



Comune di Galliate  
(Provincia di Novara)

piazza Martiri della Libertà, 28 – 28066 Galliate (NO) - Tel. 0321/800700

---

# **RIDETERMINAZIONE DELLE TARIFFE DI MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI NON REPERITI**

**TITOLO ELABORATO**

**a) RELAZIONE**

12 Gennaio 2018

**STUDIO TECNICO A-ZETA 1°**

via XXV Aprile 12  
28060 Sozzago (NO)  
Tel. e Fax 0321/70421  
azetauno@libero.it  
fossatofilippo@libero.it



## DISCIPLINA DELLA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI NON REPERIBILI

### 1. PREMESSA

In accordo con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, nella presente relazione sono esplicitati i criteri per la monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti.

### 2. AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE

2.1. La monetizzazione degli standard urbanistici, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (**ALLEGATO 1**) e dagli art. 43 e 44 delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del PRGC 2008 (**ALLEGATO 2**) è disciplinata:

- a) dall' art. 11.04 lettere c) ed f), delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del PRGC 2008 vigente (**ALLEGATO 3**), determinando i casi nei quali la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione o all'asservimento all'uso pubblico delle aree per standard urbanistici;
- b) dalla Deliberazione Giunta Comunale n. 213 del 04/11/2015 "*Monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici per interventi edilizi. Applicazione dell'art. 21 comma 4 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.*" (**ALLEGATO 4**) sia in caso di interventi edilizi convenzionati (IEC) sia in caso di strumenti urbanistici esecutivi (SUE), determinando le specifiche situazioni di fatto individuate nelle premesse della deliberazione in parola, per interventi edilizi per parcheggio pubblico e verde pubblico attrezzato e per lo sport, attrezzature scolastiche e di interesse comune;
- c) dall'art. 3 comma 1 lettera b) della L.R. 9/2003 (*Recupero rustici*) (**ALLEGATO 5**)

2.2. La monetizzazione delle aree a parcheggio delle attività commerciali e pubblici esercizi è disciplinata:

- a) dall'art. 25 della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i. (*Insedimento attività commerciali*) (**ALLEGATO 6**)
- b) dall'art. 8 della Delibera di Giunta Regionale n. 85-13268 del 8 febbraio 2010 e s.m.i. (*Insedimento pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande*) (**ALLEGATO 7**)

### 3. CRITERI PER IL CALCOLO DELLA TARIFFA UNITARIA DI MONETIZZAZIONE

Dato atto che l'art. 21 comma 4 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. prevede che "*Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al comma 1 non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o*

parziale alla cessione, che 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, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi", con la presente stima si provvederà alla valutazione dei valori minimi da applicare nelle differenti microzone in cui è stato suddiviso il territorio comunale, così come specificato nella planimetria allegata.

3.1. La tariffa unitaria (Euro/mq) di monetizzazione (Tum) degli standard non reperiti, nel caso di interventi edilizi diretti (IED), interventi edilizi convenzionati (IEC), interventi edilizi indiretti (SUE), è calcolata con la seguente formula:

$$\text{Tum} = \text{V} \times \text{K} \times 75\% (\text{Espr.}) \times \text{ut}$$

dove:

- **Tum** = Tariffa unitaria di monetizzazione
- **V** = Valore di mercato massimo immobiliare al mq dell'edificio, desunto Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fornito dall'Agenzia delle Entrate;
- **K** = Rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato, da calcolare secondo le indicazioni formulate nell'**ALLEGATO 8**;
- **75%( Espr.)** = Rappresenta la quota del valore dell'area edificabile da assumere, ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n 327/2001, quale importo dell'indennità di esproprio (**ALLEGATO 9**);
- **ut** = 0,26 mq/mq = Rappresenta l'indice di edificabilità medio ponderato delle aree destinate a "*Verde e servizi pubblici o d'uso pubblico*" è la media aritmetica tra i valori ut estratti dalla tabella 18a – sezione Aree Pubbliche dell'Elaborato I1 – Relazione urbanistica di Piano del P.R.G.C. 2008, approvato con modifiche "ex officio" con D.G.R. n. 24-7495 del 23/04/2014); (**ALLEGATO 10**)

3.2. Il coefficiente K è direttamente correlato alle quotazioni immobiliari degli edifici e rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato. Al valore del parametro K viene applicata la riduzione del 25% rispetto al valore venale delle aree secondo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 del modificato art. 37 del D.P.R. n. 327/2001 e dalla sentenza della Corte costituzionale n. 348 del 24 Ottobre 2007 (**ALLEGATO 11**), ossia che l'indennità di esproprio deve corrispondere al valore venale dell'area, nonché dalla legge 24 Dicembre 2007, n. 244 (Legge Finanziaria 2008), che recependo tale ultima indicazione, ha modificato l'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001 / (Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità).

3.3. I suddetti criteri sono finalizzati esclusivamente alla definizione della tariffa unitaria di

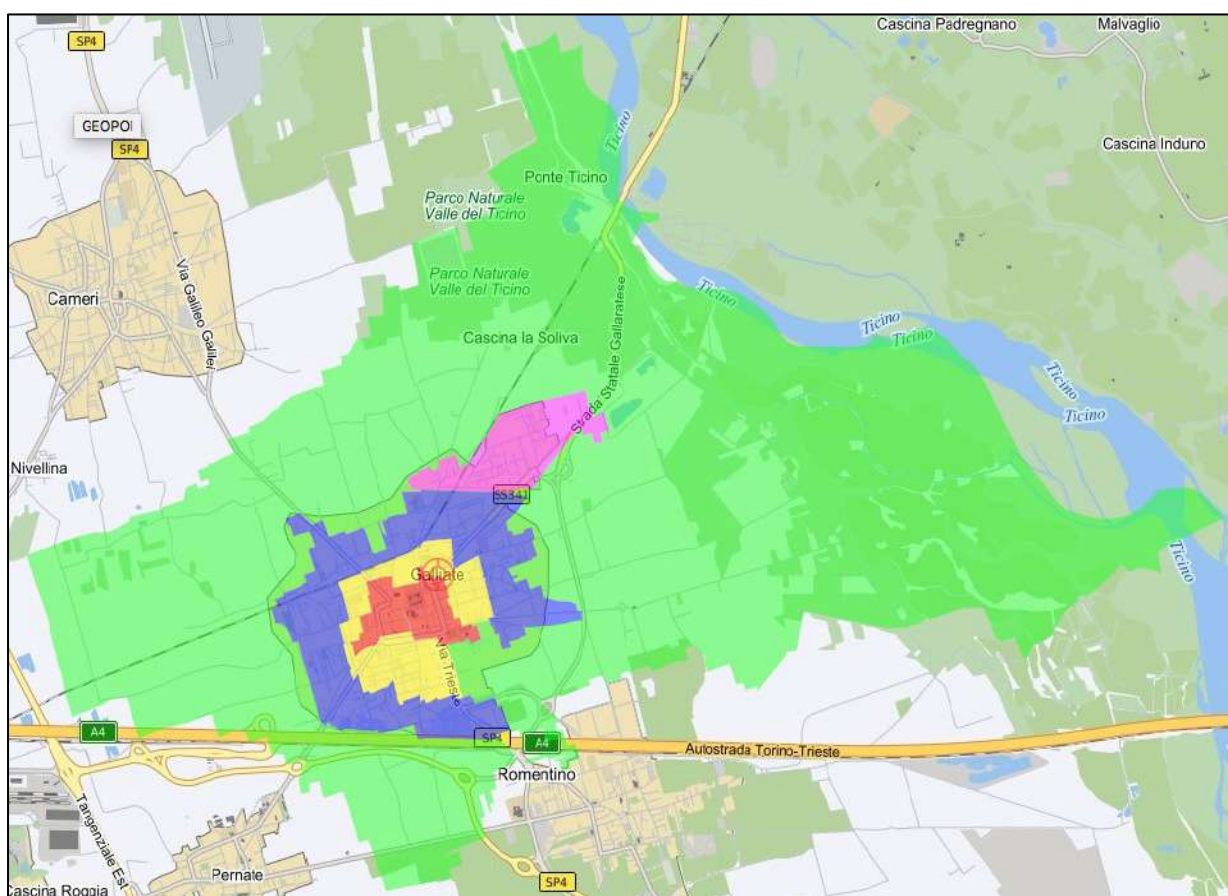
monetizzazione e non costituiscono vincolo o presupposto ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione o del contributo straordinario.

3.4. Il valore della Tariffa Unitaria di Monetizzazione (Tum) è definito sulla base della suddivisione del territorio comunale indicata nel successivo capitolo.

#### 4. DETERMINAZIONE DELLA TARIFFA UNITARIA DI MONETIZZAZIONE SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

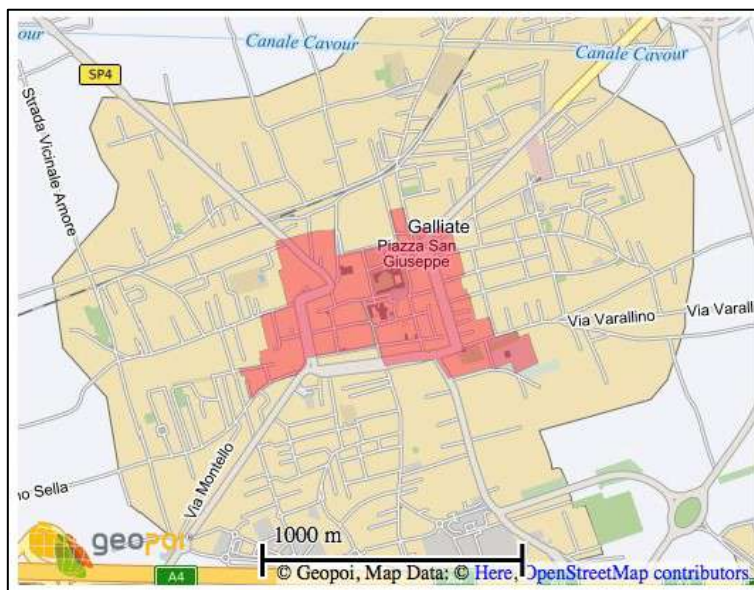
Il territorio viene suddiviso in cinque aree all'interno delle quali i valori di mercato dei fabbricati possono considerarsi omogenei per l'andamento del mercato immobiliare, per gli indici edificatori e per i caratteri storico-ambientali; i dati sono stati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fornito dall'Agenzia delle Entrate, tramite il servizio di navigazione territoriale GEOPOI ([http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_omi/index.php](http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/index.php)). È sufficiente inserire nel campo "Ricerca per Toponimo" l'indirizzo di riferimento (ad es. Galliate, via e n° civico), e cliccare "Visualizza zone OMI" e "Visualizza fasce OMI", per poter visionare la propria area omogenea.

Restano escluse le nuove aree di cui al "**Titolo II – Sistema Insediativo – Capo IV - Città della Trasformazione**" delle N.d.A. del PRGC 2008 vigente.



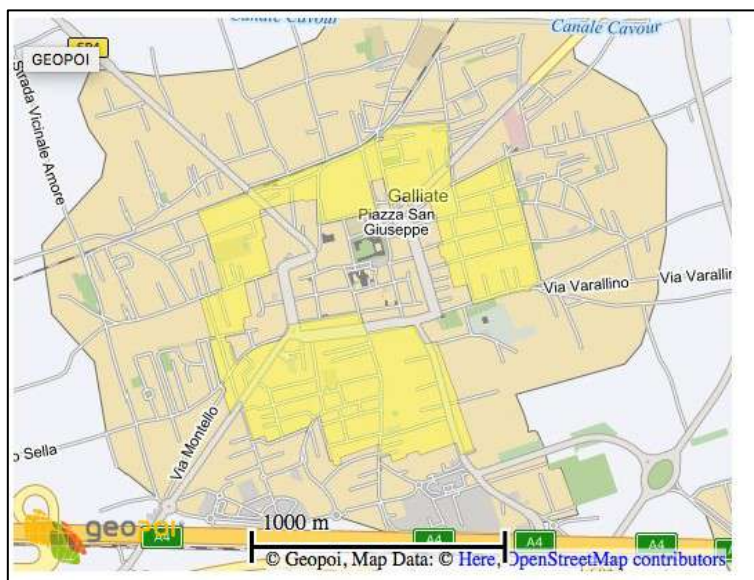
4.1. B1 CENTRALE – Arancione

Zona CENTRALE: Compresa fra le piazze Martiri, V. Veneto, V. Murciano, Viale da Vinci, Viale Quagliotti, V. Gramsci



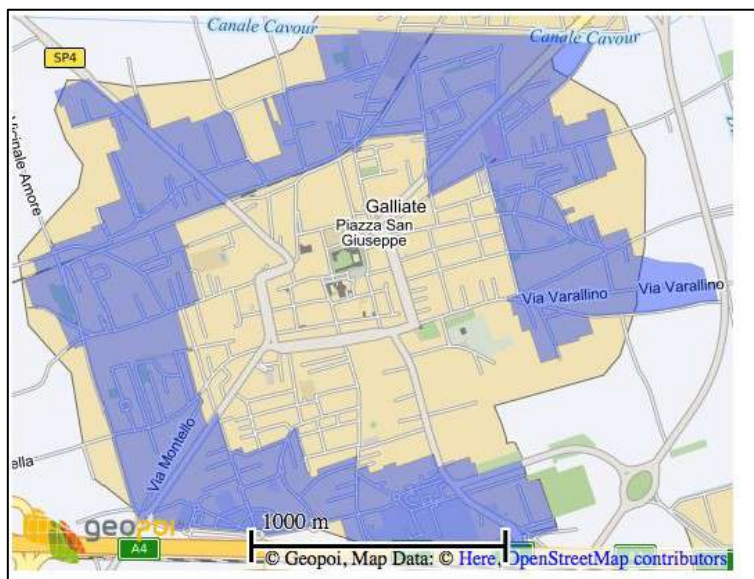
4.2. C1 SEMI CENTRALE – Giallo -

Zona SEMI CENTRALE, Compresa fra Via Mazzini, XXV Aprile, Amadore, Magenta, Alberio, Varallino, Trieste, Galvani, Roma, Cavour, Orelli.



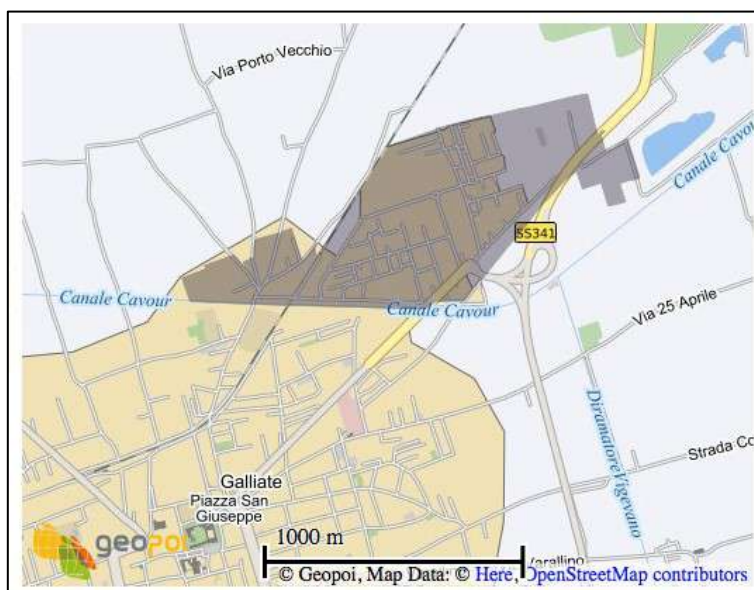
4.3. D1 PERIFERICA, - Blu -

Zona PERIFERICA, compresa tra: Ferrovia Novara-Busto, Vie Ticino, Purtico, Vicolo Cavalle, Trieste, Novara, Tiro a segno, Archimede.

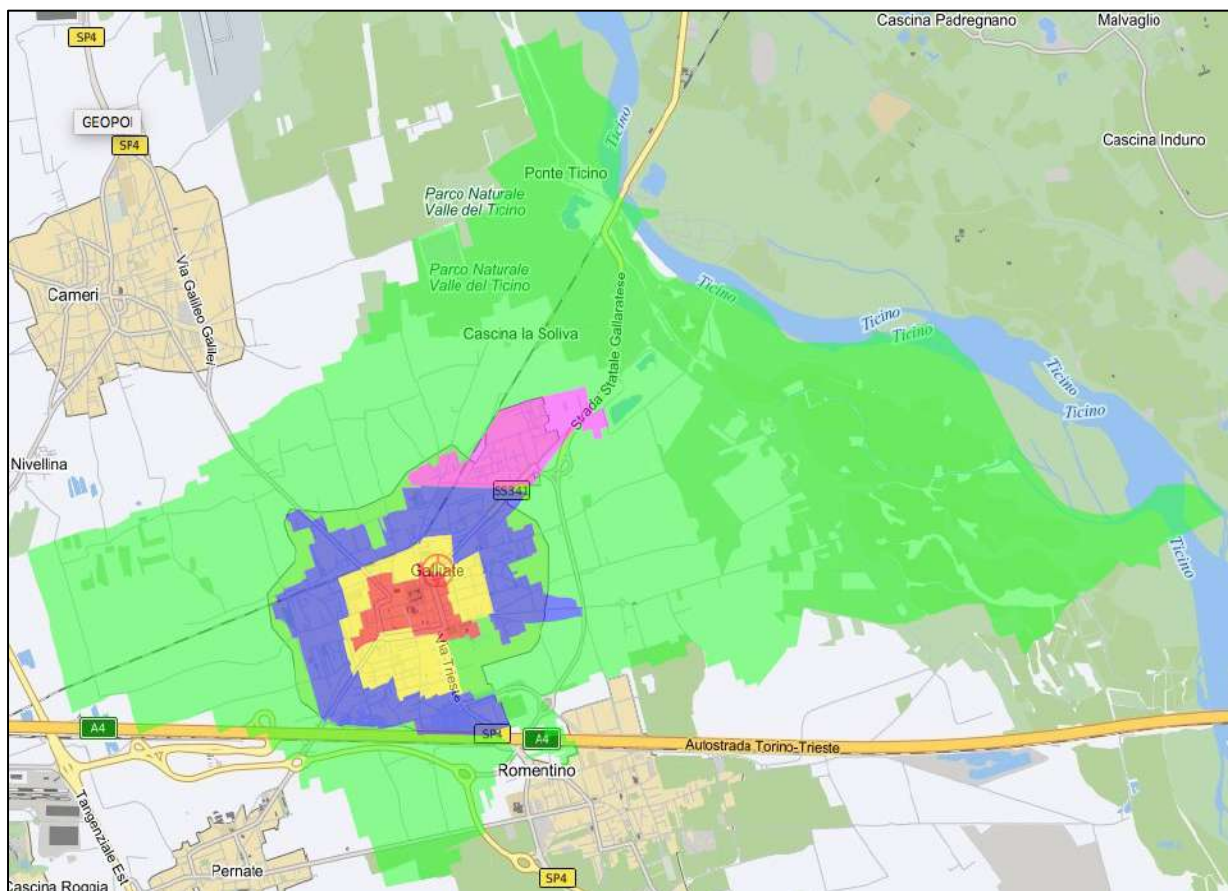


4.4. E1 SUBURBANA/ PERIFERICA - Viola -

Zona compresa nella Periferia isolata residenziale oltre Ferrovia, Asse Autostradale ed il Naviglio Langosco.



#### 4.5. R - Verde - Area Extraurbana/Agricola.



Al valore dell'area verrà inoltre aggiunto il costo essenziale al metro quadro per la realizzazione dell'urbanizzazione primaria: area verde o parcheggio. La somma dei due valori costituirà riferimento per il calcolo della monetizzazione.

### 5. COSTO DI REALIZZAZIONE DELLE AREE A PARCHEGGIO – Cp –

Come stabilito con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 01/02/1993, il costo di realizzazione di un'area a parcheggio è stato quantificato in L. 70.000; tale importo è stato adeguato con Deliberazione di Giunta Comunale del 16/01/2004 in Euro 50/mq (ALLEGATO 12).

Nel presente studio tale importo è stato aggiornato con adeguamento ISTAT da Gennaio 2004 a Novembre 2017, riportando un valore di Euro 61/mq.

È stato inoltre redatto un computo metrico estimativo sulla base delle indicazioni fornite dall'art. 77 del Regolamento Edilizio, assumendo come informazioni di partenza quello allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 01/02/1993 e adottando il *Prezzario Regione Piemonte 2016 – Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte*, attualmente in vigore. Il computo metrico riporta un valore di Euro 66/mq (ALLEGATO 13).

Si è ritenuto di prendere come ulteriore riferimento il Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie, edito da DEI (Tipografia del Genio Civile) – Aggiornamento 2014, che per un parcheggio a raso riporta un costo unitario di Euro 49/mq (ALLEGATO 14).



## 6. COSTO DI REALIZZAZIONE DELLE AREE A VERDE – Cv –

Dalla Delibera di Giunta Comunale n. 49 del 18/12/2008 (**ALLEGATO 15**) si rileva che non è stato quantificato il costo a mq dell'area a verde pubblico attrezzato e per lo sport, attrezzature scolastiche e di interesse comune.

Si è redatto pertanto un computo metrico estimativo, sulla base delle indicazioni fornite dall'art. 77 del Regolamento Edilizio, adottando il *Prezzario Regione Piemonte 2016 – Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte*, attualmente in vigore. Il computo metrico riporta un valore di Euro 44/mq (**ALLEGATO 16**).

Anche in questo caso si è ritenuto di prendere come ulteriore riferimento il Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie, edito da DEI (Tipografia del Genio Civile) – Aggiornamento 2014, che per un giardino pubblico attrezzato riporta un costo unitario di Euro 35/mq (**ALLEGATO 17**).

## 7. ADEGUAMENTO TARIFFE IN BASE ALL'INDICE ISTAT

I valori di Tariffa Unitaria di Monetizzazione (Tum) e di costo di realizzazione delle aree parcheggio (Cp) e aree a verde attrezzato (Cv), definiti precedentemente, sono soggetti ad aggiornamento con adeguamento in base alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati (indice FOI).

