all'interno del centro abitato in quanto, ad esempio, in tali aree si potranno verificare cessioni di piccolissime porzioni di terreno, oppure che la cessione non sia materialmente effettuabile. Naturalmente sarà sempre possibile applicare la riduzione ai sensi del sopracitato decreto anche in tutte le altre aree):

*Art. 37. Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile*

*1. L'indennità di espropriazione 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 per cento.*

**I** = rappresenta la percentuale media della superficie destinata a spazi pubblici sulla Superficie Territoriale (St), pari a 13,69%, desunto dalla scheda *SINTESI DELL'USO DEL SUOLO EXTRAURBANO ED URBANIZZATO ED URBANIZZANDO* del documento Scheda quantitativa dei dati urbani (tav. 0.6 del vigente PRGC) calcolato come il rapporto percentuale fra il totale della superficie destinata ad usi privati e pubblici esistente e la superficie ad uso pubblico esistente.

Il valore V è stato desunto dalle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate OMI per il territorio di Manta o comunque può essere desunto da altre fonti di primaria rilevanza; le quotazioni OMI sono liberamente consultabili alla pagina della Banca dati quotazioni immobiliari del sito ufficiale dell'Agenzia delle Entrate.

I suddetti criteri sono finalizzati esclusivamente alla definizione della tariffa unitaria di monetizzazione (T) e non costituiscono vincolo o presupposto ai fine della determinazione delle indennità di espropriazione.

Si fa presente che alcuni comuni, nel calcolo, applicano una riduzione sulla tariffa a scaglioni al superamento di una definita superficie.

#### **Art. 4. Valori economici inerenti alle aree omogenee**

Tariffa Unitaria di Monetizzazione: T

$T = V \times 1,30 \times K \times 75\% \text{ (espr.)} \times I$  (aree residenziali centro abitato)

$T = V \times 1,30 \times K \times 1 \times I$  (per tutte le altre aree)

- 1) aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili in zone non agricole

nuove costruzioni

$$T = 1350,00 \times 1,30 \times 0,20 \times 0,75 \times 0,1369 = 36,04 \text{ €/mq}$$

2) aree a prevalente destinazione residenziale o a destinazioni assimilabili in zona agricola

$$T = 1150,00 \times 1,30 \times 0,15 \times 0,75 \times 0,1369 = 23,03 \text{ €/mq}$$

3) aree a prevalente destinazione commerciale

$$T = 1350,00 \times 1,30 \times 0,20 \times 0,1369 = 48,05 \text{ €/mq}$$

4) aree a prevalente destinazione produttiva

$$T = 750,00 \times 1,30 \times 0,25 \times 0,1369 = 33,69 \text{ €/mq}$$

#### **Art.5. Monetizzazione PARCHEGGI PUBBLICI e PRIVATI - NUOVE COSTRUZIONI**

Nei Permessi di Costruire, convenzionati o semplici, dovrà essere reperita la quota di parcheggio pubblico, come da N.d.A. del PRGC ed altri casi previsti dalla normativa vigente, e può essere monetizzata la quota non reperita.

