



# **CITTÀ DI ARONA**

Provincia di Novara

---

Codice Fiscale 81000470039

Partita Iva 00143240034

**SETTORE 2° - GESTIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO**  
**Servizio II – Sviluppo Territoriale**

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

**— Testo unico integrato —**  
aggiornato al 30 settembre 2010

approvato con D.C.C. 30.05.1997, n. 30 e s.m.i.



### **ART. 1 (Obbligo di cessione)**

1. In ogni caso di intervento edilizio o urbanistico (sia diretto che a strumento urbanistico esecutivo) e per ogni tipo di destinazione, è dovuta la cessione gratuita delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, come indicato all'art. 7 delle N.t.A. del PRG vigente ed all'art.10 delle N.T.A. della Variante Generale PRG 2009.
2. Ogni permesso di costruire o S.U.E. che preveda la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree di cui sopra è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o la loro sottoposizione all'uso pubblico. In ogni caso l'onere di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e di pulizia delle aree e delle opere ivi realizzate potrà essere posto ad intero carico del proponente e suoi aventi causa.
3. La cessione delle aree avverrà nel rispetto degli impegni, delle modalità e dei tempi contenute nella convenzione urbanistica, con tutti gli oneri connessi (frazionamenti, rogiti, trascrizioni, ecc.) a carico del proponente e suoi aventi causa.

### **ART. 2 (Aree per opere di urbanizzazione primarie e secondarie)**

1. Le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono determinate, in conformità ai contenuti dell'art.7 delle N.T.A. del PRG vigente ed a loro specificazione, come segue:
  - a) Per gli edifici residenziali di nuova costruzione e completamento, ovvero in sede di PEC o PP: 25 mq/abitante, facendo corrispondere ad ogni abitante insediabile una volumetria pari a 90 mc;
  - b) In caso di nuova costruzione di edifici a destinazione direzionale, commerciale o produttiva (anche in sede di PP): in base ai disposti dell'art.21 della LR 56/77 e smi, come modificato dalla L.R. n.28/99 sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D.Lgs. n.114/98;
2. Per quanto riguarda gli ulteriori casi in cui il sopra citato art.7 prevede il reperimento di aree da destinarsi a parcheggio pubblico, ad ulteriore specificazione si prevede che debbano essere applicati come segue:
  - a) Edifici ad uso commerciale di nuova costruzione, gli ampliamenti e le ristrutturazioni con modifica di destinazione d'uso e le demolizioni e ricostruzioni degli esistenti: nei casi ricadenti nelle tipologie previste dalla DCR 965/1344 del 24.01.1995, applicazione da 40 a 100 mq ogni 100 mq di s.l.p., in base alle tabelle ivi contenute, fatta salva la verifica in base agli indirizzi ed ai criteri di cui all'art.3 della L.R. n.28/99 sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D.Lgs. n.114/98;
  - b) Gli ampliamenti, le ristrutturazioni con modifica di destinazione d'uso e le demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti ad uso direzionale e commerciale (esclusi quelli di cui al punto precedente): applicazione, per analogia, dei disposti dell'art.21 della LR 56/77 e smi per i relativi interventi di ristrutturazione urbanistica e completamento (50%



dell'80% della superficie lorda di pavimento), fatta salva la verifica in base agli indirizzi ed ai criteri di cui all'art.3 della L.R. n.28/99 sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del D.Lgs. n.114/98.

- c) Nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni significative di edifici destinati a proiezioni cinematografiche e/o rappresentazioni teatrali: 1 posto macchina ogni 4 posti a sedere.

2 bis. I casi e le modalità di cessione delle aree per opere di urbanizzazione in base alla Variante Generale PRG 2009 sono stabiliti all'art.10 delle N.T.A.

3. Le aree di cui ai precedenti commi devono essere cedute gratuitamente al Comune dai proprietari in sede di PEC, di P.P. o di permesso convenzionato, ovvero vincolate all'uso pubblico.

4. Nel caso che le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria indicate nel P.R.G.C. non siano più in proprietà dei concessionari in quanto già cedute ad enti pubblici e privati diversi da quelli territoriali per la realizzazione di attrezzature compatibili con quelle previste dal P.R.G.C., prima degli interventi edilizi e/o urbanistici, è dovuta la monetizzazione di dette aree nell'ambito dei relativi interventi da parte dei concessionari.

5. Solo nel caso in cui si dimostri l'impossibilità di mettere a disposizione le aree necessarie all'interno delle aree di proprietà quando non espressamente indicate dalle tavole di PRGC e dalle tabelle e schede allegate alle N.T.A., e l'impossibilità di estendere l'intervento ad aree a servizi pubblici già indicate dal PRGC, è possibile la monetizzazione delle aree. Non è invece possibile procedere alla monetizzazione delle aree da garantire a parcheggio privato. In quest'ultimo caso, qualora fosse dimostrata l'impossibilità di reperire tali aree nel lotto di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento, ne sarà ammessa l'individuazione anche all'esterno, purchè entro la distanza massima di 300 metri e con conseguente vincolo di pertinenzialità trascritto nei pubblici registri.

6. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art.21 della LR 56/77, la facoltà prevista al precedente comma 3 di asservire le aree all'uso pubblico in luogo della cessione, spetta all'Amministrazione Comunale. In questo caso è facoltà del proprietario realizzare nel sottosuolo parcheggi interrati e relativi spazi di manovra, lasciando all'uso pubblico la superficie soprastante, idoneamente sistemata ed attrezzata.

7. Nei casi di insediamenti terziari e produttivi, qualora venga accertata la sussistenza delle condizioni (effettiva utilità pubblica, opportunità, sicurezza), è possibile consentire il vincolo ad uso pubblico in luogo della cessione in proprietà e consentirne la chiusura durante gli orari in cui l'esercizio commerciale/direzionale o l'attività produttiva non risulta attivo. In tal caso non sono scomputabili le opere di urbanizzazione ivi realizzate, ed anche gli oneri derivanti dal servizio di chiusura/apertura, le attrezzature necessarie, la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la pulizia dell'area sono a carico del privato. Le modalità, i tempi e le condizioni sono stabilite e verificate dall'Amministrazione Comunale con specifico atto ed accettate dall'operatore in sede di convenzione o attraverso atto d'obbligo unilaterale, fatto salvo il dovere di mettere a disposizione l'area, a semplice richiesta, qualora venga ravvisata la necessità di disporre l'uso pubblico al di fuori degli orari concordati.



### **ART. 3 (Possibilità ed opportunità della monetizzazione)**

1. L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standard costituisce una specifica decisione dell'Amministrazione Comunale sotto forma di deliberazione della Giunta, supportata volta per volta da un'istruttoria urbanistica, che motivi il maggior interesse pubblico e la più corretta impostazione urbanistica del provvedimento alternativo alla cessione di aree.

2. La valutazione dell'opportunità della monetizzazione avviene sulla base di alcuni criteri generali validi per il PRG vigente, da intendersi, però, in maniera non rigida e vincolante.

3. Al fine di motivare l'assenza di interesse pubblico alla cessione è necessario che sia dimostrata almeno una delle seguenti condizioni:

- a) che la completa cessione dell'area dello standard dovuto renda di fatto impossibile una corretta impostazione planovolumetrica, e quindi non consenta di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante;
- b) che l'area per urbanizzazione di possibile cessione, sia compromessa dalla presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
- c) che la cessione sia qualitativamente e quantitativamente insufficiente, non sia possibile ricavare un'area di urbanizzazione secondaria che prospetti per un parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico esistente, o se interna, che non sia possibile renderla effettivamente passante;
- d) che esista, per i motivi di cui ai punti precedenti, l'opportunità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi esistenti.

4. All'interno degli addensamenti commerciali individuati ai sensi dell'art.13 della D.C.R. n.563-13414 del 29.10.1999 non è ammessa la monetizzazione per interventi relativi a strutture commerciali aventi superficie di vendita superiore ai 250 mq. In questi casi le aree a standard dovranno essere reperite all'interno delle aree del lotto di proprietà, ovvero estese ad aree a servizi pubblici già indicate dal P.R.G.C. o altre aree del territorio comunale, ma nell'ambito di Progetti di Qualificazione Urbana (P.Q.U.) ai sensi dell'art.18 della D.C.R. n.563-13414 del 29.10.1999.

5. Le possibilità di monetizzazione relative agli interventi previsti dalla Variante Generale PRG 2009 sono indicate all'art.10 delle N.T.A.

### **ART. 4 (Calcolo dei valori di monetizzazione)**

1. Per quanto attiene la determinazione dei valori di monetizzazione, viene stabilito un metodo di determinazione "generale" suddividendo il territorio comunale in parti per ognuna delle quali stabilire un valore, anzichè procedere con valutazioni "caso per caso":

- ZONA A (nucleo centrale e fascia a lago)
- ZONA B (fascia periferica e località Mercurago)
- ZONA C (località Montrigiasco, Dagnente, Campagna, San Carlo)



come risultanti dalla planimetria allegata.

2. I corrispettivi della monetizzazione sono determinati sulla base di una valutazione, diversificata per le zone indicate al precedente comma, che tiene conto del valore dell'area pertinenziale quale vantaggio che comporta al richiedente la mancata cessione dell'area al Comune:

ZONA A	€ / mq	200,00
ZONA B	€ / mq	150,00
ZONA C	€ / mq	100,00

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

1. I corrispettivi di monetizzazione indicati all'articolo 4 saranno aggiornati con cadenza annuale mediante apposito provvedimento. L'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni degli indici ISTAT del Costo di Costruzione di un fabbricato residenziale.

#### **Art. 6 – Destinazione dei corrispettivi di monetizzazione**

1. I corrispettivi di monetizzazione sono finalizzati principalmente per la realizzazione di aree pubbliche a parcheggio, a verde, o comunque per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nonché per l'acquisizione delle aree all'uopo necessarie.

#### **Art. 7 – Modalità di versamento**

1. I corrispettivi di monetizzazione devono essere corrisposti al Comune prima del rilascio del permesso di costruire o prima della presentazione della segnalazione certificata di inizio di attività edilizia.

2. In alternativa al versamento in unica soluzione è ammesso il versamento rateizzato con le modalità, forme e garanzie previste dal vigente regolamento comunale per l'applicazione del contributo di costruzione.