Detto aggiornamento viene calcolato applicando il seguente fattore moltiplicativo:

$$li\% = 1 + [(li_p - li_{2018}) / li_{2018}]$$

dove:

- **li%** = Incremento indice di aggiornamento ISTAT (arrotondamento a tre cifre decimali)
- **li<sub>p</sub>** = Indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati (Indice FOI senza tabacchi) del mese precedente alla data di presentazione dell'istanza
- **li<sub>2018</sub>** = Indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati (indice FOI) del mese Gennaio 2018

Nel caso in cui, nel lasso di tempo intercorrente tra la presentazione dell'istanza e il Gennaio 2018, venga cambiata la base alla quale fanno riferimento gli indici occorrerà applicare le formule correttive indicate da ISTAT. Per rendere più agevole e semplice il calcolo dell'incremento Indice di aggiornamento ISTAT (li%) si potrà fare riferimento al servizio gratuito online "Rivaluta" pubblicato sul sito ISTAT (<https://rivaluta.istat.it>).

Esempio:

1) Accesso al sito <https://rivaluta.istat.it>

2) Inserimento dei seguenti dati nella maschera:

- Da mese: Gennaio 2018 (valore fisso)
- A mese: il mese antecedente la data di presentazione dell'istanza (ad esempio novembre 2017)
- Somma: 1

3) Cliccare sul tasto Calcola

- 4) Il valore di  $li\%$  sarà pari al valore di “Coefficiente” riportato nella maschera (nel caso in esame  $li\% = 1,003$ )

## 8. TABELLA VALORI ECONOMICI INERENTI LE CINQUE AREE OMOGENEE

N	AREE	V	K	Ut	ESPR.	TOTALE
1 arancione	<b>CENTRALE B1</b>					
	Residenziale	1450	0,13	0,26	0,75	37,00 €
	Commerciale	1450	0,13	0,26	0,75	37,00 €
	Terziaria	1500	0,13	0,26	0,75	38,00 €
2 giallo	<b>SEMI CENTRALE C1</b>					
	Residenziale	1650	0,14	0,26	0,75	45,00 €
	Commerciale	1500	0,13	0,26	0,75	38,00 €
	Produttiva	385	0,04	0,26	0,75	3,00 €
	Terziaria	1350	0,12	0,26	0,75	32,00 €
3 blu	<b>PERIFERICA D1</b>					
	Residenziale	1250	0,11	0,26	0,75	27,00 €
	Commerciale	1350	0,12	0,26	0,75	32,00 €
	Produttiva	510	0,05	0,26	0,75	5,00 €
	Terziaria	1500	0,13	0,26	0,75	38,00 €
4 viola	<b>SUBURBANA/PERIFERICA E1</b>					
	Residenziale	970	0,09	0,26	0,75	17,00 €
	Commerciale	280	0,03	0,26	0,75	2,00 €
	Produttiva	440	0,04	0,26	0,75	3,00 €
5 verde	<b>EXTRAURBANA/AGRICOLA</b>					
	Residenziale	ASSIMILABILE ALLA ZONA PERIFERICA D1				27,00 €
	Commerciale					32,00 €
	Produttiva					5,00 €
Terziaria	38,00 €					

media dei valori

25,33 €

**9. SIMULAZIONE CON Cp = € 61,00 e Cv = € 0,00**

N	AREE	V	K	Ut	ESPR.	TOTALE	Cp = € 61,00 Cv = € 0,00	
							Tum + Cp	Tum + Cv
1 arancione	<b>CENTRALE B1</b>							
	Residenziale	1450	0,13	0,26	0,75	37,00 €	98,00 €	37,00 €
	Commerciale	1450	0,13	0,26	0,75	37,00 €	98,00 €	37,00 €
	Terziaria	1500	0,13	0,26	0,75	38,00 €	99,00 €	38,00 €
2 giallo	<b>SEMI CENTRALE C1</b>							
	Residenziale	1650	0,14	0,26	0,75	45,00 €	106,00 €	45,00 €
	Commerciale	1500	0,13	0,26	0,75	38,00 €	99,00 €	38,00 €
	Produttiva	385	0,04	0,26	0,75	3,00 €	64,00 €	3,00 €
	Terziaria	1350	0,12	0,26	0,75	32,00 €	93,00 €	32,00 €
3 blu	<b>PERIFERICA D1</b>							
	Residenziale	1250	0,11	0,26	0,75	27,00 €	88,00 €	27,00 €
	Commerciale	1350	0,12	0,26	0,75	32,00 €	93,00 €	32,00 €
	Produttiva	510	0,05	0,26	0,75	5,00 €	66,00 €	5,00 €
	Terziaria	1500	0,13	0,26	0,75	38,00 €	99,00 €	38,00 €
4 viola	<b>SUBURBANA/PERIFERICA E1</b>							
	Residenziale	970	0,09	0,26	0,75	17,00 €	78,00 €	17,00 €
	Commerciale	280	0,03	0,26	0,75	2,00 €	63,00 €	2,00 €
	Produttiva	440	0,04	0,26	0,75	3,00 €	64,00 €	3,00 €
5 verde	<b>EXTRAURBANA/AGRICOLA</b>							
	Residenziale	ASSIMILABILE ALLA ZONA PERIFERICA D1				27,00 €	88,00 €	27,00 €
	Commerciale					32,00 €	93,00 €	32,00 €
	Produttiva					5,00 €	66,00 €	5,00 €
Terziaria	38,00 €					99,00 €	38,00 €	

**10. SIMULAZIONE CON Cp = € 66,00 e Cv = € 44,00**

							<b>Cp = € 66,00</b>	<b>Cv = € 44,00</b>
N	AREE	V	K	Ut	ESPR.	TOTALE	Tum + Cp	Tum + Cv
1 arancione	<b>CENTRALE B1</b>							
	Residenziale	1450	0,13	0,26	0,75	37,00 €	103,00 €	81,00 €
	Commerciale	1450	0,13	0,26	0,75	37,00 €	103,00 €	81,00 €
	Terziaria	1500	0,13	0,26	0,75	38,00 €	104,00 €	82,00 €
2 giallo	<b>SEMI CENTRALE C1</b>							
	Residenziale	1650	0,14	0,26	0,75	45,00 €	111,00 €	89,00 €
	Commerciale	1500	0,13	0,26	0,75	38,00 €	104,00 €	82,00 €
	Produttiva	385	0,04	0,26	0,75	3,00 €	69,00 €	47,00 €
	Terziaria	1350	0,12	0,26	0,75	32,00 €	98,00 €	76,00 €
3 blu	<b>PERIFERICA D1</b>							
	Residenziale	1250	0,11	0,26	0,75	27,00 €	93,00 €	71,00 €
	Commerciale	1350	0,12	0,26	0,75	32,00 €	98,00 €	76,00 €
	Produttiva	510	0,05	0,26	0,75	5,00 €	71,00 €	49,00 €
	Terziaria	1500	0,13	0,26	0,75	38,00 €	104,00 €	82,00 €
4 viola	<b>SUBURBANA/PERIFERICA E1</b>							
	Residenziale	970	0,09	0,26	0,75	17,00 €	83,00 €	61,00 €
	Commerciale	280	0,03	0,26	0,75	2,00 €	68,00 €	46,00 €
	Produttiva	440	0,04	0,26	0,75	3,00 €	69,00 €	47,00 €
5 verde	<b>EXTRAURBANA/AGRICOLA</b>							
	Residenziale	ASSIMILABILE ALLA ZONA PERIFERICA D1				27,00 €	93,00 €	71,00 €
	Commerciale					32,00 €	98,00 €	76,00 €
	Produttiva					5,00 €	71,00 €	49,00 €
	Terziaria					38,00 €	104,00 €	82,00 €

**11. SIMULAZIONE CON Cp = € 49,00 e Cv = € 35,00**

**Cp = € 49,00 Cv = € 35,00**

N	AREE	V	K	Ut	ESPR.	TOTALE	Tum + Cp	Tum + Cv
1 arancione	<b>CENTRALE B1</b>							
	Residenziale	1450	0,13	0,26	0,75	37,00 €	86,00 €	72,00 €
	Commerciale	1450	0,13	0,26	0,75	37,00 €	86,00 €	72,00 €
	Terziaria	1500	0,13	0,26	0,75	38,00 €	87,00 €	73,00 €
2 giallo	<b>SEMI CENTRALE C1</b>							
	Residenziale	1650	0,14	0,26	0,75	45,00 €	94,00 €	80,00 €
	Commerciale	1500	0,13	0,26	0,75	38,00 €	87,00 €	73,00 €
	Produttiva	385	0,04	0,26	0,75	3,00 €	52,00 €	38,00 €
	Terziaria	1350	0,12	0,26	0,75	32,00 €	81,00 €	67,00 €
3 blu	<b>PERIFERICA D1</b>							
	Residenziale	1250	0,11	0,26	0,75	27,00 €	76,00 €	62,00 €
	Commerciale	1350	0,12	0,26	0,75	32,00 €	81,00 €	67,00 €
	Produttiva	510	0,05	0,26	0,75	5,00 €	54,00 €	40,00 €
	Terziaria	1500	0,13	0,26	0,75	38,00 €	87,00 €	73,00 €
4 viola	<b>SUBURBANA/PERIFERICA E1</b>							
	Residenziale	970	0,09	0,26	0,75	17,00 €	66,00 €	52,00 €
	Commerciale	280	0,03	0,26	0,75	2,00 €	51,00 €	37,00 €
	Produttiva	440	0,04	0,26	0,75	3,00 €	52,00 €	38,00 €
5 verde	<b>EXTRAURBANA/AGRICOLA</b>							
	Residenziale	ASSIMILABILE ALLA ZONA PERIFERICA D1				27,00 €	76,00 €	62,00 €
	Commerciale					32,00 €	81,00 €	67,00 €
	Produttiva					5,00 €	54,00 €	40,00 €
	Terziaria					38,00 €	87,00 €	73,00 €

## 12. CONCLUSIONI

In conclusione, a seguito di incontro con l'Amministrazione Comunale durante la seduta di Giunta del 15/01/2018, la stessa chiede di utilizzare per il valore V la media aritmetica tra il valore massimo ed il valore minimo desunti dalle tabelle OMI.

Pertanto la formula di cui al punto 3.1. diventa la seguente:

$$\mathbf{Tum = V \times K \times 75\% (Espr.) \times ut}$$

dove:

- **Tum** = Tariffa unitaria di monetizzazione
- **V** = Valore di mercato medio immobiliare al mq dell'edificio, desunto Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) fornito dall'Agenzia delle Entrate;
- **K** = Rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato, da calcolare secondo le indicazioni formulate nell'**ALLEGATO 8**;
- **75%( Espr.)** = Rappresenta la quota del valore dell'area edificabile da assumere, ai sensi dell'art. 37, comma 1, del D.P.R. n 327/2001, quale importo dell'indennità di esproprio (**ALLEGATO 9**);
- **ut** = 0,26 mq/mq = Rappresenta l'indice di edificabilità medio ponderato delle aree destinate a "*Verde e servizi pubblici o d'uso pubblico*" è la media aritmetica tra i valori ut estratti dalla tabella 18a – sezione Aree Pubbliche dell'Elaborato I1 – Relazione urbanistica di Piano del P.R.G.C. 2008, approvato con modifiche "ex officio" con D.G.R. n. 24-7495 del 23/04/2014); (**ALLEGATO 10**)

Inoltre, la Giunta chiede di utilizzare i valori per il costo di realizzazione di aree a parcheggio Cp e aree a verde Cv quelli desunti dal Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie, edito da DEI (Tipografia del Genio Civile) – Aggiornamento 2014.

Pertanto la Tabella definitiva per la definizione delle tariffe unitarie di monetizzazione è rappresentata nella pagina seguente.

Galliate, 17 gennaio 2018

Il Tecnico Incaricato  
(Fossati ing. Filippo)



**TABELLA DEFINITIVA PER LE TARIFFE UNITARIE DI MONETIZZAZIONE**

N	AREE	V	K	Ut	ESPR.	TOTALE	Tum + Cp	Tum + Cv
1 arancione	<b>CENTRALE B1</b>							
	Residenziale	1220	0,11	0,26	0,75	26,00 €	75,00 €	61,00 €
	Commerciale	1250	0,11	0,26	0,75	27,00 €	76,00 €	62,00 €
	Terziaria	1275	0,11	0,26	0,75	27,00 €	76,00 €	62,00 €
2 giallo	<b>SEMI CENTRALE C1</b>							
	Residenziale	1400	0,12	0,26	0,75	33,00 €	82,00 €	68,00 €
	Commerciale	1275	0,11	0,26	0,75	27,00 €	76,00 €	62,00 €
	Produttiva	348	0,03	0,26	0,75	2,00 €	51,00 €	37,00 €
	Terziaria	1130	0,10	0,26	0,75	22,00 €	71,00 €	57,00 €
3 blu	<b>PERIFERICA D1</b>							
	Residenziale	1060	0,09	0,26	0,75	19,00 €	68,00 €	54,00 €
	Commerciale	1135	0,10	0,26	0,75	22,00 €	71,00 €	57,00 €
	Produttiva	438	0,04	0,26	0,75	3,00 €	52,00 €	38,00 €
	Terziaria	1275	0,11	0,26	0,75	27,00 €	76,00 €	62,00 €
4 viola	<b>SUBURBANA/PERIFERICA E1</b>							
	Residenziale	880	0,08	0,26	0,75	14,00 €	63,00 €	49,00 €
	Commerciale	235	0,02	0,26	0,75	1,00 €	50,00 €	36,00 €
	Produttiva	385	0,04	0,26	0,75	3,00 €	52,00 €	38,00 €
5 verde	<b>EXTRAURBANA/AGRICOLA</b>							
	Residenziale	ASSIMILABILE ALLA ZONA PERIFERICA D1				19,00 €	68,00 €	54,00 €
	Commerciale					22,00 €	71,00 €	57,00 €
	Produttiva					3,00 €	52,00 €	38,00 €
Terziaria	27,00 €					76,00 €	62,00 €	

**RESTANO ESCLUSE LE NUOVE AREE DI CUI AL "TITOLO II – SISTEMA INSEDIATIVO – CAPO IV – CITTÀ DELLA TRASFORMAZIONE**

## ALLEGATO 1 – ART. 21 DELLA L.R. 56/77 e s.m.i.

► Legge regionale n. 56 del 05 dicembre 1977 ( Vigente dal 17/11/2017 )

"Tutela ed uso del suolo."

### **Titolo I.**

*NORME GENERALI*

#### **Art. 1.**

*(Finalità della legge)*

La Regione esercita le proprie funzioni in materia di pianificazione del territorio disciplinando, con la presente legge la tutela la limitazione del consumo del suolo, al fine di giungere all'obiettivo di un consumo zero e gli interventi di conservazione e di trasformazione del territorio a scopi insediativi, residenziali e produttivi commerciali e turistici ricettivi, con le seguenti finalità: <sup>[1]</sup>

- 1) la crescita della sensibilità e della cultura urbanistica delle comunità locali;
- 2) la conoscenza del territorio e degli insediamenti in tutti gli aspetti, fisici, storici, sociali ed economici;
- 3) la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio naturale in genere e, in particolare modo, dei beni ambientali, paesaggistici e culturali; <sup>[2]</sup>
- 4) la piena e razionale gestione delle risorse volta al mantenimento qualitativo e quantitativo del loro livello complessivo, con particolare riferimento alle aree agricole al patrimonio insediativo ed infrastrutturale esistente, evitando ogni ulteriore consumo del suolo; <sup>[3]</sup>
- 5) il superamento degli squilibri territoriali attraverso il controllo quantitativo e qualitativo: degli insediamenti abitativi e produttivi, della rete infrastrutturale e dei trasporti degli impianti e delle attrezzature di interesse pubblico;
- 6) una diffusa ed equilibrata dotazione e distribuzione dei servizi sociali pubblici sul territorio e negli insediamenti, anche per una efficace ed unitaria organizzazione e gestione;
- 7) il conseguimento dell'interesse pubblico generale, con la subordinazione ad esso di ogni interesse particolare e settoriale;
- 8) la partecipazione democratica al processo decisionale e gestionale dell'uso del suolo urbano ed extraurbano;
- 9) l'attuazione d'una responsabile gestione dei processi di trasformazione del territorio ai vari livelli del governo locale, nel quadro dei principi di autonomia che li reggono;
- 10) la programmazione degli investimenti e della spesa pubblica sul territorio, a livello locale e Regionale;
- 11) la periodica verifica e l'assestamento continuo dei piani e programmi pubblici ai vari livelli, per una efficace e coerente integrazione tra iniziative e decisioni locali specifiche ed indirizzi generali regionali.

#### **Art. 1 bis.**<sup>[4]</sup>

*(Copianificazione, partecipazione e sostenibilità)*

1. I processi di pianificazione del territorio avvengono applicando i principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza, mediante il confronto e i processi di copianificazione tra i soggetti di cui all'articolo 2; la copianificazione garantisce la partecipazione attiva e con pari dignità delle amministrazioni interessate, ciascuna per le proprie competenze.
2. I processi di formazione degli strumenti di pianificazione sono pubblici; l'ente che li promuove garantisce l'informazione, la conoscenza dei processi e dei procedimenti e partecipazione dei cittadini agli stessi, assicurando altresì la concreta partecipazione degli enti, dei portatori d'interesse diffuso e dei cittadini, singoli o associati, attraverso specifici momenti di confronto.
3. Gli strumenti di pianificazione, ai diversi livelli, nel rispetto delle finalità di cui all'articolo 1, assicurano lo sviluppo sostenibile del territorio attraverso:
  - a) la riqualificazione degli ambiti già urbanizzati;
  - b) il contenimento del consumo di suolo, limitandone i nuovi impegni ai casi in cui non vi siano soluzioni alternative;
  - c) la progettazione attenta all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e all'efficienza energetica;
  - d) la valutazione ambientale strategica (VAS) delle scelte relative all'utilizzo delle risorse territoriali, all'assetto del territorio, all'ambiente, alla salute, alla realtà socio economica, al fine di verificare la coerenza, gli effetti e la necessità di tali scelte.

#### **Art. 2.**<sup>[5]</sup>

*(Soggetti della pianificazione del territorio)*

1. I soggetti della pianificazione del territorio sono:
  - a) la Regione;
  - b) le province e, ove istituita, la città metropolitana, per quanto attribuito dalle disposizioni in materia di enti locali;
  - c) i comuni o le forme associative che svolgono la funzione in materia di pianificazione urbanistica.

#### **Art. 3.**<sup>[6]</sup>

*(Strumenti e livelli di pianificazione)*

1. Sono strumenti di pianificazione per l'organizzazione e la disciplina d'uso del territorio:
  - a) a livello regionale: il piano territoriale regionale (PTR), formato dalla Regione, che considera il territorio regionale anche per parti e ne esplicita e ordina gli indirizzi di pianificazione; il piano paesaggistico regionale (PPR), o il piano territoriale regionale con specifica considerazione dei valori paesaggistici nel caso in cui la Regione decida di dotarsi di un unico strumento di pianificazione, formati in attuazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 );
  - b) a livello provinciale e di area metropolitana: i piani territoriali di coordinamento provinciale (PTCP) formati dalle province e il piano territoriale generale della città metropolitana (PTGM) che assume a tutti gli effetti anche valore di piano territoriale di coordinamento, formato dalla città metropolitana, che considerano il territorio della provincia o dell'area metropolitana, delimitano l'assetto strutturale del territorio e fissano i criteri per la disciplina delle trasformazioni, in conformità agli indirizzi di pianificazione regionale; <sup>[7]</sup>
  - c) a livello sub-regionale e sub-provinciale, per particolari ambiti territoriali o per l'attuazione di progetti o politiche complesse: i progetti territoriali operativi (PTO) c

insediativi, economici e sociali.

4. Gli accordi territoriali possono comportare la condivisione di documenti comuni di programmazione delle scelte territoriali e urbanistiche, la redazione di piani di struttura comportanti anche la definizione di scelte perequative a livello territoriale.
5. Gli accordi territoriali costituiscono modalità attuativa della perequazione territoriale di cui all'articolo 19 bis; l'accordo definisce gli aspetti gestionali ed economico-finanziari anche attraverso la costituzione di un fondo finanziato dagli enti interessati con risorse proprie o con quote dei proventi degli oneri di urbanizzazione e delle entrate fiscali conseguenti alla realizzazione degli interventi concordati.
6. La sottoscrizione dell'accordo impegna gli enti interessati a dare attuazione a quanto stipulato e costituisce avvio, se del caso, alle eventuali procedure di modifica degli strumenti di pianificazione interessati, secondo le modalità di cui ai Titoli II e III.
7. Agli accordi territoriali si applica, per quanto non previsto dalla presente legge, la disciplina propria degli accordi tra amministrazioni di cui all' articolo 15 della legge 241/1990.
8. La Giunta regionale, con proprio provvedimento, disciplina le modalità operative per la formazione e lo svolgimento degli accordi territoriali.

#### **Art. 19 quater.**<sup>[171]</sup>

*(Convenzioni per la pianificazione)*

1. I comuni confinanti o territorialmente prossimi possono stipulare convenzioni, ai sensi dell' articolo 5 della legge regionale 28 settembre 2012, n. 11 (Disposizioni organiche di enti locali), per lo svolgimento in forma associata delle funzioni di pianificazione urbanistica relativa anche ai singoli ambiti. La convenzione per la pianificazione prevede:

- a) la gestione coordinata degli strumenti urbanistici;
  - b) l'elaborazione degli strumenti urbanistici intercomunali;
  - c) la costituzione di una apposita struttura per lo svolgimento delle attività di cui alle lettere a) e b);
  - d) l'istituzione della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, di livello intercomunale per le valutazioni ambientali;
  - e) l'attuazione delle scelte perequative di livello intercomunale, anche per comparti, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 19 ter.
2. La Giunta regionale, con proprio provvedimento, disciplina le modalità operative per la formazione e lo svolgimento delle convenzioni per la pianificazione.

### **Titolo IV.**

*NORME PER LA FORMAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE O INTERCOMUNALE*

#### **Art. 20.**<sup>[172]</sup>

*(Capacità insediativa residenziale)*

La capacità insediativa residenziale ai fini del dimensionamento del Piano e della determinazione degli standards urbanistici di cui agli articoli 21 e 22, è data dal rapporto volumetria edificata ed edificabile in tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale prevista dal Piano Regolatore Generale e l'indice volumetrico abitativo cui ai successivi commi.

Per quanto riguarda la stima della capacità insediativa, si procede secondo il criterio sintetico o il criterio analitico. Il criterio dovrà essere prescelto nella proposta tecnica progetto preliminare e nel progetto preliminare ed adeguatamente motivato. Potranno essere prescelti anche entrambi i criteri purchè in aree di intervento differenziato. <sup>[173]</sup> Secondo il criterio sintetico l'indice volumetrico abitativo medio è pari a 120 mc. per ogni abitante nei Comuni nei quali la popolazione prevista dal Piano Regolatore Generale non superi i 2000 abitanti e a 90 mc. per ogni abitante in tutti gli altri Comuni. Per la destinazione d'uso esclusivamente residenziale tali valori sono pari rispettivamente a 1 mc. e 75 mc.<sup>[174]</sup>

Il criterio analitico è sorretto da una relazione tecnica contenente dettagliate analisi. Per la sua applicazione si procede alla somma delle capacità insediative rispettivamente riferite:

- a) al patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto agli interventi di cui alle lettere a), b) e c) senza mutamento della destinazione d'uso, del 3° comma dell'art. 1
- b) al patrimonio edilizio residenziale esistente soggetto agli interventi di cui alle lettere c), con mutamento di destinazione d'uso, d), d bis) ed e) del 3° comma dell'art. 13; <sup>[175]</sup>
- c) alla previsione di nuove edificazioni di cui alle lettere f) e g) del 3° comma dell'art. 13.

La capacità insediativa di cui alla lettera a) del precedente comma è uguale a numero di abitanti residenti rilevati più il numero di vani in abitazioni non occupate; la capacità insediativa di cui alle lettere b) e c) del precedente comma è pari al rapporto fra il volume previsto dal Piano Regolatore Generale e l'indice volumetrico abitativo da esso stabilito.

#### **Art. 21.**<sup>[176]</sup>

*(Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale)*

Nel Piano Regolatore Generale deve essere assicurata, anche tramite il ricorso alla pianificazione esecutiva e alla perequazione urbanistica, una dotazione complessiva di a) per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzioni commerciali e turistici, sulla base dei seguenti parametri: <sup>[177]</sup>

1) Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali: la dotazione minima complessiva delle aree per servizi sociali è stabilita in 25 mq. e sino a 7 mq. per abitante può essere reperita in aree private assoggettate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del P.R.G. Tale dotazione è da intendersi, in linea di massima, così ripartita:

- a) 5 mq. per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
- b) 5 mq per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per mercati su aree pubbliche centri commerciali pubblici; <sup>[178]</sup>
- c) 12,50 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) 2,50 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici. È altresì ammessa una dotazione diversa, comunque non inferiore a 18 mq. qualora il Piano Regolatore Generale determini una aggregazione di aree per servizi destinate ad attività poli-funzionali.

Nei Comuni nei quali la popolazione prevista dal P.R.G. non supera i 2000 abitanti la dotazione globale di aree per attrezzature e servizi può essere ridotta a 18 mq. La verifica dello standard urbanistico residenziale dei piani comunali è effettuata con riferimento alla capacità insediativa residenziale, così come definita nel precedente art. 20.

I Piani Regolatori Generali dei Comuni con capacità ricettiva turistica superiore alla popolazione residente sono tenuti ad adeguare alla somma della popolazione residente e di quella turistica media annua prevista i valori di cui alle lettere c) e d) del 1° comma, elevando la dotazione minima di cui alla lettera c) a mq. 20 per abitante-van mentre i valori di cui alle lettere a) e b) del 1° comma vanno riferiti esclusivamente alla popolazione residente.

Nei casi di Piani Regolatori Generali Intercomunali la dotazione minima di aree è pari alla sommatoria delle dotazioni minime spettante a ciascun Comune, in conformità quanto previsto nei commi precedenti. Il Piano Intercomunale provvede alla distribuzione fra i Comuni di tali quantità e determina le eventuali aggregazioni delle aree servizi.

2) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi: la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) del 1° comma dell'art. 26, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata; per i Comuni siti in territorio montano la dotazione è stabilita nella misura del 10%. <sup>[179]</sup>

Nei casi di cui alle lettere b) e c) del 1° comma dell'articolo 26, la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria. Detta dotazione può essere assolta anche tramite aree interne agli insediamenti produttivi, purché vincolate ad uso pubblico o da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione, secondo le norme del PRG e nel rispetto delle caratteristiche aziendali;<sup>[180]</sup>

3) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali, turistico-ricettivi e commerciali al dettaglio n: nei casi di intervento all'interno dei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1) e di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, terzo comma, lettere e) ed f), la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80 per cento della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g), la dotazione minima è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle menzionate dotazioni.<sup>[181]</sup>

Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d.lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore a mq 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del c 114/1998, applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del primo comma e quelli previsti nel presente comma; nel caso di interventi nei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1), la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80 per cento degli standard previsti dai citati indirizzi e criteri, fatte salve ulteriori prescrizioni aggiuntive stabilite dai criteri stessi. I Comuni possono richiedere altre dotazioni di standard o di altre aree per attrezzature al servizio degli insediamenti non disciplinate dal presente comma e che sono da intendersi aggiuntive a quelle previste dallo stesso.<sup>[182]</sup>

3. Le aree da destinare ai servizi pubblici di cui al presente articolo, possono essere utilmente reperite in apposite strutture multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura, purché dette strutture siano direttamente e autonomamente accessibili dallo spazio pubblico; le aree destinate a parcheggio pubblico possono inoltre essere reperite nel sottosuolo, purché nelle aree sovrastanti, qualora piantumate o destinate a piantumazione, non siano pregiudicate le funzioni vegetative.<sup>[183]</sup>

Ai fini degli standards, di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento permanente ad uso pubblico disciplinato con convenzione.<sup>[184]</sup>

4 bis. Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al comma 1 non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che 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, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.<sup>[185]</sup>

4 ter. Ogni qualvolta l'intervento, riferito al patrimonio edilizio esistente, comporti ampliamenti, mutamenti di destinazioni d'uso o comunque aumento delle quantità stabilite dal PRG ai sensi dei commi 1 e 2, le superfici eventualmente da dismettere o reperire a norma dei commi medesimi devono essere calcolate nella misura differenziale determinata dall'ampliamento, mutamento o aumento su indicati.<sup>[186]</sup>

## Art. 22.

*(Standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale)*

Nei Piani Regolatori intercomunali e comunali, con popolazione complessiva prevista superiore 20.000 abitanti, deve essere assicurata una dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche di interesse generale in misura complessiva non inferiore ai 17,5 mq. per abitante del territorio interessato dal piano, di norma così distribuita:<sup>[187]</sup>

- 1,5 mq. per abitante, per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, con esclusione delle sedi universitarie;
- 1 mq. per abitante, per le attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;
- 15 mq. per abitante, per i parchi pubblici urbani e comprensoriali.

(...)<sup>[188]</sup>

Nei casi di P.R.G.I. per la distribuzione nei diversi Comuni della dotazione aggiuntiva di aree si applicano le disposizioni di cui al 1° comma dell'art. 21.<sup>[189]</sup>

2 bis. Il P.T.C.P. e il P.T.G.M. possono fissare criteri per la localizzazione delle dotazioni aggiuntive di attrezzature pubbliche di interesse generale, anche prescindendo dai limiti amministrativi dei singoli comuni. A tal fine per garantire l'ottimizzazione della distribuzione degli standard di cui al comma 1 a livello sovralocale, i comuni possono promuovere accordi territoriali ai sensi dell'articolo 19 ter, che prevedano una diversa distribuzione delle quantità necessarie in relazione agli abitanti previsti per ciascun comune, fermo restando il rispetto della dotazione complessiva afferente alla somma degli abitanti previsti.<sup>[190]</sup>

(...)<sup>[191]</sup>

## Art. 23.

*(Densità territoriali e densità fondiaria minime e massime nelle zone residenziali)*

La media delle densità territoriali, calcolata per tutte le destinazioni residenziali nelle aree di completamento, di ristrutturazione urbanistica, nonché di espansione, previste dal Piano Regolatore Generale comunale per l'intero territorio comunale ed in quelli intercomunali per ogni singolo territorio comunale, non deve essere inferiore di norma a 10.000 mc. per ha e a 8.000 mc. per ha nei Comuni di interesse turistico e in quelli inferiori a 1.000 abitanti, ma non deve complessivamente superare i 20.000 mc. per ha. Il computo delle superfici sono escluse le aree edificate non soggette a ristrutturazione urbanistica e quelle di cui all'art. 22, ma sono comprese quelle di cui all'art. 21, 1° comma, punto 1.<sup>[192]</sup>

La densità fondiaria relativa ai singoli lotti liberi, di completamento, di ristrutturazione e di espansione residenziale, non deve superare:

- a) nei Comuni fino a 10.000 abitanti: i 3 mc. su mq., pari a 1,0 mq. su mq;
- b) nei Comuni compresi fra 10.000 e 20.000 abitanti: i 4 mc. su mq., pari a 1,35 mq. su mq;
- c) nei Comuni oltre i 20.000 abitanti: i 5 mc. su mq., pari a 1,7 mq. su mq.

Eventuali prescrizioni di Piano Regolatore Generale, che si discostino dai suddetti valori, devono essere specificamente motivate, sia sotto il profilo dei costi insediativi e di urbanizzazione, sia sotto il profilo della qualità del paesaggio urbano risultante.

## Art. 24.<sup>[193]</sup>

*(Norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici)*

Il Piano Regolatore Generale individua, sull'intero territorio comunale, i beni culturali e paesaggistici da salvaguardare, anche se non individuati e vincolati in base alle leggi vigenti, comprendendo fra questi:<sup>[194]</sup>



- 1) gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o paesaggistico e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;<sup>[195]</sup>
- 2) i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o paesaggistico documentario;<sup>[196]</sup>
- 3) le aree di interesse paesaggistico ambientale, di cui all'art. 13, 3° comma, lettera a) della presente legge.<sup>[197]</sup>

Sulle carte di piano devono essere evidenziati, in particolare, gli edifici, gli spazi pubblici, i manufatti, gli agglomerati ed i nuclei di rilevante interesse, oltreché le aree esterne che ne costituiscono l'integrazione storico-paesaggistica.<sup>[198]</sup>

Negli ambiti individuati ai sensi dei precedenti commi è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri paesaggistici della trama viaria ed edilizia ed i manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.<sup>[199]</sup>

4. Gli interventi necessari alla migliore utilizzazione funzionale e sociale e alla tutela del patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dal PRG e dagli strumenti urbanistici esecutivi di cui agli articoli 38, 41, 41 bis e di cui all'articolo 43, comma 8, nonché dagli strumenti urbanistici esecutivi di cui alla legge regionale 9 aprile 1996, n. 18 (Progr: integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179), nel rispetto dei seguenti principi:<sup>[200]</sup>

- a) gli edifici di interesse storico-artistico, individuati e vincolati come beni culturali o paesaggistici ai sensi del d.lgs. 42/2004 e quelli individuati come tali negli strum

 <p><b>COMUNE DI GALLIATE</b> Provincia di Novara</p>		
<p><b>P.R.G.C.</b> <b>2008</b></p> <p>PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE Legge Reg. n°56/77 e s.m.i.</p> <p><small>RIPRESA AEREA DICEMBRE 2006 AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO OTTOBRE 2007</small></p>		
<p><b>ELABORATI PRESCRITTIVI</b></p>	<p><b>Elab. P1 - Norme di Attuazione</b></p>	
<p><b>PROGETTO DEFINITIVO CON MODIFICHE "EX OFFICIO" PER APPROVAZIONE D.G.R. N.° 24-7495 DEL 23/04/2014</b> <span style="float: right;"><b>GIUGNO 2014</b></span></p>		
<p><b>CORREZIONE DEFINIZIONE ART. 37.16 N.D.A. AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 12, LETTERA A) DELLA L.R. 05/12/1977 N. 56 E S.M.I. - D.C.C. N° 51 DEL 11/11/2014</b> <span style="float: right;"><b>NOVEMBRE 2014</b></span></p> <p><small>A CURA DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE</small></p>		
<p>Adozione Progetto Preliminare D.C.C. N° 33 del 18/09/2008</p> <p>Adozione Progetto Definitivo D.C.C. N°16 del 15/04/2009</p> <p>Adozione Controdeduzioni alle Osservazioni Regionali D.C.C. N° 17 del 30/05/2013</p> <p>Approvazione Regionale con D.G.R. N° 24-7495 del 23/04/2014</p> <p>Publicato sul BU Regione Piemonte n.19 del 08/05/2014</p>	<p><b>Progettisti:</b> Progetto Urbanistico Capogruppo Prof. Arch. Federico Oliva Studio FOA Milano</p> <p>Arch. Pierniggiro Vitillo - Studio FOA Milano Arch. Paolo Galuzzi - Studio FOA Milano Arch. Giovanni Gramegna - Coop.Arch. G.1 Novara Arch. Giulio Rigotti - Coop.Arch. G.1 Novara Con Arch. Elena Solero - Studio FOA Milano Arch. Anna Colombo - Coop.Arch. G.1 Novara</p> <p><b>Indagini Ambientali</b> Ing. Giacomo Gianola - Dionea s.a. Locarno Ing. Andrea Berrone - Dionea s.a. Locarno</p> <p><b>Indagini Acustiche</b> Ing. Raffaele Pisani Rivoli</p> <p><b>Indagini Geologiche</b> Dott.ssa Anna Maria Ferrari Novara</p>	<p><b>Il Sindaco:</b> Dott. Davide Ferrari</p> <p><b>L'Assessore all'Urbanistica:</b> Sig. Eros Verdura</p> <p><b>Il Segretario Comunale:</b> Dott. Fulvio Andrea Pastorino</p> <p><b>Il Responsabile Unico del Procedimento:</b> Ing. Alberto Bandera</p>

## **TITOLO III – SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE, DEGLI IMPIANTI**

### **CAPO I – COMPONENTI DEL SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE, DEGLI IMPIANTI**

#### **Art. 42 Componenti del sistema dei servizi, delle infrastrutture, degli impianti**

- 42.01 Il sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti si articola nelle seguenti componenti:
- Verde e Servizi pubblici e d'uso pubblico
  - Infrastrutture per la mobilità
  - Aree per servizi e impianti tecnologici a rete

### **CAPO II – VERDE E SERVIZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO**

#### **Art. 43 Verde e servizi pubblici o d'uso pubblico. Norme generali**

- 43.01 Comprendono tutte le aree destinate a verde, servizi ed attrezzature di interesse pubblico a livello comunale e di interesse generale di cui agli artt. 21 e 22 della Lur 56/ 1977 e s.m.i., nonché altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico non comprese nelle precedenti articolazioni. La proprietà delle aree può non essere pubblica nei limiti previsti dalla Lur 56/ 1977, ma le stesse, in caso di necessità, ove non acquisite attraverso la perequazione urbanistica, possono comunque essere acquisite tramite esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti.
- 43.02 Nelle Tavv. *P2 – Assetto urbanistico generale* in scala 1:5.000 e *P3 - Assetto urbanistico* in scala 1:2000 è riportata la definizione relativa alle destinazioni di ciascuna area a servizi, con la sola eccezione delle aree il cui reperimento è prescritto in sede di formazione di SUE. La ripartizione tra le diverse attrezzature riportate nelle tavole di PRG può essere modificata con deliberazione del Consiglio comunale.
- 43.03 Le utilizzazioni edificatorie relative ad ogni tipologia di servizio sono definite in base alle caratteristiche dei progetti preliminari, definitivi ed esecutivi delle singole attrezzature pubbliche e sulla base delle necessità dichiarate dalle amministrazioni pubbliche competenti, nel rispetto degli indici urbanistico-ecologici di seguito specificati negli articoli del presente Capo II. Le grandi opere possono essere realizzate previa redazione di SUE di iniziativa pubblica o privata.
- 43.04 La realizzazione e la gestione delle attrezzature di cui al presente articolo spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, previa apposita convenzione.
- 43.05 In queste zone, il PRG si attua per intervento edilizio diretto; il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe. L'attuazione degli interventi può essere subordinata alla formazione di un Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche, di cui all'art. 47 della Lur 56/ 1977, salvo specifiche procedure previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/ o di interesse generale e comune.

- 43.06 E' possibile, nel rispetto dell'art. 21, comma 4 della Lur 56/ 77, la realizzazione da parte dei privati, quando le aree siano all'interno di SUE o soggetti a IEC. In tal caso nella prescritta preventiva stipula della convenzione devono essere definite le condizioni ed i modi di uso collettivo degli impianti, quantità edificatorie, qualità progettuali di esse. Dovrà altresì essere prevista la cessione gratuita al Comune o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree a servizi ai sensi dell'art. 45 della Lur 56/ 1977.
- 43.07 La realizzazione dei servizi di cui al presente articolo, all'interno delle aree di cessione degli Ambiti di Trasformazione, è subordinata alla predisposizione di un *pre-progetto* unitario relativo all'intera area, da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale, che ne preveda anche la complessiva sistemazione a verde. In sede di SUE o IEC l'esatta localizzazione dei servizi e spazi pubblici potrà essere specificata e corretta rispettando *norme, indirizzi progettuali o prescrizioni* di tessuto o di ambito, al fine conseguire una migliore integrazione del sistema dei servizi e/ o una più razionale utilizzazione di aree ed edifici, in accordo con quanto previsto agli [artt. 8](#) (SUE) e [37.13](#) (localizzazione Vs)
- 43.08 Nelle aree di cui al presente articolo potranno essere, inoltre, insediati usi connessi e compatibili con la funzione principale dei servizi pubblici e, negli Ambiti di Trasformazione o di Valorizzazione, con quella dell'Ambito stesso, quali in particolare gli usi C1.1 nel limite delle unità di vicinato e C1.3 dell'art. 18; sono sempre ammesse le residenze per la custodia fino ad un massimo di 150 mq di Sul per ogni attività.

**Art. 44 Verde, servizi ed attrezzature di livello comunale (art. 21 Lur 56/77 e s.m.i.)**

- 44.01 Le aree destinate al verde e alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del PRG con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione mediante perequazione urbanistica o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree.
- 44.02 I servizi di cui al presente articolo sono così articolati:
- a) aree per attrezzature di interesse comune , distinte in:
    - AR religiose e parrocchiali; - AA amministrative; - SA socio-assistenziali; - AC culturali
  - b) aree per attrezzature scolastiche, distinte in:
    - N asili nido; - M scuola materna; - SE scuola elementare; - SM scuola media
  - c) aree per spazi pubblici a parco, gioco e sport, distinte in:
    - VP verde pubblico di base e attrezzato; - PU parco urbano; - AS attrezzature per lo sport
  - d) - aree per parcheggi pubblici – P.
- 44.03 *Aree per attrezzature di interesse comune*
- Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico attrezzature religiose (edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive e assistenziali), attività commerciali e annonarie.
- Negli interventi si applicano i seguenti indici urbanistici, edilizi ed ambientali, con la seguente dotazione di parcheggi:
- $U_f = 1,20 \text{ mq/ mq}$
  - $R_c = 50\%$  per le nuove costruzioni;  $65\%$  per gli ampliamenti
  - $H = 10,00 \text{ mt}$
  - $I_p = 40\%$

NdA Galliate PRG 2008 Definitivo con modifiche "ex officio" DGR 23-04-2014 n° 24-7495 e correzione della definizione art. 37.16 N.d.A. – D.C.C. n. 51 dell'11/ 11/ 2014

73

- P pertinenziali = 1 mq / 3,5 mq Sul per le strutture coperte, in caso di strutture aperte 30% della Sf.
- P pubblici = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ ha; Ar = 40 arbusti/ ha.

44.04 *Aree per attrezzature scolastiche*

Negli interventi si applicano i seguenti indici urbanistici, edilizi ed ambientali, con la seguente dotazione di parcheggi:

- Uf = 1,00 mq/ mq
- Rc = 50% per le nuove costruzioni; 65% per gli ampliamenti
- H = 10,00 mt
- Ip = 40%
- P pertinenziali = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P pubblici = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ ha; Ar = 40 arbusti/ ha.

44.05 *Aree per spazi pubblici a parco, gioco e sport*

Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini, aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti, agli impianti sportivi coperti e scoperti.

Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclopedonali e tratti di viabilità a servizio degli insediamenti. Tali costruzioni non potranno superare complessivamente una Sul pari a 30 mq per le aree con superficie fondiaria Sf < 2 ha e 45 mq di Sul per le aree con Sf > 2 ha; dalla Sul sono escluse le superfici destinate a servizio igienico secondo i minimi di legge.

Il RE stabilisce le modalità di sistemazione delle aree.

Nelle aree destinate a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva.

Per gli impianti sportivi coperti si applicano i seguenti indici urbanistico-ambientali:

- Ip = 30%
- P pubblici = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ ha; Ar = 40 arbusti/ ha

44.06 *Aree per parcheggi pubblici*

In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclopedonali.

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con le modalità stabilite dal RE ed in particolare alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione locale, con un parametro di densità arborea A = 1 albero ogni 75 mq di superficie asservita e con siepi arbustive di bordo; le superfici a parcheggio dovranno essere realizzate riducendo al minimo le superfici impermeabili, adottando pavimentazioni drenanti (inerbite o inghiaiate) e masselli in cls miscelato con fotocatalizzatori semiconduttori in grado di trasformare mediante ossidazione, le sostanze potenzialmente nocive.

44.07 *Aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi*

Sono comprese in queste aree le zone destinate, ai sensi dell'articolo 21, primo comma, punto 2) e 3) della L.R. 56/ 77, a servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, in particolare per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.



**ALLEGATO 3 - ART. 11 DELLE N.d.A. DELLA VARIANTE N. 2 AL PRGC 2008 VIGENTE, APPROVATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 71 DEL 21/12/2017 VIGENTE. MODIFICAZIONI EX ART. 17 COMMA 12 – LETT. A) B) E) F) DELLA L.R. 56/77 E S.M.I. – FASE 2**

**RELAZIONE URBANISTICA**

Nel rilevare che la prescrizione relativa agli “*immobili relativi ad unità superiori a 700 mc*” fa riferimento all’art. 48 comma 1 della L.R. 56/77 e s.m.i., l’eliminazione di tale prescrizione non è in contrasto con l’art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

L’eliminazione della prescrizione relativa agli “*disponibilità di posti auto da acquisire nel parcheggio sotterraneo di Piazza Vittorio Veneto*” non viola il principio di monetizzazione dello standard che rimane in disponibilità del richiedente.

La Variante s’inquadra nei disposti dell’Art. 17 LR56/77 comma 12 lettera a) per cui non costituiscono Varianti al PRG le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio.

**VARIANTE**

Tale Variante s’inquadra nei disposti dell’Art. 17 LR56/77 comma 12 lettera a) per cui non costituiscono Varianti al PRG le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio.

Testo:

**Art. 11 Cessioni di aree e realizzazione di standards pubblici e pertinenziali**

- 11.01 Gli interventi relativi a nuova costruzione (NC), ~~con~~ aumento delle unità immobiliari (Ui), cambio di destinazione d’uso, ristrutturazione urbanistica, **ristrutturazione edilizia**, che comportano un aumento del carico urbanistico Cu sono subordinati alla cessione gratuita delle corrispondenti aree necessarie alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione, **con esclusione degli ampliamenti residenziali senza aumento delle unità immobiliari**:
- a) parcheggi pubblici
  - b) verde pubblico attrezzato e per lo sport, attrezzature scolastiche e di interesse comune, qualora l’aumento del Cu comporti uno standard superiore a:
    - 25 mq per gli usi abitativi A1
    - 30 mq per gli usi terziari **B B1 e C**
    - 50 mq per gli usi produttivi **D D1**
- 11.02 Lo standard minimo di aree da cedere, fatte salve maggiori previsioni contenute nelle tavole del Piano o nelle disposizioni delle presenti norme, è stabilito per i diversi usi dell’**art. 18**:
- a) per gli usi A - abitativi, per ogni abitante insediabile (1 abitante = 45 mq Sul):
    - a.1 aree di parcheggio = 5,00 mq con un minimo di 12,5 mq e/ o un posto auto;
    - a.2 aree per verde e attrezzature = 20,00 mq, ridotti del 50% nei tessuti TC della **Città consolidata**;
  - b) per usi T – terziari, per ogni mq di Sul:
    - b.1 100% per interventi di nuovo impianto negli Ambiti AT, API, APT e in TC.4 ove prescritto, di cui almeno la metà a parcheggio e la rimanente quota a verde e/ o attrezzature comuni;

- b.2 80% per interventi nei tessuti della Città Storica TS.1, nei tessuti TC.1, TC.2, TC.3 e TC.4 della Città Consolidata, negli Ambiti AR e negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento, di cui almeno la metà a parcheggio e la rimanente quota a verde e/ o attrezzature comuni;
- b.3 per le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/ 1998 con superficie di vendita superiore a 400 mq devono essere osservati gli standards di parcheggi pubblici alberati stabiliti dal 2° comma dell'art. 21 della Lur 56/ 77 in attuazione della Lur 28/ 99 sul commercio e dal Capo I del Titolo V delle presenti norme.
- c) per usi P – produttivi
- c.1 20% della St in aree APT e in ambito TC.4 ove prescritto, con parcheggi non inferiori a 2,5 mq/ 10 mq di Sul
- c.2 in altri ambiti o tessuti per attività esistenti = 10% Sf teoricamente asservita alla Sc di nuovo intervento calcolata in base al Rc dell'ambito, con parcheggi non inferiori a 1,5 mq/ 10 mq Sul.
- 11.03 Ove le norme del Piano o altre disposizioni normative non prescrivano esplicitamente la cessione delle aree, gli standards di cui al presente articolo possono essere reperiti in aree private assoggettate all'uso pubblico disciplinato con convenzione sulle modalità d'uso e manutenzione e alle seguenti condizioni:
- per gli usi A – abitativi nel limite della dimensione complessiva comunale di 7,00 mq/ abitante
  - per gli usi T – terziari e P – produttivi nella proporzione definita dagli SUE.
- 11.04 Per la cessione o il reperimento delle aree a standards si applicano le seguenti prescrizioni:
- a) lo standards da reperire nel caso di mutamento di destinazione d'uso ~~degli immobili relativi ad unità superiori a 700 mq~~, con o senza opere edilizie, è calcolato come differenza fra quello relativo alla nuova destinazione e quello per la destinazione esistente al momento dell'intervento;
- b) i parcheggi devono essere sempre realizzati a carico dell'intervento e la loro dimensione deve comunque garantire la disposizione di posti auto di forma regolamentare ( $\geq 12,5$  mq)
- c) le aree di parcheggio possono essere oggetto di monetizzazione ove ricorrano le seguenti condizioni:
- per gli interventi che ricadono nei tessuti TS.1 della Città Storica, ove non siano reperibili spazi adeguati nel lotto di intervento ~~e subordinatamente alla disponibilità di posti auto da acquisire nel parcheggio sotterraneo di Piazza Vittorio Veneto~~
  - nei casi connessi ad interventi edilizi nei tessuti TC.1 e TC.2 in cui siano consolidati impianti tipologico-edilizi o forme dispositive dei lotti che non consentono una adeguata e funzionale localizzazione dell'area
  - nei casi di limitazioni nell'accessibilità pubblica all'area per conformazione e localizzazione della stessa; ~~accertata dall'Ufficio Tecnico~~
  - qualora la superficie da reperire risulti inferiore a **25** mq
- d) quando ne ricorrano le condizioni, i parcheggi possono essere ricavati in apposite strutture multipiano nonché in copertura, nell'interrato e nei piani fuori terra dell'edificio, nel qual caso non determinano volume o Sul; ovvero su aree che non facciano parte del lotto purché non distino più di 300 metri misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e l'edificio; potranno inoltre essere riconvertiti edifici, anche nella Città Storica, laddove sono previsti interventi di ristrutturazione di tipo B, demolizione e ricostruzione e sostituzione edilizia secondo i relativi parametri e prescrizioni;
- e) gli standards di parcheggio per gli usi T – Terziari e P – Produttivi, per i quali sia ammesso il reperimento in aree private assoggettate all'uso pubblico, potranno eventualmente essere compresi entro le recinzioni di proprietà a condizione che:

- sia verificata l'idonea accessibilità e garantito l'assoggettamento all'uso pubblico nei periodi e negli orari di svolgimento delle attività produttive, commerciali e terziarie
  - la quota di aree esterna alla delimitazione di proprietà e liberamente accessibile non sia **essere** inferiore al 50% dello standard richiesto;
- f) le aree per attrezzature a verde pubblico possono essere monetizzate per la parte eccedente le quantità indicate al comma 11.01 punto b):
- per gli interventi che ricadono nei tessuti TS.1 della Città Storica
  - negli ambiti di completamento dei tessuti della Città Consolidata qualora tali aree non siano previste nelle tavole di PRG.
- 11.05 La definizione dei criteri e dei corrispettivi relativi alla monetizzazione delle aree a standard di cui al presente articolo, è stabilita con Deliberazione del Consiglio Comunale tenendo conto dei valori reali di acquisizione pubblica di aree urbanizzate nella fascia esterna al Centro Storico.
- Le aree per standards da acquisire con i proventi delle monetizzazioni sono individuate in cartografica di PRG con apposito simbolo.
- 11.06 Ai sensi dell'art. 16 e 19 del D.P.R. 6-06-2001 n°380 e s.m.i. e dell'art. 52 della L.R. 56/ 77 e s.m.i. l'Autorità Comunale stabilisce il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione commisurato all'insieme delle opere previste dal Piano e imputabile a ciascun intervento; in conseguenza potranno essere definite, nelle convenzioni attuative o negli atti d'obbligo, le opere di urbanizzazione che possono essere realizzate da parte dei proponenti gli interventi su aree pubbliche o d'uso pubblico a scomputo totale o parziale dell'importo complessivo degli oneri e degli obblighi a carico dell'intervento; il Regolamento Edilizio stabilisce le modalità di realizzazione, sistemazione e successiva gestione delle aree e delle diverse opere di urbanizzazione.
- 11.07 La dotazione di *parcheggi pertinenziali* negli interventi che prevedono un aumento del carico urbanistico Cu, del numero delle unità immobiliari Ui e il mutamento di destinazione d'uso ~~in immobili superiori a 700 mc e~~ con esclusione degli interventi nei tessuti TS.1 della Città Storica per i quali valgono le relative norme di tessuto, è così stabilita:
- a) per gli usi A – abitativi, 3 mq ogni 10 mq di Sul
  - b) per gli usi T – terziari, 3 mq ogni 10 mq di Sul; per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq la dotazione prescritta dall'art. 74, Capo I, Titolo **IV delle presenti norme** (di cui al 2° comma dell'art. 21 della Lur 56/ 77 e s.m.i.) è già comprensiva dei parcheggi di pertinenza;
  - c) per gli usi P – produttivi, 2 mq ogni 10 mq di Sul e in ogni caso non inferiore al 10% della Sf.
- Tali superfici di parcheggio s'intendono comprensive delle autorimesse e dei relativi spazi di manovra e possono essere reperiti anche nel sottosuolo.

**ALLEGATO 4 - DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE N. 213 DEL 04/11/2015**

	<b>Comune di Galliate</b> Provincia di Novara	<b>Numero</b>  213	<b>Data</b>  04/11/2015
---	--	--------------------------	-------------------------------

**Deliberazione di Giunta Comunale**

Oggetto:

**MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A STANDARD URBANISTICI PER INTERVENTI EDILIZI. APPLICAZIONE DELL' ART.21 COMMA 4 BIS DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.**

**Originale**

L'anno 2015 addì 4 del mese di Novembre alle ore 21.00 nell'apposita sala si è riunita la Giunta comunale.

All'esame dell'argomento in oggetto risultano presenti:

<b>Dott. Davide Ferrari</b>	<b>Sindaco</b>	<b>SI</b>
<b>Flora Ugazio</b>	<b>Vice Sindaco-Ass</b>	<b>SI</b>
<b>Manfredino Daniela</b>	<b>Assessore</b>	<b>SI</b>
<b>Corrado Frugeri</b>	<b>Assessore</b>	<b>SI</b>
<b>Raffaello Ferrari</b>	<b>Assessore</b>	<b>SI</b>

Presiede il Sindaco Dott. Davide Ferrari.

Assiste il Segretario Comunale reggente Dott. Agostino Carmeni.

<b>Comune di Galliate</b> Provincia di Novara	Numero <b>213</b>	Data <b>04/11/2015</b>
--	----------------------	---------------------------

MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A STANDARD URBANISTICI PER INTERVENTI EDILIZI. APPLICAZIONE DELL' ART.21 COMMA 4 BIS DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.

SU PROPOSTA DELL'ASSESSORE AL TERRITORIO ING. CORRADO FRUGERI

### LA GIUNTA COMUNALE

Considerato che il reperimento sui lotti edificabili della dotazione di aree per standard urbanistici è un obbligo per tutti gli interventi che sono soggetti a permesso di costruire o titolo equipollente o qualora sia previsto un aumento del carico urbanistico Cu, e anche per tutti gli interventi edilizi per i quali il vigente PRGC 2008 ne stabilisce una specifica individuazione;

Vista la L.R. n.3 del 25/03/2013 che ha aggiunto all'art.21 della L.R. 56/1977 e s.m.i., Legge Urbanistica Regionale, il comma 4bis, che prevede espressamente " *Qualora l'acquisizione delle superfici di cui al primo comma non risulta possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e a politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti d'obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire, possono prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che 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, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.*" ;

Visto il parere espresso dalla Regione Piemonte – Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia con nota in data 10/04/2014 prot. n.9723 in risposta a specifico quesito posto dal Comune di Pinerolo (TO) in data 22/11/2013 in cui si precisa che l'applicazione del comma 4bis dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. non è condizionata al suo preventivo recepimento nelle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale, proprio in ragione delle caratteristiche non prescrittive della norma medesima; infatti, la disposizione regionale introduce una precisa facoltà che è sottoposta a ben determinate condizioni di valutazione ed il suo recepimento in ogni singolo atto di pianificazione comunale non determinerebbe alcun superamento delle obbligatorie considerazioni e dei relativi giudizi di opportunità sui singoli aspetti di pianificazione che la norma medesima richiede;

Visto il parere espresso dalla Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio - Attività Legislativa e Amministrativa con nota in data 13/10/2015 prot. 22490 in risposta al quesito posto dal Settore Programmazione Territoriale di questo Comune in data 28/08/2015 prot. 18730 in cui si conferma quanto già chiarito in occasione del sopra richiamato parere del Comune di Pinerolo, ritenendo opportuno per il Comune predisporre ed approvare un Regolamento per la monetizzazione delle aree a standard;

Viste le previsioni del vigente PRGC 2008 e considerato che per alcuni interventi, in considerazione della specifica localizzazione dei lotti, risulta difficoltosa la realizzazione dei parcheggi pubblici, del verde attrezzato e la cessione delle aree a standard ad uso pubblico;

<b>Comune di Galliate</b> Provincia di Novara	Numero <b>213</b>	Data <b>04/11/2015</b>
--	----------------------	---------------------------

Ritenuto anche non conveniente per l'Amministrazione prevedere l'acquisizione di aree che presentano evidenti limitazioni e difficoltà di utilizzo e d'accesso derivanti dalla particolare conformazione e/o posizione dei lotti che impediscono di fatto la concreta utilizzazione degli stessi;

Considerato inoltre che in alcune situazioni la prevista realizzazione di parcheggi pubblici e/o d'uso pubblico risulta particolarmente problematica in relazione alle situazioni viabilistiche esistenti, alla conformazione delle sedi viarie limitrofe e, pertanto, non attuabile ;

Ritenuto necessario attivare l'applicabilità delle disposizioni del comma 4bis dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. al fine di permettere e di garantire una più idonea e razionale applicazione della normativa urbanistica vigente, in particolar modo nelle aree ove si riscontrano le specifiche situazioni di fatto elencate ai precedenti punti della presente deliberazione;

Ritenuto che tale applicazione potrà permettere un più consono ed idoneo svolgimento delle attività edilizie, pur garantendo e rispettando i requisiti correlati agli standard;

Rilevato che nel citato articolo 21, comma 4bis, della L.R. 56/77 e s.m.i. sono espressamente indicate le condizioni di applicabilità della norma, essendo nello specifico previsti:

- la valutazione discrezionale dell'Amministrazione comunale sulla possibilità e sull'opportunità di acquisire le superfici per la dotazione complessiva di aree per servizi secondo l'elencazione di cui al comma 1 dello stesso articolo 21;
- i criteri per effettuare tale valutazione, che attengono all'estensione dell'area, alla sua conformazione, alla localizzazione, ai programmi comunali di intervento e alle politiche sulla mobilità sostenibile;
- l'obbligo di corrispondere una somma pari all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione dell'area e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;
- la destinazione della somma corrisposta all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi;

Viste la Deliberazione Consiglio Comunale n. 12 del 01/02/1993 che approva i criteri per l'applicazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a parcheggi pubblici e di uso pubblico del P.R.G.C. e successiva Deliberazione di Giunta Comunale n. 11 del 16/01/2004 di adeguamento della tariffa di monetizzazione;

Vista la Deliberazione Consiglio Comunale n. 49 del 18/12/2008 che approva i criteri per l'applicazione e la determinazione dei valori di monetizzazione delle aree a standards per attrezzature e verde pubblico del P.R.G.C.;

Visto l'art. 11.05 delle N.T.A. del PRGC 2008 vigente che recita *“La definizione dei criteri e dei corrispettivi relativi alla monetizzazione delle aree a standard di cui al presente articolo, è stabilita con Deliberazione del Consiglio Comunale tenendo conto dei valori reali di acquisizione pubblica di aree urbanizzate nella fascia esterna al Centro Storico. Le aree per standards da acquisire con i proventi delle monetizzazioni sono individuate in cartografia di PRG con apposito simbolo”*;

Visto l'art. 11.04 delle N.T.A. del PRGC 2008 vigente che prevede:

<b>Comune di Galliate</b> Provincia di Novara	Numero <b>213</b>	Data <b>04/11/2015</b>
--	----------------------	---------------------------

- lettera c): le aree di parcheggio possono essere oggetto di monetizzazione ove ricorrano le seguenti condizioni:
  - per gli interventi che ricadono nei tessuti TS.1 della Città Storica, ove non siano reperibili spazi adeguati nel lotto di intervento e subordinatamente alla disponibilità di posti auto da acquisire nel parcheggio sotterraneo di Piazza Vittorio Veneto
  - nei casi connessi ad interventi edilizi nei tessuti TC.1 e TC.2 in cui siano consolidati impianti tipologico-edilizi o forme dispositive dei lotti che non consentono una adeguata e funzionale localizzazione dell'area
  - nei casi di limitazioni nell'accessibilità pubblica all'area per conformazione e localizzazione della stessa, accertata dall'Ufficio Tecnico
  - qualora la superficie da reperire risulti inferiore a 25 mq
- lettera d): quando ne ricorrono le condizioni, i parcheggi possono essere ricavati in apposite strutture multipiano nonché in copertura, nell'interrato e nei piani fuori terra dell'edificio, nel qual caso non determinano volume o Sul; ovvero su aree che non facciano parte del lotto purché non distino più di 300 metri misurati come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e l'edificio; potranno inoltre essere riconvertiti edifici, anche nella Città Storica, laddove sono previsti interventi di ristrutturazione di tipo B, demolizione e ricostruzione edilizia secondo i relativi parametri e prescrizioni;
- lettera f): le aree per attrezzature a verde pubblico possono essere monetizzate per la parte eccedente le quantità indicate al comma 11.01 punto b):
  - per gli interventi che ricadono nei tessuti TS.1 della Città Storica
  - negli ambiti di completamento dei tessuti della Città Consolidata qualora tali aree non siano previste nelle tavole di PRG.

Vista la L.R. n. 56/1977 e s.m.i.;

Visto il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

Visto lo Statuto comunale;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 dal Responsabile del servizio interessato;

Visto, inoltre, il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, dal Responsabile del settore Finanze, parere che, sebbene il presente atto non comporti impegno di spesa o diminuzione di entrata, si è comunque ritenuto di dover acquisire in quanto in ogni caso le decisioni assunte con il presente atto avranno riflessi sul bilancio pluriennale;

Visto l'art. 48 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

Con votazione unanime favorevole espressa in modo palese;

<b>Comune di Galliate</b> Provincia di Novara	Numero <b>213</b>	Data <b>04/11/2015</b>
--	----------------------	---------------------------

### DELIBERA

- 1) di prendere atto che, per le motivazioni indicate in premessa che si intendono integralmente riportate nel dispositivo della presente deliberazione, l'art. 21, comma 4bis, della L.R. 56/77 e s.m.i., anche nel rispetto dei pareri espressi dalla Regione Piemonte – Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia con nota in data 10/04/2014 prot. n.9723 in risposta a specifico quesito posto dal Comune di Pinerolo (TO) in data 22/11/2013 e dalla Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio - Attività Legislativa e Amministrativa con nota in data 13/10/2015 prot. 22490 in risposta al quesito posto dal Settore Programmazione Territoriale di questo Comune in data 28/08/2015 prot. 18730, è immediatamente operante senza la necessità di recepimento nel vigente P.R.G.C. 2008;
- 2) di stabilire, secondo quanto previsto dal citato art. 21, comma 4bis, della L.R. 56/77 e s.m.i., che le condizioni di applicabilità sono le seguenti:
  - estensione dell'area da destinare a standard (previa specifica valutazione e con motivazioni, per interventi da attuarsi attraverso strumento urbanistico esecutivo), conformazione, localizzazione, programmi comunali di intervento e politiche sulla mobilità sostenibile;
  - obbligo di corrispondere una somma pari all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione dell'area e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;
  - destinazione della somma corrisposta all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi;
- 3) di stabilire che, per permettere e per garantire una più idonea e razionale applicazione della normativa urbanistica vigente l'applicazione delle previsioni di cui al citato art. 21, comma 4bis della LR. 56/77 e s.m.i., avvenga nelle aree ove si riscontrano le specifiche situazioni di fatto individuate nelle premesse della presente deliberazione;
- 4) di stabilire che la possibilità di monetizzazione è riconosciuta alle predette aree sia in caso di interventi edilizi convenzionati (IEC) sia in caso di SUE;
- 5) di dare atto che le condizioni generali elencate al precedente punto 2) del dispositivo della presente deliberazione troveranno esatta definizione in fase di approvazione delle convenzioni o degli atti d'obbligo di cui alla vigente normativa edilizia/urbanistica;

Successivamente;

Attesa l'urgenza di provvedere per definire alcune istanze di PDC che hanno già richiesto tale corresponsione economica;

Visto l'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

Con votazione unanime favorevole espressa in modo palese;

### DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.





## Pareri

Comune di GALLIATE

### Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2015 / 401**

Ufficio Proponente: **Programmazione Territoriale**

Oggetto: **MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A STANDARD URBANISTICI PER INTERVENTI EDILIZI. APPLICAZIONE DELL' ART.21 COMMA 4 BIS DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.**

### Visto tecnico

Ufficio Proponente (Programmazione Territoriale)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 03/11/2015

Il Responsabile di Settore  
dott. ing. Moira Piacentini

### Visto contabile

Finanziario

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 04/11/2015

Responsabile del Servizio Finanziario  
Paola Mainini

	<b>Comune di Galliate</b> Provincia di Novara	Numero <b>213</b>	Data <b>04/11/2015</b>	
---	--	----------------------	---------------------------	--

Originale  
Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco  
Dott. Davide Ferrari

Il Segretario Comunale reggente  
Dott. Agostino Carmeni

#### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Un esemplare della presente deliberazione viene pubblicato in data odierna all'Albo Pretorio on-line comunale e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

Galliate, li 10/11/2015

Il Messo Comunale  
Luciano Carfora

#### ESTREMI DI ESECUTIVITA'

Atto esecutivo in data 06/12/2015 per decorrenza dei prescritti dieci giorni dal termine della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line, ai sensi dell'art. 134, terzo comma, del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

Attestazione ex articolo 3 D. Lgs 12.2.1993, n.39

Documento prodotto con sistema informativo automatizzato del Comune di Galliate – Settore Affari Generali

## ALLEGATO 5 – ART. 3 comma 1 lettera b) DELLA L.R. 9/2003



Consiglio regionale  
del Piemonte



Legge regionale 29 aprile 2003, n. 9.

### **Norme per il recupero funzionale dei rustici.**

(B.U. 8 maggio 2003, n. 19)

**Art. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7**

#### **Art. 1.** *(Finalita')*

1. La Regione Piemonte, al fine di limitare il consumo di suolo e di favorire il contenimento dei consumi energetici, promuove il recupero dei rustici a solo scopo residenziale.

#### **Art. 2.** *(Definizione)*

1. Ai fini della presente legge si intendono per rustici i manufatti edilizi esistenti realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 delimitati da tamponamenti individuati a catasto terreni o edilizio urbano ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti; sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate o in cemento armato.

#### **Art. 3.** *(Ambito di applicazione)*

1. Gli interventi di recupero di cui all'articolo 1 sono consentiti purché gli edifici interessati:

- a) risultino legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, fatto salvo quanto stabilito all'articolo 2;
- b) siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria e, in particolare, siano reperiti spazi sia a parcheggio privato, in quantità non inferiore a quella prevista per le nuove costruzioni dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modificazioni, sia a parcheggio pubblico, ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), come da ultimo modificato dall'articolo 7 della legge regionale 12 novembre 1999, n. 28; e' facoltà dei comuni di ammettere la monetizzazione del parcheggio pubblico in base ai costi correnti di esproprio applicati all'interno delle singole aree, sempreché il dimensionamento della dotazione esistente risulti sufficiente anche per il nuovo carico insediativo;
- c) non siano situati in aree definite a rischio idrogeologico ed idraulico, individuate negli strumenti di pianificazione sovraordinata di settore o dai piani regolatori generali comunali; i comuni, nell'ambito delle competenze attribuite dall'articolo 6, possono escludere dall'applicazione della presente legge parti del territorio comunale classificate a pericolosità rilevante negli studi geomorfologici ed idraulici a supporto degli strumenti urbanistici.

2. Il recupero dei rustici, come definiti all'articolo 2, non serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, puo' essere consentito a condizione che i fabbricati siano in possesso dei servizi in forma diretta e autonoma, nei termini previsti dalle vigenti normative di settore.
3. Nel caso di rustici serviti da strade classificate vicinali l'autorizzazione al recupero a fini abitativi e' subordinata all'impegno di concorrere alla relativa manutenzione sulla base della normativa vigente.
4. Il recupero e' soggetto a concessione edilizia.
5. Per le altezze interne dei locali oggetto di recupero si rimanda alla normativa ed ai regolamenti locali vigenti; devono inoltre essere rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilita' previste dalla normativa vigente e le norme sulle distanze, in particolare sulle distanze tra fabbricati, stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.
6. Nel caso di rustici ubicati su terreni in pendenza sistemati a terrazzamenti con muri di sostegno, le norme regolamentari sulle distanze dai confini e dagli altri fabbricati sono sempre derogate se dal progetto di recupero il punto piu' alto del solido emergente posto a valle risulta a quota inferiore del punto piu' basso del coronamento del muro di sostegno posto a monte; la misura e' effettuata limitatamente alla parte in cui i manufatti si fronteggiano.
7. Il rapporto di copertura riferito alle superfici dell'edificio principale ed alle superfici oggetto di recupero non puo' superare il 40 per cento per ogni singolo lotto.
8. Il recupero di edifici rustici agricoli, realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, avviene nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali e compatibili con quelli originari.
9. Nelle aree di antica formazione dei centri urbani, individuate dai piani regolatori generali comunali, non possono essere oggetto di recupero le superfetazioni non coerenti con il contesto architettonico.

**Art. 4.**  
*(Modalita' d'intervento)*

1. Il progetto di recupero per gli interventi di cui all'articolo 1 deve prevedere il superamento delle barriere architettoniche ed idonee opere di isolamento termico.
2. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei rustici avvengono senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nel rispetto del decoro dei prospetti, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti. Gli interventi edilizi di recupero di cui all'articolo 1 non possono comportare la demolizione del rustico esistente e la successiva ricostruzione della volumetria derivante dalla preesistente superficie utile delimitata da tamponamenti.
3. Gli interventi edilizi di cui alla presente legge sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 13, terzo comma, lettere c) e d), della l.r. 56/1977, come da ultimo modificato dall'articolo 16 della legge regionale 6 dicembre 1984, n. 61, non richiedono preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo ne' inserimento della relativa volumetria nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto.
4. Gli interventi di recupero di cui all'articolo 1, fatta salva la facolta' di esclusione prevista all'articolo 6, sono ammessi anche in deroga alle destinazioni d'uso, agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti o adottati, fatti salvi i diritti di terzi, in particolare per quanto concerne il rispetto dei regolamenti condominiali secondo le statuizioni del codice civile.
5. Ove si intervenga su edifici assoggettati a prescrizioni o vincoli di legge e' obbligatorio esperire le rituali procedure autorizzative presso gli organi di tutela.

**Art. 5.**  
*(Contributo di concessione)*

1. Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di cui all'articolo 1 comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, cosi' come previsto dall'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilita' dei suoli), secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, con l'eccezione di cui al comma 2, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso.
2. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e' calcolato sulla volumetria resa abitativa, mentre la

quota relativa al costo di costruzione e' determinata applicando l'aliquota forfettaria fissa del 5 per cento ad un terzo del costo dell'intervento stimato sulla base dell'elenco prezzi adottato dal comune.

3. Il contributo di cui al comma 2 e' ridotto nella misura del 70 per cento, qualora il richiedente la concessione provveda, contestualmente al rilascio della concessione, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano un ampliamento dell'unita' immobiliare preesistente.

#### **Art. 6.**

*(Competenze comunali)*

1. Con motivata deliberazione del consiglio comunale, i comuni possono, nel termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle presenti norme, anche in relazione alle problematiche idrogeologiche, geomorfologiche, idrauliche e sismiche.

2. Le norme della presente legge, nei limiti definiti dai comuni ai sensi del comma 1, prevalgono sulle disposizioni normative e regolamentari dei piani regolatori generali comunali e dei regolamenti edilizi vigenti.

#### **Art. 7.**

*(Dichiarazione d'urgenza)*

1. La presente legge e' dichiarata urgente, ai sensi dell'articolo 45 dello Statuto, ed entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

---



**TESTO COORDINATO DELL'ALLEGATO A ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 29 OTTOBRE 1999, N. 563-13414 (*INDIRIZZI GENERALI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA, IN ATTUAZIONE DEL DECRETO LEGISLATIVO 31 MARZO 1998, N. 114*) COME RISULTANTE DOPO LE ULTIME MODIFICHE INTERVENUTE CON LA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 20 NOVEMBRE 2012, N. 191-43016**

**DCR 191-43016**

DATA DI ADOZIONE 20 NOVEMBRE 2012

DATA DI PUBBLICAZIONE 06 DICEMBRE 2012

DATA DI ENTRATA IN VIGORE 06 DICEMBRE 2012

servizi pubblici, e nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 23, e in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;

2) medie e grandi strutture di vendita: sono consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali di cui agli articoli 13 e 14, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici, e nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 23, e in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante; **esse sono interamente ricomprese nell'addensamento extraurbano e nelle localizzazioni commerciali, incluse tutte le pertinenze, quali i posti a parcheggio previsti dall'articolo. 25, le aree di servizio all'attività commerciale, quali le aree di carico e scarico merci, per la raccolta rifiuti e simili, la viabilità di distribuzione dei posti a parcheggio di cui all'articolo 25.**

3. I comuni, nell'adeguamento e formazione degli strumenti urbanistici previsti dall'articolo 6, comma 5 del decreto legislativo n. 114/1998, dalla legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, e dall'articolo 4 della legge regionale sul commercio, integrano le norme tecniche di attuazione per disciplinare le aree e gli edifici individuati secondo i criteri di cui ai commi 1 e 2.

4. La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le norme degli articoli 12, 13, 14, 17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati nella parte seconda della presente normativa ed in particolare agli articoli 23, 25, 26 e 27: pertanto dopo l'adozione dei criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs 114/1998 ed in conseguente adeguamento degli strumenti urbanistici prevista all'articolo 6, comma 5 del d.lgs 114/1998 e dell'articolo 4 della legge regionale sul commercio secondo le modalità previste dalla l.r. 56/1977, esternamente agli addensamenti e localizzazioni commerciali non sono ammessi insediamenti commerciali per medie e grandi strutture di vendita.

#### Articolo 25

Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area

1. I piani regolatori generali e le relative varianti stabiliscono, nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.

2. Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della l.r. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della l.r. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 e dei commi 4 e 6; la restante quota può essere reperita in aree private.

**2 bis. Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della l.r. 56/1977 da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le**

**superfici commerciali ed assimilate di cui al comma 2. La realizzazione in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione del comma 3, secondo le previsioni della specifica normativa di settore.**

3. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue.

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2(*)	400-900	$N = 35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60+0,10(S-900)$
M-SAM4	oltre 1800	$N = 140+0,15(S-1800)$
G-SM1	fino a 4500	$N = 245+0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2 G-SM3 G-SM4	oltre 4500	$N = 645+0,25(S-4500)$
M-SE2 M-SE3 M-SE4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE1 G-SE2 G-SE3 G-SE4	da 1501 o 2501 a oltre 6000	$N = 40+0,08(S-900)$
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N+N'$ (***)
G-CC1 G-CC2	fino a 12000	$NCC = N+N'$ (***)
G-CC3 G-CC4	----- fino a 18000 ----- oltre 18000	$NCC = (N+N') \times 1,5$ (***)

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.  
(\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.  
(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.  
N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

4. Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.



5. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali di cui all'articolo 6, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'articolo 17, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti storici secondari (A.2.) e negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.), e negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3.

5 bis. Per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 13, 14 e 16 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3 negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti storici secondari (A.2.), negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.), negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale.

5 ter. Per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 7 e 9 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3, derivante dalla superficie di vendita ampliata, in tutte le zone di insediamento commerciale in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale urbane. Nel caso degli addensamenti A.5. è richiesto comunque l'effettivo possesso di almeno l'80 per cento delle dotazioni prescritte dall'articolo 21, comma 1, numero 3) della l.r. 56/1977 ed il rispetto della dotazione di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) relativamente all'intera superficie di vendita comprensiva di quella risultante dall'ampliamento.

6. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;

b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

7. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto dei commi 3, 4 e 6, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali, normate dall'articolo 15, e ai fini del rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie **anche per i casi in cui è prevista la monetizzazione di cui ai commi 5, 5 bis e 5 ter.** La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come modificati dalla legge regionale sul commercio, e ai commi 1 e 2 del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.p.r. 15 giugno 1959, n. 393).

**ALLEGATO 7 - ART. 8 DELLA DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N. 85-13268 DEL 8 FEBBRAIO 2010**

REGIONE PIEMONTE - BOLLETTINO UFFICIALE N. 8 DEL 25/02/10

Deliberazione della Giunta Regionale 8 febbraio 2010, n. 85-13268

**Legge Regionale 29 dicembre 2006 n. 38 "Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande". -Art. 8 - "Indirizzi per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l'insediamento delle attività". Prima applicazione.**

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi...

*delibera*

di approvare gli “Indirizzi generali e criteri regionali per l’insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande” per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l’insediamento delle attività secondo le modalità ed i contenuti di cui all’allegato A che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell’art. 61 dello Statuto e dell’art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

(omissis)

Allegato

Art. 8 . Fabbisogno dei parcheggi e standard relativi agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

1. I comuni nella definizione dei criteri si attengono alle norme del presente articolo, dell'art. 25, c. 1, 2, 2 bis e 4 della DCR. 563-13414/99 smi e dell'art. 21 c. 1 sub 3) della l.r. 56/77 smi.

2. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla "superficie di somministrazione", così come definita l precedente art. 4, degli esercizi di somministrazione nel rispetto dei successivi commi, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni, e ai fini del rilascio dei permessi a costruire e deve essere dimostrato nei casi di DIA di cui all'art. 12 c. 1 e 2 della l.r. 38/06 e di DIA in materia edilizia. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, c. 1 e 2 della l.r. n. 56/1977 smi, e dell'art. 25, c. 1 e 2 della DCR n. 563-13414/99 smi, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge Urbanistica), così come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.p.r. 15 giugno 1959, n. 393).

3. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio per gli esercizi di somministrazione di è calcolato secondo i parametri delle tabelle che seguono:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI <b>ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1- A2- A3 - L1</b>
S < 25	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
25<S<50	$N = 1 + 0,8 * (S - 25)$
50<S<100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S>100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI <b>ADDENSAMENTI COMMERCIALI A4 E NELLE AREE URBANE ESTERNE</b> AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A1 – A2 - A3 - L1
S < 35	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
35<S<50	$N = 1 + 0,8 * (S - 35)$
50<S<100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S>100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI <b>ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI</b> <b>A5 - L2</b> <b>E NELLE AREE EXTRAURBANE ESTERNE</b> AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A5 - L2
S < 35	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
35<S<50	$N = 1 + 0,1 * (S - 35)$
50<S<100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S>100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

4. Ai fini del calcolo del fabbisogno di posti parcheggio, la porzione di suolo variamente delimitata - coperta o scoperta, posta all'esterno degli esercizi di somministrazione, appositamente destinata ed attrezzata al servizio di ristoro dei consumatori e funzionalmente connessa all'esercizio stesso, che non è soggetta a permesso a costruire, non è computata.

5. Per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A2, A3, A4, L1, il fabbisogno dei posti parcheggio è monetizzabile contribuendo alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento. Il comune, nei propri strumenti urbanistici generali o esecutivi, deve prevedere apposita normativa.

6. Per gli esercizi di somministrazione ubicati nelle "realtà minori a rischio desertificazione" così come definite al precedente art. 5 c. 3 non è richiesto il soddisfacimento dei posti parcheggio previsto al precedente c. 2; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art. 21, c. 1, n. 3) della l.r. 56/1977 smi.

7. Per il soddisfacimento dei posti parcheggio degli esercizi di somministrazione ubicati nei centri commerciali si applicano le norme previste all'art. 25 c. 4 della DCR n. 563-13414/99 smi.

8. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;

b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

#### Art. 9. Regolamentazione delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità

1. I comuni nei propri criteri, privilegiando norme di autoregolamentazione concertata, così come anche previsto dall'art. 26 della DCR n. 563-13414/99 smi, disciplinano e regolamentano l'orario di carico e scarico delle merci anche per gli esercizi di somministrazione negli addensamenti commerciali A1 e A2, cercando di concentrarlo nelle ore di minor traffico evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico ed atmosferico.

2. I comuni, nel disciplinare la sosta su suolo pubblico devono considerare che, per la vitalità degli addensamenti commerciali A1, A2 e A3, deve essere privilegiata la possibilità di parcheggio gratuito, sia pure per una breve durata. In tali ambiti territoriali, con esclusione degli ambiti definiti al precedente art. 5 c. 3 e nei programmi integrati di

Deliberazione della Giunta Regionale 1 marzo 2010, n. 43-13437

**Legge regionale 29 dicembre 2006 n.38. Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.-Art. 8- Indirizzi per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l'insediamento delle attività'. Prima applicazione. Rettifica di errore materiale delle tabelle di calcolo del fabbisogno dei posti parcheggio di cui al c.3 dell'art. 8 dell'All. A della DGR n.85-13268 del 8/02/2010.**

(omissis)

LA GIUNTA REGIONALE

a voti unanimi...

*delibera*

di approvare la **rettifica** degli errori materiali contenuti al c. 3 dell'art. 8(*Fabbisogno dei parcheggi e standard relativi agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande*) dell'allegato A della Deliberazione della Giunta Regionale n. 85-13268 del 8 febbraio 2010 recante "Legge regionale 29 dicembre 2006 n. 38 "Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande". – Art. 8 – "Indirizzi per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l'insediamento delle attività". Prima applicazione.", sostituendo il moltiplicatore pari a 0,8, alla seconda riga della prime due tabelle e riferito alle superficie di somministrazione comprese tra 25 e 50 mq. (prima tabella) e 35 e 50 mq. (seconda tabella), con il moltiplicatore corretto pari a 0,08.

**Di modificare conseguentemente le** due tabelle contenute al c. 3 dell'art 8 dell'all. A della DGR n. 85-13268 del 8 febbraio 2010 **che risultano pertanto corrette** come segue:

SUPERFICIE SOMMINISTRAZIONE [MQ]	DI (N)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI <b>ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1- A2- A3 - L1</b>
S < 25		esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
25<S<50		$N = 1 + 0,08 * (S - 25)$
50<S<100		$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S>100		$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

SUPERFICIE SOMMINISTRAZIONE [MQ]	DI (N)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO PER GLI PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI <b>ADDENSAMENTI COMMERCIALI A4 E NELLE AREE URBANE ESTERNE</b> AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A1 – A2 - A3 - L1
S < 35		esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
35<S<50		$N = 1 + 0,08 * (S - 35)$
50<S<100		$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$

|S>100

N = 8 + 0,12 \* (S-100)

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.  
(omissis)

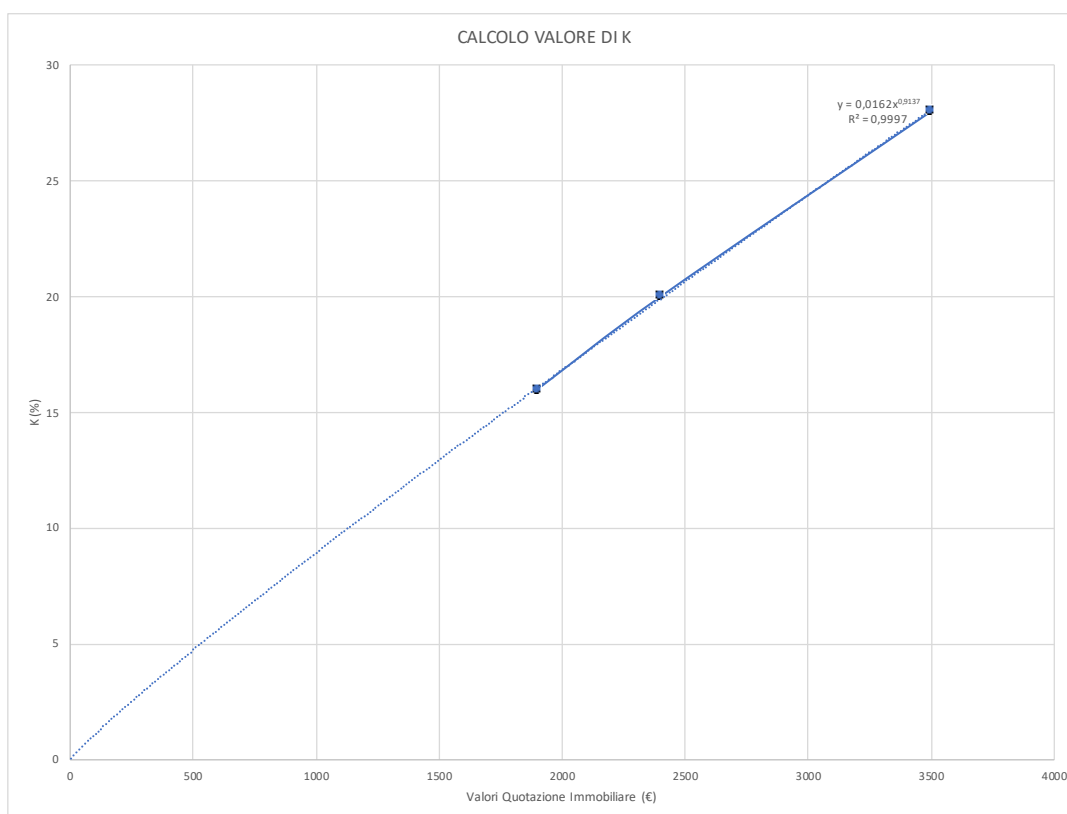
## ALLEGATO 8 – CALCOLO VALORE K

Il valore K, che rappresenta l'incidenza del valore dell'area edificabile relativa al fabbricato, è calcolato mediante interpolazione lineare, prendendo come riferimento i valori desunti dalle quotazioni del Consulente Immobiliare – aggiornamento primavera 2016 (di cui si allega stralcio, dove K è rappresentato dall'indice i.a. %)

primavera 2016 – compravendite						locaz. di ?abitazioni	
città	zona	ab. nuove	ab. recenti	negozi	i.a. %	libere	proroghe
Novara	centro	3500	2700	6200	28	120	106
	semic.	2400	1900	3650	20	94	84
	periferia	1900	1450	1950	16	80	70

La relazione tra la quotazione immobiliare e il valore di K è la seguente:

$$K = 0,0162 \times V^{0,9137}$$



quotazione	i.a. %
3500	28
2400	20
1900	16

## ALLEGATO 9 – ART. 37 COMMA 1 DEL D.P.R. 327/2001

### **Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327** **Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di** **espropriazione per pubblica utilità**

(G.U. 16 agosto 2001, n. 189, s.o. n. 211, ripubblicata il 14 settembre 2001, sul n. 214, s.o. n. 231)

#### **TITOLO I - OGGETTO ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL TESTO UNICO**

##### **Art. 1. Oggetto (L)**

1. Il presente testo unico disciplina l'espropriazione, anche a favore di privati, dei beni immobili o di diritti relativi ad immobili per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità. (L)
2. Si considera opera pubblica o di pubblica utilità anche la realizzazione degli interventi necessari per l'utilizzazione da parte della collettività di beni o di terreni, o di un loro insieme, di cui non è prevista la materiale modificazione o trasformazione. (L)
3. *(abrogato dal d.lgs. n. 302 del 2002)*
4. Le norme del presente testo unico non possono essere derogate, modificate o abrogate se non per dichiarazione espressa, con specifico riferimento a singole disposizioni. (L)

##### **Art. 2. Principio di legalità dell'azione amministrativa (L)**

1. L'espropriazione dei beni immobili o di diritti relativi ad immobili di cui all'articolo 1 può essere disposta nei soli casi previsti dalle leggi e dai regolamenti. (L)
2. I procedimenti di cui al presente testo unico si ispirano ai principi di economicità, di efficacia, di efficienza, di pubblicità e di semplificazione dell'azione amministrativa. (L)

##### **Art. 3. Definizioni (L)**

*(articolo così sostituito dal d.lgs. n. 302 del 2002)*

1. Ai fini del presente testo unico:
  - a) per "espropriato", si intende il soggetto, pubblico o privato, titolare del diritto espropriato;
  - b) per "autorità espropriante", si intende, l'autorità amministrativa titolare del potere di espropriare e che cura il relativo procedimento, ovvero il soggetto privato, al quale sia stato attribuito tale potere, in base ad una norma;
  - c) per "beneficiario dell'espropriazione", si intende il soggetto, pubblico o privato, in cui favore è emesso il decreto di esproprio;
  - d) per "promotore dell'espropriazione", si intende il soggetto, pubblico o privato, che chiede l'espropriazione. (L)
2. Tutti gli atti della procedura espropriativa, ivi incluse le comunicazioni ed il decreto di esproprio, sono disposti nei confronti del soggetto che risulti proprietario secondo i registri catastali, salvo che l'autorità espropriante non abbia tempestiva notizia dell'eventuale diverso proprietario effettivo. Nel caso in cui abbia avuto notizia della pendenza della procedura espropriativa dopo la comunicazione dell'indennità provvisoria al soggetto che risulti proprietario secondo i registri catastali, il proprietario effettivo può, nei trenta giorni successivi, concordare l'indennità ai sensi dell'[articolo 45, comma 2](#). (L)
3. Colui che risulta proprietario secondo i registri catastali e riceva la notificazione o comunicazione di atti del procedimento espropriativo, ove non sia più proprietario è tenuto di comunicarlo all'amministrazione procedente entro trenta giorni dalla prima notificazione, indicando altresì, ove ne sia a conoscenza, il nuovo proprietario, o comunque fornendo copia degli atti in suo possesso utili a ricostruire le vicende dell'immobile. (L)

##### **Art. 4. Beni non espropriabili o espropriabili in casi particolari (L)**

1. I beni appartenenti al demanio pubblico non possono essere espropriati fino a quando non ne viene pronunciata la sdemanializzazione. (L)
- 1-bis. I beni gravati da uso civico non possono essere espropriati o asserviti coattivamente se non viene pronunciato il mutamento di destinazione d'uso, fatte salve le ipotesi in cui l'opera pubblica o di pubblica utilità sia compatibile con



valore venale del bene e non si applicano le disposizioni contenute nelle sezioni seguenti. (L)  
*(comma così modificato dal d.lgs. n. 302 del 2002)*

1-bis. È fatto salvo il disposto dell'[articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166](#).  
*(comma aggiunto dal d.lgs. n. 302 del 2002)*

### **Sezione III - Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile o legittimamente edificata.**

#### **Art. 37. Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile (L)**

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.

*(comma così sostituito dall'articolo 2, comma 89, legge n. 244 del 2007)*

2. Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi in quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del 10 per cento.

*(comma così sostituito dall'articolo 2, comma 89, legge n. 244 del 2007)*

3. Ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione, esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione. In ogni caso si esclude il rilievo di costruzioni realizzate abusivamente. (L)

4. Salva la disposizione dell'[articolo 32, comma 1](#), non sussistono le possibilità legali di edificazione quando l'area è sottoposta ad un vincolo di inedificabilità assoluta in base alla normativa statale o regionale o alle previsioni di qualsiasi atto di programmazione o di pianificazione del territorio, ivi compresi il piano paesistico, il piano del parco, il piano di bacino, il piano regolatore generale, il programma di fabbricazione, il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata anche per una parte limitata del territorio comunale per finalità di edilizia residenziale o di investimenti produttivi, ovvero in base ad un qualsiasi altro piano o provvedimento che abbia precluso il rilascio di atti, comunque denominati, abilitativi della realizzazione di edifici o manufatti di natura privata. (L)

5. I criteri e i requisiti per valutare l'edificabilità di fatto dell'area sono definiti con regolamento da emanare con decreto del Ministro delle infrastrutture e trasporti. (L)

*(comma così modificato dal d.lgs. n. 302 del 2002)*

6. Fino alla data di entrata in vigore del regolamento di cui al comma 5, si verifica se sussistano le possibilità effettive di edificazione, valutando le caratteristiche oggettive dell'area. (L)

7. *[L'indennità è ridotta ad un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili prima della determinazione formale dell'indennità nei modi stabiliti dall'art. 20, comma 3, e dall'art. 22, comma 1, e dall'art. 22-bis, qualora il valore dichiarato risulti contrastante con la normativa vigente ed inferiore all'indennità di espropriazione come determinata in base ai commi precedenti.]*  
(L)

*(comma dichiarato costituzionalmente illegittimo da Corte cost. n. 338 del 22 dicembre 2011)*

8. Se per il bene negli ultimi cinque anni è stata pagata dall'espropriato o dal suo dante causa un'imposta in misura maggiore dell'imposta da pagare sull'indennità, la differenza è corrisposta dall'espropriante all'espropriato. (L)

9. Qualora l'area edificabile sia utilizzata a scopi agricoli, spetta al proprietario coltivatore diretto anche una indennità pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticato. La stessa indennità spetta al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante che, per effetto della procedura, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte il fondo direttamente coltivato, da almeno un anno, col lavoro proprio e di quello dei familiari. (L)

*(comma così modificato dal d.lgs. n. 302 del 2002)*

#### **Art. 38. Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area legittimamente edificata (L)**

1. Nel caso di espropriazione di una costruzione legittimamente edificata, l'indennità è determinata nella misura pari al valore venale. (L)

## ALLEGATO 10 – DETERMINAZIONE INCIDE DI EDIFICABILITÀ MEDIO PONDERATO DELLE AREE DESTINATE A “VERDE E SERVIZI PUBBLICI O D’USO PUBBLICO”

Il valore Ut è determinato dalla media aritmetica tra i valori percentuali contenuti nella tabella 18a – sezione Aree Pubbliche dell’Elaborato I1 – Relazione urbanistica di Piano del P.R.G.C. 2008, approvato con modifiche “ex officio” con D.G.R. n. 24-7495 del 23/04/2014

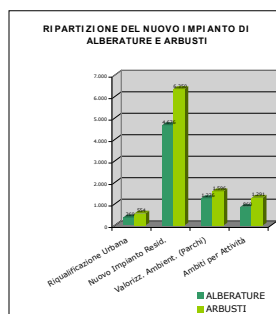
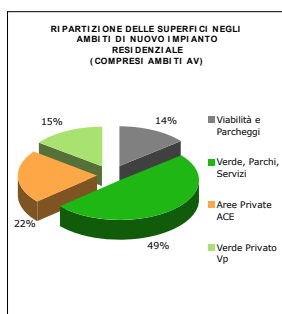
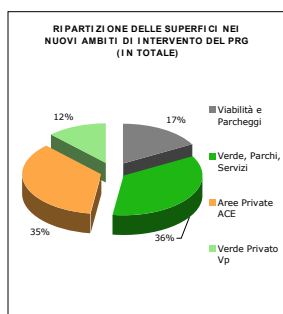
$$Ut = ( 17 + 35 ) / 2 = 26 \%$$

COMUNE DI GALLIATE - PRG 2008

TAB. 18a

RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI NEI NUOVI AMBITI DI INTERVENTO (RIEPILOGO)

INTERVENTI DI COMPLETAMENTO, RIQUALIFICAZIONI, TRASFORMAZIONI	Aree Pubbliche			Aree Private			Sup. Permeabili		Dens. Arborea		Dens. Arbustiva	
	% St	Viabilità e Parcheggi	Verde, Parchi, Servizi	% St	Aree Private ACE	Verde Privato Vp	Ip = % (ACE+Vp)	Sp = Sup. perm.	A/Ha	Alberi	Ar/Ha	Arbusti
CITTA' STORICA Previsioni di nuovo impianto e recupero		1.046	0		3.515	648						
CITTA' CONSOLIDATA Previsioni di Completamento e Trasformazione	19%	5.737	5.216	81%	35.423	11.594						
CITTA' PROGRAMMATA Previsioni di Nuovo Impianto	40%	84.701	40.054	63%	193.120	0						
CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Riqualificazione Urbana	45%	9.239	32.338	53%	32.752	16.608	28%	13.602	40	369	60	554
CITTA'TRASFORMAZIONE - Nuovo Impianto Residenziale	55%	124.318	335.346	43%	212.440	143.831	60%	214.483	56	4.676	76	6.350
CITTA'TRASFORMAZIONE - Valorizzazione Ambientale	100%	12.761	146.749	0%	0	0	90%	143.559	80	1.276	100	1.596
CITTA'TRASFORMAZIONE - Nuovo Impianto per Attività	33%	45.403	25.305	67%	111.774	32.609	29%	41.364	40	860	60	1.291
<b>TOTALE NUOVA PREVISIONE</b>		17% <b>283.205</b>	35% <b>585.007</b>		47% <b>589.025</b>	35% <b>205.290</b>		12% <b>413.008</b>	43	7.181	58	9.791
		<b>868.212</b>			<b>794.315</b>							
di cui confermato da PRG Vigente	46%	162.012	190.470	56%	362.912	65.648				2.168		3.460
		352.482			428.561							
% PRG Vigente sul Totale PRG 2008		41%			54%							



# CORTE COSTITUZIONALE

[English Text](#)   [Istituzione](#)   [Composizione](#)   [Lavori](#)   [Giurisprudenza](#)   [Archivio](#)   [News](#)

[Relazioni internazionali](#)   [Corti costituzionali straniere](#)   [Rapporti con il cittadino](#)

[Home](#) > [Giurisprudenza](#) > [Ricerca sulle decisioni](#) >

PRONUNCIA

PRONUNCIA E MASSIME

RICERCA

vai a: [Fatto](#) | [Diritto](#) | [Dispositivo](#)

A<sup>+</sup> A<sup>-</sup> A

Sentenza 348/2007 (ECLI:IT:COST:2007:348)

Giudizio: GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA INCIDENTALE

Presidente: BILE - Redattore: SILVESTRI

Udienza Pubblica del 03/07/2007; Decisione del 22/10/2007

Deposito del 24/10/2007; Pubblicazione in G. U. 31/10/2007 n. 42

Norme impugnate: Art. 5 bis del decreto legge 11/07/1992, n. 333, convertito con modificazioni in legge 08/08/1992, n. 359.

Massime: 31711 31712 31713 31714 31715 31716 31717 31718 31719

Atti decisl: ord. 402 e 681/2006; 2/2007

## SENTENZA N. 348 ANNO 2007

### LA CORTE COSTITUZIONALE

composta dai signori: Presidente: Franco BILE; Giudici: Giovanni Maria FLICK, Francesco AMIRANTE, Ugo DE SIERVO, Paolo MADDALENA, Alfio FINOCCHIARO, Alfonso QUARANTA, Franco GALLO, Luigi MAZZELLA, Gaetano SILVESTRI, Sabino CASSESE, Maria Rita SAULLE, Giuseppe TESAURO, Paolo Maria NAPOLITANO,

ha pronunciato la seguente

### SENTENZA

nei giudizi di legittimità costituzionale dell'art. 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 (Misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica), convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, promossi con ordinanze del 29 maggio e del 19 ottobre 2006 (nn. 2 ord.) dalla Corte di cassazione, rispettivamente iscritte ai nn. 402 e 681 del registro ordinanze 2006 ed al n. 2 del registro ordinanze 2007 e pubblicate nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica n. 42, prima serie speciale, dell'anno 2006 e nn. 6 e 7, prima serie speciale, dell'anno 2007.

#### Ritenuto in fatto

1. – Con ordinanza depositata il 29 maggio 2006 (r.o. n. 402 del 2006), la Corte di cassazione ha sollevato questione di legittimità costituzionale dell'art. 5-*bis* del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 (Misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica), convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, per violazione dell'art. 111, primo e secondo comma, della Costituzione, in relazione all'art. 6 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (CEDU) firmata a Roma il 4 novembre 1950, cui è stata data esecuzione con la legge 4 agosto 1955, n. 848 (Ratifica ed esecuzione della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali firmata a Roma il 4 novembre 1950 e del Protocollo addizionale alla Convenzione stessa, firmato a Parigi il 20 marzo 1952), nonché dell'art. 117, primo comma, Cost., in relazione al citato art. 6 CEDU ed all'art. 1 del primo Protocollo della Convenzione stessa, firmato a Parigi il 20 marzo 1952, cui è stata data esecuzione con la medesima legge n. 848 del 1955.

La norma è oggetto di censura nella parte in cui, ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione dei suoli edificabili, prevede il criterio di calcolo fondato sulla media tra il valore dei beni e il reddito dominicale rivalutato, disponendone altresì l'applicazione ai giudizi in corso alla data dell'entrata in vigore della legge n. 359 del 1992.

1.1. – La Corte rimettente riferisce che nel giudizio principale la parte privata R.A., già proprietaria di suoli espropriati per l'attuazione di un programma di edilizia economica e popolare nel Comune di Torre Annunziata, e firmataria di un atto di cessione volontaria in data 2 aprile 1982, ha proposto ricorso avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli del 6 dicembre 2001 per censurare la liquidazione dell'indennità ivi effettuata, in quanto non adeguata al valore dei beni, anche con riferimento alla mancata rivalutazione della somma liquidata.

Nel giudizio di legittimità si sono costituiti il Comune di Torre Annunziata, il quale ha proposto ricorso incidentale, e l'Istituto autonomo case popolari della Provincia di Napoli.

Con memoria illustrativa la ricorrente R.A. ha eccepito l'illegittimità costituzionale dell'art. 5-*bis* del decreto-legge n. 333 del 1992, norma applicata ai fini della quantificazione dell'indennità, per contrasto con gli artt. 42, terzo comma, 24 e 102 Cost., in quanto il criterio ivi previsto non garantirebbe un serio ristoro ai proprietari dei suoli espropriati e la sua applicazione ai giudizi in corso costituirebbe una «indebita ingerenza del potere legislativo sull'esito del processo». A questo proposito si ricorda come la Corte europea dei diritti dell'uomo abbia costantemente rilevato il contrasto del menzionato art. 5-*bis* con l'art. 1 del primo Protocollo della Convenzione europea.

La censura della parte ricorrente è estesa all'art. 37 del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), in quanto si tratta della disposizione, oggi vigente, che ha perpetuato il criterio di calcolo censurato.

1.2. – Il rimettente esclude la rilevanza della questione avente ad oggetto la norma citata da ultimo, in quanto applicabile solo ai procedimenti espropriativi iniziati a partire dal 1° luglio 2003, secondo la previsione contenuta nell'art. 57 del medesimo d.P.R. n. 327 del 2001. Nel caso di specie, invece, il giudizio è iniziato nel 1988.

Al contempo, la Corte di cassazione ritiene rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale della norma di cui all'art. 5-*bis* del decreto-legge n. 333 del 1992, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 359 del 1992.

1.3 – In merito alla rilevanza della questione sollevata, il rimettente sottolinea come nella specie si tratti «indiscutibilmente» di suoli edificabili, ai quali è applicabile il citato art. 5-*bis*, commi 1 e 2. In particolare, si evidenzia come l'oggetto del contendere sia costituito dal «prezzo della cessione volontaria», *rectius*, «dal conguaglio dovuto rispetto a quanto a suo tempo convenuto, in applicazione della legge n. 385 del 1980». Il giudice *a quo* ricorda, in proposito, che il prezzo della cessione volontaria deve essere commisurato alla misura dell'indennità di espropriazione; da ciò consegue che nel giudizio principale è ancora in contestazione la determinazione dell'indennizzo espropriativo e che l'eventuale *ius superveniens*, costituito da un nuovo criterio di determinazione dell'indennità di espropriazione dei suoli edificabili, troverebbe senz'altro applicazione.

1.4. – Quanto alla non manifesta infondatezza, la Corte di cassazione ritiene di dover riformulare i termini della questione prospettata dalla parte privata ricorrente, individuando i parametri costituzionali di riferimento negli artt. 111 e 117 Cost. Il ragionamento è condotto alla luce dell'esame parallelo della giurisprudenza della Corte europea dei diritti dell'uomo e di quella costituzionale in materia di indennizzo espropriativo.

In relazione alla prima, sono richiamate in particolare le sentenze del 29 luglio 2004 e del 29 marzo 2006, entrambe emesse nella causa Scordino contro Italia, con le quali lo Stato italiano è stato condannato per violazione delle norme della Convenzione europea dei diritti dell'uomo. Nella pronuncia del 2004, la Corte europea ha censurato l'applicazione, operata dai giudici nazionali, dell'art. 5-*bis* ai giudizi in corso, stigmatizzando la portata retroattiva della norma in parola, come tale lesiva della certezza e della trasparenza nella sistemazione normativa degli istituti ablatori, oltre che del diritto della persona al rispetto dei propri beni. Infatti, l'applicazione di tale criterio ai giudizi in corso ha violato l'affidamento dei soggetti espropriati, i quali avevano agito in giudizio per essere indennizzati secondo il criterio del valore venale dei beni, previsto dall'art. 39 della legge 25 giugno 1865, n. 2359 (Espropriazioni per pubblica utilità), ripristinato a seguito della dichiarazione di incostituzionalità delle norme che commisuravano in generale l'indennizzo al valore agricolo dei terreni (sentenze n. 5 del 1980 e n. 223 del 1983).

Con la sentenza del 2006, invece, la Corte di Strasburgo ha rilevato la strutturale e sistematica violazione, da parte del legislatore italiano, dell'art. 1 del primo Protocollo della Convenzione europea, osservando che la quantificazione dell'indennità in modo irragionevole rispetto al valore del bene ha determinato, appunto, una situazione strutturale di violazione dei diritti dell'uomo. Nell'occasione la Corte di Strasburgo ha sottolineato come, ai sensi dell'art. 46 della Convenzione, lo Stato italiano abbia il dovere di porre fine a siffatti problemi strutturali attraverso l'adozione di appropriate misure legali, amministrative e finanziarie.

Sul fronte interno, il giudice rimettente evidenzia come la norma oggetto di censura sia stata più volte scrutinata dalla Corte costituzionale, che l'ha ritenuta conforme all'art. 42, terzo comma, Cost., perché introduttiva di un criterio mediato che assicura un ristoro «non irrisorio» ai soggetti espropriati, nel rispetto della funzione sociale della proprietà (sentenze n. 283, n. 414 e n. 442 del 1993). Anche sotto il profilo dell'applicazione ai giudizi in corso, la Corte costituzionale ha respinto le censure affermando, in particolare nella sentenza n. 283 del 1993, che l'irretroattività delle leggi, pur costituendo un principio generale dell'ordinamento, non è elevato – fuori dalla materia penale – al rango di norma costituzionale. Nel caso di specie, attesa la situazione di carenza normativa che caratterizzava al tempo la materia (dopo gli interventi caducatori

della stessa Corte, con le sentenze n. 5 del 1980 e n. 223 del 1983) e la conseguente applicazione in via suppletiva del criterio del valore venale, la retroattività dell'intervento legislativo non poteva dirsi confliggente con il canone della ragionevolezza.

In esito alla disamina risulterebbe evidente, a parere del giudice *a quo*, che la questione debba essere posta oggi in riferimento ai diversi parametri individuati negli artt. 111 e 117 Cost., secondo una prospettiva inedita che è quella del sopravvenuto contrasto della norma censurata con i principi del giusto processo e del rispetto degli obblighi internazionali assunti dallo Stato, attraverso il richiamo delle norme convenzionali contenute nell'art. 6 CEDU e nell'art. 1 del primo Protocollo, in funzione di parametri interposti.

1.5. – La Corte di cassazione svolge poi una serie di considerazioni per giustificare il ricorso all'incidente di costituzionalità, sottolineando come spetti al legislatore la predisposizione dei mezzi necessari per evitare la violazione strutturale e sistematica dei diritti dell'uomo, denunciata dalla Corte europea nella sentenza Scordino del 29 marzo 2006, richiamata poco sopra.

In particolare, la stessa Corte rimettente esclude che il giudice nazionale possa disapplicare l'art. 5-*bis*, sostituendolo con un criterio frutto del proprio apprezzamento o facendo rivivere la disciplina previgente.

L'impossibilità di disapplicare la norma interna in contrasto con quella della Convenzione deriverebbe, a dire della Corte, anche da altre considerazioni. In primo luogo, va escluso che, in riferimento alle norme CEDU, sia ravvisabile un meccanismo idoneo a stabilire la subordinazione della fonte del diritto nazionale rispetto a quella internazionale, assimilabile alle limitazioni di sovranità consentite dall'art. 11 Cost., derivanti dalle fonti normative dell'ordinamento comunitario. Non sembra infatti sostenibile la tesi dell'avvenuta «comunitarizzazione» della CEDU, ai sensi del par. 2 dell'art. 6 del Trattato di Maastricht del 7 febbraio 1992, in quanto il rispetto dei diritti fondamentali, riconosciuti dalla Convenzione, costituisce una direttiva per le istituzioni comunitarie e «non una norma comunitaria rivolta agli Stati membri». A conferma di tale ricostruzione, il rimettente richiama il parere negativo espresso dalla Corte di giustizia allorché fu prospettata l'adesione della Comunità europea alla CEDU (parere 28 marzo 1996, n. 2/94). Il parere era fondato sul rilievo che l'adesione avrebbe comportato l'inserimento della Comunità in un sistema istituzionale distinto, nonché l'integrazione del complesso delle disposizioni della CEDU nell'ordinamento comunitario. Nella stessa direzione, la Corte del Lussemburgo ha dichiarato la propria incompetenza a fornire elementi interpretativi per la valutazione da parte del giudice nazionale della conformità della normativa interna ai diritti fondamentali, quali risultano dalla CEDU, e ciò «in quanto tale normativa riguarda una situazione che non rientra nel campo di applicazione del diritto comunitario» (Corte giustizia, 29 maggio 1998, causa C-299/95).

Il giudice *a quo* richiama altresì il principio della soggezione dei giudici alla legge, sancito dall'art. 101 Cost., che impedirebbe di ritenere ammissibile un potere (*a fortiori*, un obbligo) di disapplicazione della normativa interna, atteso che ciò significherebbe attribuire al potere giudiziario una funzione di revisione legislativa del tutto estranea al nostro sistema costituzionale, nel quale l'abrogazione della legge statale rimane «legata alle ipotesi contemplate dagli artt. 15 disp. prel. cod. civ. e 136 Cost.», mentre il mancato rispetto della regola di conformazione si traduce nel vizio di violazione di legge, denunciabile dinanzi alla Corte di cassazione (è richiamata Cass., 26 gennaio 2004, n. 1340), anche se non mancano opinioni che attenuano ulteriormente l'efficacia vincolante delle pronunce della Corte europea dei diritti dell'uomo (Cass., 26 aprile 2005, n. 8600, e 15 settembre 2005, n. 18249).

A tutto concedere, secondo la Corte rimettente, un vincolo all'interpretazione del giudice nazionale sarebbe ravvisabile ove la norma interna costituisca, come nella disciplina dell'equa riparazione per irragionevole durata del processo, la riproduzione di norme convenzionali, per le quali i precedenti della Corte di Strasburgo costituiscono riferimento obbligato, ovvero quando la norma convenzionale sia immediatamente precettiva, e comunque di chiara interpretazione, e non emerga un conflitto interpretativo tra il giudice nazionale e quello europeo (è richiamata Cass., 19 luglio 2002, n. 10542). Diversamente, in caso di disapplicazione dell'art. 5-*bis*, si porrebbe il problema della sostituzione del criterio ivi indicato con quello previsto dalla normativa previgente, ovvero con un criterio rimesso all'apprezzamento del giudice.

Al riguardo, il giudice *a quo* esprime perplessità circa l'incidenza, in ipotesi di disapplicazione dell'art. 5-*bis*, della norma suppletiva costituita dall'art. 39 della legge n. 2359 del 1865, che fa riferimento al valore venale dei beni e che è richiamata dalla sentenza 29 luglio 2004 della Corte di Strasburgo come criterio sul quale poggiava l'affidamento delle parti ricorrenti al momento dell'instaurazione del giudizio. Detta norma, infatti, non costituisce «regola tendenziale dell'ordinamento», in quanto non essenziale per la funzione sociale riconosciuta alla proprietà dalla Carta fondamentale, secondo l'affermazione costante della giurisprudenza costituzionale (sono richiamate le sentenze n. 61 del 1957, n. 231 del 1984, n. 173 del 1991, n. 138 del 1993 e n. 283 del 1993), mentre l'art. 5-*bis*, come già evidenziato, è stato ritenuto conforme a Costituzione anche sotto il profilo della efficacia retroattiva. In definitiva, in caso di disapplicazione della norma censurata, il giudice sarebbe chiamato ad individuare un criterio di determinazione dell'indennizzo che, pur non essendo coincidente con il valore di mercato dei beni ablati, attesa la funzionalizzazione del diritto dominicale alla pubblica utilità, sia comunque idoneo ad assicurare un *quid pluris* rispetto al criterio contenuto nell'art. 5-*bis*, così compiendo un'operazione «palesamente ammantata da margini di discrezionalità che competono solo al legislatore», anche per la necessità di reperire i mezzi finanziari per farvi fronte.

Il rimettente evidenzia come la stessa giurisprudenza CEDU non sia univoca con riferimento alla identificazione del valore venale dei beni quale unico criterio indennitario ammissibile alla luce dell'art. 1 del primo Protocollo. Infatti, mentre nella citata pronuncia del 29 marzo 2006 la Corte europea ha affermato che solo un indennizzo pari al valore del bene può essere ragionevolmente rapportato al sacrificio imposto, fatti salvi i casi riconducibili a situazioni eccezionali di mutamento del sistema costituzionale (è richiamata la sentenza 28 novembre 2002, *ex re* di Grecia e altro contro Grecia), la stessa Corte «di solito ha ammesso che il giusto equilibrio tra le esigenze di carattere generale e gli imperativi di salvaguardia dei diritti dell'individuo non comporta che l'indennizzo debba corrispondere al valore di mercato del bene espropriato» (sono richiamate le pronunce rese in causa *James* e altri contro Regno Unito, del 21 febbraio 1986; *Les saint monasteres* contro Grecia, del 9 dicembre 1994; la già citata sentenza Scordino del 29 luglio 2004).

Quanto rilevato con riferimento all'art. 11 Cost., per negare la «comunitarizzazione» della CEDU e, quindi, la praticabilità della disapplicazione della norma interna, varrebbe altresì ad escludere l'utilizzo del predetto parametro ai fini dello scrutinio.

Secondo il rimettente, il recupero del *dictum* della Corte europea non potrebbe avvenire neppure attraverso il richiamo all'obbligo di conformazione del diritto interno alle norme internazionali che, ai sensi dell'art. 10 Cost., impegna l'intero ordinamento; infatti, per un verso il parametro citato non ha per oggetto il diritto pattizio e, per altro verso, la commisurazione dell'indennizzo espropriativo al valore di mercato del bene non costituisce principio generalmente riconosciuto dagli Stati.

L'intervento giudiziale, infine, secondo la Corte rimettente, non potrebbe trovare giustificazione nella finalità di supplire all'inerzia del legislatore, giacché quest'ultimo ha di recente reiterato il regime indennitario introdotto con l'art. 5-*bis*, avendolo trasfuso nell'attuale art. 37 del d.P.R. n. 327 del 2001. A questo proposito, il giudice *a quo* rammenta come, già nel 1993, la Corte costituzionale (con la sentenza n. 283) avesse invitato il legislatore ad elaborare una legge atta ad assicurare un serio ristoro, ritenendo l'art. 5-*bis* compatibile con la Costituzione in ragione del suo carattere urgente e provvisorio, desumibile anche dall'*incipit* della disposizione che recita: «fino all'emanazione di un'organica disciplina per tutte le espropriazioni».

Dunque, l'«inadeguatezza *in abstracto*» del criterio indennitario contenuto nell'art. 5-*bis* a compensare la perdita della proprietà dei suoli edificabili per motivi di interesse pubblico, definitivamente sancita dalla giurisprudenza della Corte europea dei diritti dell'uomo, unitamente alla acquisita definitività della disciplina, riproposta dal legislatore nel 2001, all'art. 37 del d.P.R. n. 327, renderebbe necessario un nuovo scrutinio di costituzionalità.

Le argomentazioni che dimostrano l'impercorsibilità della strada della disapplicazione da parte del giudice nazionale varrebbero, al tempo stesso, ad escludere che il contrasto possa essere composto in via interpretativa.

1.6. – Su questa premessa, il giudice *a quo* passa ad illustrare i motivi di contrasto della norma impugnata rispetto ai parametri costituzionali evocati. In particolare, richiamate ancora le pronunce della Corte costituzionale sul menzionato art. 5-*bis*, precisa che, per un verso, quest'ultimo non è stato scrutinato rispetto al parametro di cui all'art. 111 Cost., nel testo modificato dalla legge costituzionale 23 novembre 1999, n. 2 (Inserimento dei principi del giusto processo nell'art. 111 della Costituzione), e che, per altro verso, i contenuti della disposizione costituzionale in esame, avuto riguardo agli aspetti programmatici (primo e secondo comma), sarebbero in gran parte ancora da esplorare, così come sarebbe da chiarire il rapporto «di discendenza della nuova formulazione della norma costituzionale dalla Convenzione europea dei diritti dell'uomo».

Seppure, come è noto, l'originario intento di «costituzionalizzare» l'art. 6 della Convenzione abbia subito modifiche nel corso dei lavori parlamentari, non di meno, a parere della Corte rimettente, andrebbe avallata la tesi secondo cui la ricostruzione dei nuovi precetti costituzionali debba essere condotta proprio alla luce della giurisprudenza della Corte europea. Pertanto, nel ricercare il significato precettivo del riformulato art. 111 Cost. si potrebbe utilmente fare ricorso all'interpretazione resa dalla Corte di Strasburgo dell'analoga disposizione contenuta nell'art. 6 della Convenzione. A questo proposito, le pronunce rese nella causa Scordino contro Italia, in materia di indennizzo espropriativo, hanno affermato che il principio della parità delle parti dinanzi al giudice implica l'impossibilità per il potere legislativo di intromettersi nell'amministrazione della giustizia, allo scopo di influire sulla risoluzione della singola causa o di una circoscritta e determinata categoria di controversie.

Il giudice *a quo* evidenzia come la vicenda giudiziaria che ha dato luogo alle citate sentenze della Corte europea e quella che ha originato la presente questione di legittimità costituzionale risultino del tutto assimilabili: in entrambi i casi, infatti, i soggetti espropriati hanno agito in giudizio sul presupposto che, espunti dall'ordinamento (per effetto delle pronunce della Corte costituzionale n. 5 del 1980 e n. 223 del 1983) i penalizzanti criteri di quantificazione dell'indennizzo previsti dalla legge 29 luglio 1980, n. 385 (Norme provvisorie sulla indennità di espropriazione di aree edificabili nonché modificazioni di termini previsti dalle leggi 28 gennaio 1977, n. 10, 5 agosto 1978, n. 457, e 15 febbraio 1980, n. 25), si fosse determinata la reviviscenza del criterio del valore venale, con la conseguente nullità dell'atto di cessione volontaria per indeterminazione dell'oggetto e con l'insorgenza del diritto all'indennità commisurata al predetto valore.

Il giudice di merito, invece, dovendo stabilire il «prezzo della cessione» da commisurare all'indennità di esproprio, ha dovuto fare applicazione del sopravvenuto art. 5-*bis* del decreto-legge n. 333 del 1992, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 359 del 1992, ed ha di conseguenza condannato il Comune espropriante al pagamento della differenza, a titolo di conguaglio della somma in precedenza corrisposta.

Il risultato è stato che le proprietarie espropriate, «a giudizio iniziato», si sono viste ridurre del 50 per cento la somma per il conseguimento della quale si erano determinate ad agire.

Per le ragioni suesposte la Corte di cassazione ritiene che la norma censurata sia in contrasto con l'art. 111, primo e secondo comma, Cost., anche alla luce dell'art. 6 CEDU, nella parte in cui, disponendo l'applicabilità ai giudizi in corso delle regole di determinazione dell'indennità di espropriazione in esso contenute, viola i principi del giusto processo, in particolare le condizioni di parità delle parti davanti al giudice.

1.7. – La Corte rimettente assume che il censurato art. 5-*bis* si ponga in contrasto anche con l'art. 117, primo comma, Cost., alla luce delle norme della Convenzione europea, come interpretate dalla Corte di Strasburgo.

Infatti la nuova formulazione della norma costituzionale, introdotta dalla legge di riforma del titolo V della parte seconda della Costituzione, avrebbe colmato «una lacuna dell'ordinamento». In tal senso, a detta della rimettente, la *sedes materiae* non risulterebbe decisiva per «ridimensionare» l'effetto innovativo dell'art. 117, primo comma, Cost., circoscrivendolo al solo riparto di competenze legislative tra Stato e Regioni. Al contrario, nella norma in esame «sembra doversi ravvisare il criterio ispiratore di tutta la funzione legislativa, anche di quella contemplata dal secondo comma, riguardante le competenze esclusive dello Stato, cui è riconducibile la normativa in tema di indennità di espropriazione».

Dunque, secondo il giudice *a quo*, le norme della Convenzione europea, e specialmente l'art. 6 CEDU e l'art. 1 del primo Protocollo, diverrebbero, «attraverso l'autorevole interpretazione che ne ha reso la Corte di Strasburgo», norme interposte nel presente giudizio di costituzionalità. In particolare, la sopravvenuta incompatibilità dell'art. 5-*bis* con le norme CEDU e quindi con l'art. 117, primo comma, Cost., riguarderebbe i profili evidenziati dalla Corte europea, ovvero la «contrarietà ai principi del giusto processo» e l'«incongruità della misura indennitaria, nel rispetto che è dovuto al diritto di proprietà».

2. – È intervenuto in giudizio il Presidente del Consiglio dei ministri, rappresentato e difeso dall'Avvocatura generale dello Stato, chiedendo che le questioni di legittimità costituzionale siano dichiarate infondate.

2.1. – La difesa erariale individua il *thema decidendum* nei seguenti punti: *a*) «se, in caso di contrasto tra la giurisprudenza europea e la legge nazionale, prevalga la prima, e dunque quale sia il destino della seconda»; *b*) «se, in caso di risposta affermativa al primo quesito, la soluzione valga anche con riguardo alle norme costituzionali».

Prima di rispondere ai quesiti indicati, a parere dell'Avvocatura generale, occorre stabilire se davvero la giurisprudenza della Corte europea possa, in via interpretativa, imporre agli Stati aderenti di considerare ridotte o espanse le norme convenzionali «in una sorta di diritto di esclusiva che farebbe premio sia sui procedimenti di formazione dei patti internazionali sia sulla diretta interpretazione del giudice nazionale, il quale pur si

trova ad applicare le stesse norme [CEDU] in quanto recepite dalla legge nazionale 4 agosto 1955 n. 848».

La difesa erariale contesta che tale potere, per quanto rivendicato dalla Corte europea, sia previsto da norme convenzionali. L'art. 32 del Protocollo n. 11 della Convenzione EDU, reso esecutivo in Italia con la legge 28 agosto 1997, n. 296 (Ratifica ed esecuzione del protocollo n. 11 alla convenzione di salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali, recante ristrutturazione del meccanismo di controllo stabilito dalla convenzione, fatto a Strasburgo l'11 maggio 1994), circoscrive la competenza della predetta Corte «a tutte le questioni concernenti l'interpretazione e l'applicazione della Convenzione e dei suoi protocolli». Ad avviso dell'Avvocatura generale, si tratterebbe di una norma posta a garanzia dell'indipendenza dei giudici di Strasburgo, che «non può trasformarsi in una fonte di produzione normativa vincolante oltre il processo e, addirittura, limitativa dei poteri istituzionali dei Parlamenti nazionali o della nostra Corte di cassazione o perfino della Corte costituzionale».

La pretesa della Corte di Strasburgo di produrre norme convenzionali vincolanti non sarebbe compatibile con l'ordinamento internazionale generale e ancor più con il sistema della Convenzione di Vienna, cui è stata data esecuzione con la legge 12 febbraio 1974, n. 112 (Ratifica ed esecuzione della convenzione sul diritto dei trattati, con annesso, adottata a Vienna il 23 maggio 1969), secondo cui l'interpretazione di qualunque trattato deve essere testuale ed oggettiva.

Pertanto, la difesa dello Stato evidenzia come le questioni odierne abbiano ragione d'essere soltanto se si riconosce alle norme di origine giurisprudenziale della Corte europea il valore di parametro interposto. Diversamente, non vi sarebbe motivo di dubitare che, ai sensi degli artt. 25 e 42 Cost., il legislatore nazionale possa introdurre norme di carattere retroattivo, operanti anche nei processi in corso, e conformare sistemi indennitari che contemperino il diritto dei singoli con le esigenze della collettività, così evitando che gli indennizzi degli espropri coincidano con il prezzo di mercato degli immobili.

2.2. – La difesa dello Stato contesta l'impostazione del ragionamento della Corte rimettente anche con riferimento ai parametri evocati.

Secondo l'Avvocatura generale, l'art. 111 Cost., una volta depurato «da ogni suggestione di prevalenza degli “insegnamenti” CEDU sulla legislazione ordinaria e costituzionale o sulla giurisprudenza della Corte di cassazione e della stessa Corte costituzionale», non stabilisce affatto quello che il giudice *a quo* crede di leggersi. Il «giusto processo» non riguarda le prerogative del legislatore, in particolare non gli impedisce di intervenire sulla disciplina sostanziale con norme di carattere retroattivo, che il giudice è tenuto ad applicare in ossequio al disposto dell'art. 101 Cost. Del resto, osserva la difesa erariale, neppure l'art. 6 CEDU, che ha ispirato la novella dell'art. 111 Cost., contiene riferimenti al divieto di leggi retroattive in materia extrapenale; tale divieto esiste, quindi, soltanto nella giurisprudenza della Corte europea, la quale, peraltro, secondo gli argomenti già esposti, sarebbe priva di potere creativo di norme convenzionali.

Discorso parzialmente analogo varrebbe per l'art. 117, primo comma, Cost., il quale impone il rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dagli obblighi internazionali, là dove, per l'appunto, le predette norme configurino limitazioni all'esercizio della potestà legislativa.

La difesa erariale richiama in proposito l'art. 1 della legge 5 giugno 2003, n. 131 (Disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3), il quale stabilisce che costituiscono vincoli alla potestà legislativa dello Stato e delle Regioni «quelli derivanti [...] da accordi di reciproca limitazione della sovranità, di cui all'art. 11 della Costituzione, dall'ordinamento comunitario e dai trattati internazionali». Nulla di tutto ciò, secondo l'Avvocatura generale, è presente nella CEDU, sia con riferimento alla previsione di leggi retroattive di immediata applicazione ai processi in corso, e per le quali opera quindi la sola disciplina delle fonti di produzione nazionali, sia con riguardo ai diritti del proprietario espropriato. A tale proposito, l'interveniente rileva che l'art. 1 del primo Protocollo, diversamente da quanto ritenuto dalla Corte di Strasburgo, si limita ad affermare il principio per cui il sacrificio della proprietà privata è ammissibile solo per cause di pubblica utilità e alle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale. La norma convenzionale richiamata non imporrebbe in alcun modo, quindi, che l'indennizzo dovuto al proprietario espropriato debba corrispondere al valore venale del bene.

2.3. – In conclusione, la difesa erariale evidenzia come il valore venale del terreno urbano non esista *in rerum natura*, ma sia direttamente collegato agli strumenti urbanistici e perciò determinato in funzione della utilizzabilità dell'area, con la conseguenza che un sistema indennitario che imponga una drastica riduzione del valore del bene non è così distante dalla realtà degli scambi economici.

3. – Si è costituita in giudizio R.A., ricorrente in via principale nel giudizio *a quo*, richiamando genericamente tutte le censure, eccezioni e deduzioni svolte nei diversi gradi del procedimento, ed in particolare l'eccezione di illegittimità costituzionale formulata nel giudizio di cassazione, con riserva di depositare successive memorie.

4. – In data 19 giugno 2007 la stessa parte privata ha depositato una memoria illustrativa con la quale insiste affinché la questione sia dichiarata fondata.

4.1. – In particolare, dopo aver riassunto l'intera vicenda giudiziaria dalla quale è originato il giudizio *a quo*, la difesa della parte rileva che la misura dell'indennizzo espropriativo prevista nella norma censurata, non presentando le caratteristiche del «serio ristoro», sarebbe tutt'ora censurabile sotto il profilo del contrasto con l'art. 42, terzo comma, Cost., nonostante l'esito dei precedenti scrutini (sentenze n. 283 e n. 442 del 1993). Infatti, nelle pronunzie richiamate, la Corte costituzionale aveva fatto salva la norma censurata solo perché caratterizzata da «provvisorietà ed eccezionalità».

4.2. – Con riferimento al profilo afferente l'applicazione della norma censurata ai giudizi in corso, la parte privata ritiene violati gli artt. 24 e 102 Cost. L'avvenuta modifica della norma sostanziale in corso di causa e la conseguente variazione della «dimensione qualitativa e quantitativa» del diritto azionato costituirebbero un'indebita ingerenza del potere legislativo sull'esito del processo, in violazione della riserva contenuta nell'art. 102 Cost. Non si tratterebbe, nel caso di specie, di mera retroattività, ma di vera e propria interferenza nell'esercizio della funzione giudiziaria da parte del legislatore, «allo scopo dichiarato di limitare l'onere (legittimo) a carico della pubblica amministrazione».

Inoltre, la censura prospettata in riferimento all'art. 42, terzo comma, Cost. andrebbe estesa all'art. 37 del d.P.R. n. 327 del 2001, nel quale è contenuto un criterio di calcolo dell'indennizzo espropriativo che conduce ad una riduzione di circa il 50 per cento rispetto al valore reale del bene. Tale norma, peraltro, non presenta i caratteri di provvisorietà e urgenza che avevano connotato l'art. 5-bis, trattandosi, con ogni evidenza, di disciplina definitiva.

Da ultimo, sul rilievo che gli argomenti svolti dal giudice *a quo* per escludere la violazione degli ulteriori parametri indicati nell'eccezione di parte non assumono valore preclusivo, la parte auspica che la Corte costituzionale estenda il proprio scrutinio anche a tali parametri.

5. – Con ordinanza depositata il 19 ottobre 2006 (r.o. n. 681 del 2006), la Corte di cassazione ha sollevato questione di legittimità

costituzionale dell'art. 5-*bis* del decreto-legge n. 333 del 1992, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 359 del 1992, per violazione dell'art. 111, primo e secondo comma, Cost., in relazione all'art. 6 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali ed all'art. 1 del primo Protocollo della Convenzione stessa, nonché dell'art. 117, primo comma, Cost., in relazione al citato art. 1 del primo Protocollo.

La norma è oggetto di censura nella parte in cui, ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione dei suoli edificabili, prevede il criterio di calcolo fondato sulla media tra il valore dei beni e il reddito dominicale rivalutato, disponendone altresì l'applicazione ai giudizi in corso alla data dell'entrata in vigore della legge n. 359 del 1992.

5.1. – La Corte rimettente riferisce che nel giudizio principale il Comune di Montello ha proposto ricorso avverso la sentenza della Corte d'appello di Brescia, la quale – dopo aver accertato che l'area di proprietà di A.C., occupata sin dal 21 maggio 1991 ed espropriata in data 8 maggio 1996, doveva considerarsi terreno edificabile da privati – aveva liquidato l'indennità di espropriazione ai sensi dell'art. 5-*bis* del decreto-legge n. 333 del 1992, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 359 del 1992.

Il Comune ricorrente lamenta l'erronea qualificazione dell'area espropriata come edificabile, e in subordine, la mancata applicazione della riduzione del 40 per cento, nonché l'insufficiente motivazione a sostegno del computo del valore dei manufatti preesistenti. La parte privata si è costituita ed ha proposto, a sua volta, ricorso incidentale nel quale censura la quantificazione dell'indennità di esproprio, nonché il mancato riconoscimento della rivalutazione monetaria degli importi liquidati; chiede altresì la disapplicazione dell'art. 5-*bis*, in quanto contrastante con l'art. 1 del primo Protocollo (che sarebbe stato “comunitarizzato” dall'art. 6 del Trattato di Maastricht del 7 febbraio 1992), ed invoca un mutamento dell'orientamento giurisprudenziale in virtù del quale «l'indennità viene corrisposta come debito pecuniario di valuta, con la conseguenza che nulla compete per la rivalutazione all'espropriato». Con successiva memoria, la ricorrente incidentale ha formulato, subordinatamente al mancato accoglimento della richiesta di disapplicazione, eccezione di illegittimità costituzionale dell'art. 5-*bis*, per violazione degli artt. 2, 10, 11, 42, 97, 111 e 117 Cost., in relazione all'art. 1 del primo Protocollo ed all'art. 6 CEDU.

5.2. – Preliminarmente, la Corte di cassazione richiama le argomentazioni sviluppate riguardo all'analoga questione di legittimità costituzionale avente ad oggetto il menzionato art. 5-*bis*, sollevata dalla medesima Corte con ordinanza del 29 maggio 2006 (r.o. n. 402 del 2006), riservandosi soltanto di integrarne il contenuto «in rapporto al contrasto della norma interna con le citate norme della Convenzione europea».

Il giudice *a quo* procede, quindi, all'esame della giurisprudenza della Corte di Strasburgo, citata anche dalla parte ricorrente a sostegno sia della richiesta di disapplicazione della norma interna, sia dell'eccezione di illegittimità costituzionale. L'esame è condotto a partire dal contenuto della pronuncia resa il 28 luglio 2004, in causa Scordino contro Italia, alla quale è seguita, nella medesima controversia, la pronuncia definitiva resa dalla *Grande chambre* il 29 marzo 2006, sul ricorso proposto dal Governo italiano.

Tanto premesso, la rimettente evidenzia l'analoga intercorrente tra la fattispecie oggetto del giudizio principale e quella che ha dato luogo alla richiamata pronuncia della *Grande chambre*: anche nel presente giudizio, infatti, il profilo della utilità pubblica risulterebbe di modesta rilevanza, essendo le aree espropriate destinate alla costruzione di un parcheggio e alla realizzazione di “verde attrezzato”.

5.3. – La Corte di cassazione procede, di seguito, a valutare il profilo riguardante la disapplicazione dell'art. 5-*bis*, espressamente richiesta dalla ricorrente incidentale, essendo tale delibazione presupposto di ammissibilità della presente questione di legittimità costituzionale.

Il giudice *a quo* dà atto che la stessa Corte di cassazione, con la già citata ordinanza n. 12810 del 2006 (r.o. n. 402 del 2006) e con l'ordinanza del 20 maggio 2006, n. 11887 (r.o. n. 401 del 2006), che ha rimesso analoga questione per la parte riguardante l'entità del risarcimento danni da occupazione acquisitiva illecita (art. 5-*bis*, comma 7-*bis*), ha negato che, in mancanza di una disciplina specifica e precettiva in sede sopranazionale dei criteri di liquidazione, il giudice nazionale possa disapplicare la legge interna.

Tale conclusione è condivisa dall'attuale rimettente, la quale rammenta che la sentenza della Corte europea del 29 marzo 2006, in causa Scordino contro Italia, ha rimesso allo Stato italiano l'adozione delle misure «legislative, amministrative e finanziarie» necessarie all'adeguamento del sistema interno alle norme sopranazionali (par. 237), così implicitamente chiarendo che la propria pronuncia non ha «effetti abrogativi».

Quanto al carattere precettivo delle norme contenute nella Convenzione, il giudice *a quo* ritiene debbano essere distinti i diritti da essa protetti, «riconosciuti» dagli Stati contraenti come «fondamentali» anche nel diritto interno (art. 1), dai mezzi e dalle modalità di tutela di tali diritti, rimessi ai singoli Stati aderenti. In caso di violazione, anche da parte di soggetti che agiscono nell'esercizio di funzioni pubbliche, l'art. 13 della Convenzione prevede il ricorso alla magistratura interna di ciascuno Stato, salvo l'intervento sussidiario della Corte di Strasburgo sui ricorsi individuali ai sensi dell'art. 34 della stessa Convenzione, e la conseguente condanna dello Stato inadempiente all'equa riparazione di cui all'art. 41. Nello stesso senso deporrebbe la previsione contenuta nell'art. 46 della Convenzione, a mente del quale «le Alte Parti contraenti s'impegnano a conformarsi alle sentenze definitive della Corte nelle controversie nelle quali sono parti», escludendosi così ogni effetto immediatamente abrogativo di norme interne.

La Corte rimettente evidenzia, inoltre, che la legge 9 gennaio 2006, n. 12 (Disposizioni in materia di esecuzione delle pronunce della Corte europea dei diritti dell'uomo), ha individuato nel Governo e nel Parlamento gli organi ai quali devono essere trasmesse le sentenze della Corte europea, in quanto unici legittimati a dare esecuzione agli obblighi che da esse discendono. Sottolinea, infine, che il disposto dell'art. 56 della Convenzione ammette la possibilità che l'applicazione della stessa possa non essere uniforme in tutto il territorio degli Stati aderenti, a fronte di «necessità locali», con la conseguenza che nel sistema della Convenzione, pur essendo precettivo il riconoscimento dei diritti garantiti nell'accordo per tutti gli Stati aderenti, le modalità di tutela e di applicazione di quei principi nei territori dei singoli Stati sono rimesse alla legislazione interna di ciascuno.

Risulterebbe chiara, pertanto, l'esclusione del potere di disapplicazione in capo ai singoli giudici; tanto più che nelle fattispecie riguardanti l'indennizzo espropriativo si porrebbe l'esigenza di assicurare copertura finanziaria alla modifica di sistema, conseguente alla scelta di un diverso criterio indennitario, stante la previsione dell'art. 81 Cost.

Il giudice *a quo* ribadisce, riprendendo le precedenti ordinanze della stessa Corte di cassazione, la ritenuta impossibilità di assimilare le norme della Convenzione EDU ai regolamenti comunitari ai fini di applicazione immediata nell'ordinamento interno (sull'argomento è richiamata Cass. 19 luglio 2002, n. 10542). È condiviso anche l'assunto che il richiamo contenuto nell'art. 6, par. 2, del Trattato di Maastricht, al rispetto dei «diritti fondamentali quali sono garantiti dalla Convenzione europea [...] e quali risultano dalle tradizioni costituzionali comuni degli Stati membri, in



quanto principi generali del diritto comunitario», non esclude la diversità tra l'organo giurisdizionale preposto alla tutela di tali diritti (Corte di Strasburgo) e quello cui è invece demandata l'interpretazione delle norme comunitarie, cioè la Corte di giustizia del Lussemburgo, che ha negato la propria competenza in materia di diritti fondamentali (Corte di Giustizia, 29 maggio 1997, C. 199-95, *Kremzow*).

Del resto, aggiunge il rimettente, la stessa Corte costituzionale, prima delle modifiche degli artt. 46 e 56 della CEDU, apportate con il Protocollo n. 11, reso esecutivo in Italia con la legge n. 296 del 1997, sembrava aver assunto orientamenti non incompatibili con la diretta applicabilità delle norme della Convenzione (sono richiamate le sentenze n. 373 del 1992 e n. 235 del 1993). Solo successivamente, anche a seguito della novella degli artt. 111 e 117 Cost., il giudice delle leggi si sarebbe orientato «a dare rilievo indiretto alle norme convenzionali, come fonti di obblighi cui l'Italia è da tali norme vincolata» (sono richiamate la sentenza n. 445 del 2002 e l'ordinanza n. 139 del 2005).

In definitiva, il riconoscimento con carattere precettivo dei diritti tutelati dall'accordo sopranazionale non rilevarebbe ai fini dell'abrogazione di norme interne contrastanti, fino a quando il legislatore interno non abbia specificato i rimedi a garanzia di detti diritti (è richiamata Cass. 12 gennaio 1999, n. 254). Nondimeno, prosegue il giudice *a quo*, i diritti tutelati dalla Convenzione EDU esistono sin dal momento della ratifica, o anche prima, se già garantiti dal diritto interno, sicché i successori degli originari titolari potranno chiederne la tutela al giudice nazionale una volta che sia stata modificata la disciplina interna.

La Corte rimettente osserva infine che, se pure il giudice italiano disapplicasse l'art. 5-*bis*, non potrebbe imporre come giusto indennizzo quello corrispondente al valore venale del bene espropriato, e questo perché, mentre in sede sopranazionale tale criterio è stato più volte considerato «l'unico di regola applicabile», nell'ambito interno la Corte costituzionale ha ritenuto che la nozione di «serio ristoro» sia compatibile con una riduzione del prezzo pieno del bene abitato, come sacrificio individuale dovuto alla pubblica utilità.

5.4. – Esclusa la possibilità di disapplicare l'art. 5-*bis*, la Corte di cassazione procede alla delibazione delle questioni preliminari riguardanti la qualificazione delle aree espropriate come edificabili, discendendo da tale qualificazione la rilevanza della norma censurata per la fattispecie in esame.

Riaffermata l'edificabilità delle aree espropriate, il giudice *a quo* ritiene «certamente rilevante» la questione di legittimità sollevata, dato che, nella espropriazione oggetto di causa, l'indennità è stata liquidata con i criteri di determinazione di cui all'art. 5-*bis*.

La Corte di cassazione evidenzia come la parte privata si dolga del fatto che, pure in assenza della riduzione del 40 per cento, l'indennità riconosciuta in base alla norma censurata non costituisce un serio ristoro della perdita subita. All'opposto, il ricorrente Comune di Montello lamenta che la Corte di merito ha computato il valore del soprassuolo ai fini della determinazione dell'indennità. Ciò dimostra, ad avviso della rimettente, che il giudizio principale non può essere definito prescindendo dall'applicazione dell'art. 5-*bis*.

5.5. – Con riferimento alla non manifesta infondatezza della questione, il giudice *a quo* procede all'esame delle pronunce con le quali la Corte costituzionale ha definito i giudizi aventi ad oggetto il menzionato art. 5-*bis* del decreto-legge n. 333 del 1992, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 359 del 1992. Sono richiamate, in particolare, le sentenze n. 283 e n. 442 del 1993, nelle quali è stata esclusa l'illegittimità dei criteri di determinazione dell'indennità di esproprio dei suoli edificabili, sulla base del loro «carattere dichiaratamente temporaneo, in attesa di un'organica disciplina dell'espropriazione per pubblica utilità» e giustificandoli per «la particolare urgenza e valenza degli "scopi" che [...] il legislatore si propone di perseguire» nella congiuntura economica in cui versava il Paese (sentenza n. 283 del 1993). Come noto, il contenuto della norma è stato trasposto nell'art. 37 del d.P.R. n. 327 del 2001, che ha reso «definitivi» quei criteri di liquidazione dell'indennizzo, sicché la «provvisorietà» degli stessi, che aveva sorretto il giudizio di non fondatezza, può dirsi venuta meno.

Nella citata pronuncia n. 283 del 1993, la Corte costituzionale ha riconosciuto, a differenza della Corte europea, il carattere di principi e norme fondamentali di riforma economico-sociale alla disciplina dettata dal legislatore con l'art. 5-*bis*, e difatti ha ritenuto illegittima la norma in esame, per contrasto con gli artt. 3 e 42 Cost., soltanto nella parte in cui, per i procedimenti in corso, non prevedeva una «nuova offerta di indennità», la cui accettazione da parte dell'espropriato escludesse l'applicazione della riduzione del 40 per cento. Quanto alla applicazione retroattiva dell'art. 5-*bis*, il giudice delle leggi ha affermato che il principio dell'irretroattività delle leggi, contenuto nell'art. 11 disp. prel. cod. civ., non è recepito nella Costituzione, escludendo nel contempo il contrasto della norma censurata con l'art. 3 Cost. Diversamente oggi, a parere della rimettente, il principio del giusto processo, sancito dal novellato art. 111 Cost., garantirebbe anche la condizione di parità tra le parti, sicché appare necessario sottoporre la norma, anche per tale aspetto, ad un nuovo scrutinio di costituzionalità.

Assume il giudice *a quo* che la norma censurata, incidendo sulla liquidazione delle indennità nei procedimenti in corso, «anteriormente alla futura opposizione alla stima ancora non proponibile per ragioni imputabili all'espropriante» (è richiamata la sentenza n. 67 del 1990 della Corte costituzionale), ha determinato una ingerenza del legislatore nel processo a sfavore dell'espropriato. Questi, infatti, in assenza della predetta norma, avrebbe potuto pretendere e ottenere una maggiore somma, se i procedimenti amministrativi o giurisdizionali in corso fossero stati conclusi prima della relativa entrata in vigore.

Il rimettente richiama, in proposito, l'affermazione contenuta nella sentenza Scordino del 29 marzo 2006, secondo cui l'ingerenza del legislatore nei procedimenti in corso viola l'art. 6 della Convenzione, in rapporto all'art. 1 del primo Protocollo, poiché la previsione della perdita di una parte dell'indennità con efficacia retroattiva non risulta giustificata da una rilevante causa di pubblica utilità.

Quanto al merito del criterio di calcolo dell'indennità, contenuto nella norma censurata, il rimettente osserva come la Corte europea abbia ormai definitivamente affermato, con numerose pronunce, il contrasto con l'art. 1 del primo Protocollo dei ristori indennitari e risarcitori previsti per le acquisizioni lecite e illecite connesse a procedimenti espropriativi, con o senza causa di pubblica utilità. Ritiene la Corte rimettente, quindi, che la norma censurata debba essere nuovamente scrutinata alla luce del testo vigente del primo comma dell'art. 117 Cost., sul rilievo che l'intera normativa ordinaria, e dunque anche le norme previgenti alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3 (Modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione), possa essere esaminata ed eventualmente dichiarata incostituzionale per contrasto «sopravvenuto» con i nuovi principi inseriti nella Carta fondamentale (è richiamata la sentenza n. 425 del 2004).

6. – È intervenuto in giudizio il Presidente del Consiglio dei ministri, rappresentato e difeso dall'Avvocatura generale dello Stato, il quale ha concluso per la non fondatezza delle questioni, svolgendo considerazioni del tutto coincidenti con quelle sviluppate nel giudizio promosso con l'ordinanza del 29 maggio 2006 della Corte di cassazione (r.o. n. 402 del 2006). Pertanto, si richiama integralmente quanto sopra riportato al punto 2.

7. – Si è costituita in giudizio A.C., controricorrente e ricorrente in via incidentale nel giudizio *a quo*, la quale ha concluso per la declaratoria di inammissibilità delle questioni – dovendosi ritenere che spetti ai giudici nazionali disapplicare le norme interne in contrasto con quelle della Convenzione europea – ed in subordine per l'accoglimento delle questioni medesime.

7.1. – La parte privata ritiene che il contrasto tra norma interna e norma CEDU debba esser risolto con la disapplicazione della prima. In proposito è richiamato il Protocollo n. 11 della Convenzione, il quale ha riformulato il meccanismo di controllo istituito dalla stessa, stabilendo che i singoli cittadini degli Stati contraenti possano adire direttamente la Corte europea (art. 34 della Convenzione, come modificato dal Protocollo n. 11) e che «1. Le Alte Parti contraenti si impegnano a conformarsi alle sentenze definitive della Corte nelle controversie nelle quali sono parti. 2. La sentenza definitiva della Corte è trasmessa al Comitato dei ministri che ne sorveglia l'esecuzione» (art. 46 della Convenzione, come modificato dal Protocollo n. 11).

La medesima parte privata ricorda come l'intero meccanismo di controllo si fondi sul principio di sussidiarietà, in virtù del quale la Corte europea «non può essere adita se non dopo l'esaurimento delle vie di ricorso interne» (art. 35 della Convenzione). Pertanto, i giudici nazionali sono tenuti ad applicare il diritto interno in modo conforme alla Convenzione, «spettando alla Corte europea, invece, in via sussidiaria e a seguito dell'esaurimento dei rimedi interni, verificare se il modo in cui il diritto interno è interpretato ed applicato produce effetti conformi ai principi della Convenzione».

A questo proposito, la parte privata sottolinea come la Risoluzione 1226 (2000) dell'Assemblea Parlamentare del Consiglio d'Europa abbia affermato che gli Stati contraenti sono tenuti ad assicurare, tra l'altro, «l'applicazione diretta, da parte dei Giudici nazionali, della Convenzione e delle sentenze della Corte Europea che la interpretano e la applicano». Nella stessa direzione si muovono anche la Risoluzione Res(2004)3 del 12 maggio 2004 del Comitato dei ministri del Consiglio d'Europa, relativa alle sentenze che accertano un problema strutturale sottostante alla violazione, la Raccomandazione Rec(2004)5, di pari data, del Comitato dei ministri del Consiglio d'Europa, relativa alla verifica di conformità dei progetti di legge, delle leggi vigenti e della prassi amministrativa agli *standard* stabiliti dalla Convenzione, nonché la Raccomandazione Rec(2004)6, di pari data, con cui il Comitato dei ministri ha ribadito che gli Stati contraenti, a seguito delle sentenze della Corte che individuano carenze di carattere strutturale o generale dell'ordinamento normativo o delle prassi nazionali applicative, sono tenuti a rivedere l'efficacia dei rimedi interni esistenti e, se necessario, ad instaurare validi rimedi, al fine di evitare che la Corte venga adita per casi ripetitivi.

La parte privata richiama, inoltre, il contenuto della sentenza 29 marzo 2006 della Corte di Strasburgo in causa Scordino contro Italia, in riferimento sia alla inadeguatezza del criterio generale di cui all'art. 5-*bis*, applicato indipendentemente dalla tipologia dell'opera che deve essere realizzata, sia all'effetto di interferenza del potere legislativo sul potere giudiziario, che si è determinato con l'applicazione della predetta norma ai giudizi in corso. Secondo la Corte europea tale effetto non può trovare giustificazione nelle ragioni di natura finanziaria che il Governo italiano ha prospettato nel ricorso alla *Grande chambre*. È inoltre richiamato il passaggio della menzionata pronuncia, ove sono citate le sentenze n. 223 del 1983, n. 283 e n. 442 del 1993, con le quali la Corte costituzionale ha invitato il legislatore ad adottare una disciplina normativa che assicuri «un serio ristoro» al privato, ed ha escluso l'esistenza di un contrasto tra l'art. 5-*bis* e la Costituzione «in considerazione della sua natura urgente e temporanea». Peraltro, osserva l'interveniente, poiché il criterio contenuto nella norma citata è stato trasfuso nel testo unico in materia di espropriazioni (d.P.R. n. 327 del 2001), la Corte di Strasburgo non ha mancato di rilevare come sia agevolmente prefigurabile la proposizione di numerosi e fondati ricorsi.

Tutto ciò premesso, se la conformità dell'ordinamento ai principi affermati nella sentenza citata deve essere assicurata dai giudici nazionali, come rilevato dal Comitato dei ministri del Consiglio d'Europa nella richiamata Raccomandazione Rec(2004)5, e se la Corte europea ha accertato, con sentenza che costituisce «cosa giudicata interpretata», ai sensi dell'art. 46 della Convenzione, che la norma interna rilevante è causa di violazione strutturale di una o più norme della Convenzione medesima, allora tale norma, a parere della parte privata, deve essere «disapplicata» dal giudice nazionale. La disapplicazione della norma interna contrastante sarebbe conseguenza diretta ed immediata del principio di sussidiarietà dell'art. 46 della stessa Convenzione, sicché, in definitiva, con riferimento al sistema CEDU si deve giungere all'affermazione di principi analoghi a quelli che la Corte costituzionale ha enucleato in relazione al diritto comunitario nella sentenza n. 170 del 1984.

La diversa conclusione cui è giunta la Corte rimettente contrasterebbe, tra l'altro, con l'assunto, affermato dalla medesima Corte, della vincolatività delle norme della Convenzione e della giurisprudenza della Corte europea.

Sulla base delle considerazioni sopra svolte, la difesa di A.C. conclude sollecitando una dichiarazione di inammissibilità della questione di legittimità costituzionale.

7.2. – In via subordinata, la parte privata insiste per la declaratoria di incostituzionalità della norma censurata per contrasto con l'art. 117, primo comma, Cost., sviluppando argomentazioni analoghe a quelle contenute nell'ordinanza di rimessione.

8. – In data 20 giugno 2007 la parte privata A.C. ha depositato una memoria illustrativa con la quale insiste nelle conclusioni già formulate nell'atto di costituzione.

8.1. – In particolare, nella memoria si evidenzia come la posizione assunta dalla Presidenza del Consiglio dei ministri nel presente giudizio si ponga in contrasto con il «preciso obbligo dello Stato italiano di eseguire la sentenza Scordino [del 29 marzo 2006] adottando misure di carattere generale suscettibili di eliminare la violazione strutturale accertata dalla Corte europea, nonché, più in generale, con il solenne obbligo internazionale a suo tempo assunto dallo Stato italiano di cooperare efficacemente e lealmente con il Consiglio d'Europa per assicurare il funzionamento del meccanismo di tutela dei diritti umani che fa perno sulla Convenzione Europea dei Diritti dell'Uomo e sulla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo».

Al riguardo, la parte privata sottolinea come l'art. 1 della legge n. 12 del 2006, introducendo la lettera *a-bis*, nel comma 3 dell'art. 5 della legge 23 agosto 1988, n. 400 (Disciplina dell'attività di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri), abbia individuato proprio nella Presidenza del Consiglio dei ministri l'organo deputato non solo a promuovere «gli adempimenti di competenza governativa conseguenti alle pronunce della Corte europea dei diritti dell'uomo emanate nei confronti dello Stato italiano», ma anche a comunicare «tempestivamente alle Camere le medesime pronunce ai fini dell'esame da parte delle competenti Commissioni parlamentari permanenti» ed a presentare «annualmente al Parlamento una relazione sullo stato di esecuzione delle suddette pronunce».

Per le ragioni anzidette la parte privata reputa necessaria una pronuncia di illegittimità costituzionale dell'art. 5-*bis*, «che consenta all'Italia di

assolvere i propri obblighi internazionali, di non uscire dalla legalità internazionale e di far recuperare unità all'ordinamento».

8.2. – In merito all'esistenza di un presunto contrasto tra la giurisprudenza della Corte europea e quella della Corte costituzionale, la difesa privata ritiene che si tratti di una divergenza soltanto apparente, determinata dalla diversità dei parametri di giudizio finora adottati dalle due Corti. Si tratterebbe, pertanto, di «interpretare (ed applicare) le norme rilevanti nel presente giudizio di costituzionalità con lo stesso parametro di tutela dei diritti umani utilizzato dalla Corte europea»; infatti – osserva la parte costituita – se il giudizio è condotto sulla base del parametro sopra indicato, l'esito non può non essere identico.

Peraltro, le divergenze interpretative tra le Corti costituzionali degli Stati membri e la Corte di Strasburgo «non sono affatto inusuali, ma sono piuttosto connaturate allo stesso meccanismo di tutela dei diritti umani previsto dalla Convenzione ed ai principi di sussidiarietà e solidarietà sul quale è basata».

8.3. – La difesa della parte privata passa, poi, in rassegna la più recente giurisprudenza della Corte europea in tema di «violazioni strutturali», evidenziando le condizioni in presenza delle quali ricorre un «problema strutturale» e non una mera violazione «episodica» della Convenzione europea.

In particolare, si rileva come finora siano state «per lo più proprio le Corti costituzionali degli Stati contraenti – in applicazione dei principi di sussidiarietà e solidarietà – a rimediare ai problemi strutturali evidenziati nelle sentenze della Corte europea». A questo proposito, sono richiamate numerose pronunzie della Corte europea, cui hanno fatto seguito svariate decisioni delle Corti costituzionali degli Stati contraenti, tendenti a far fronte ai problemi strutturali evidenziati dai giudici di Strasburgo.

In alcuni casi, poi, l'accertamento dell'esistenza di una violazione strutturale della CEDU ha spinto lo Stato interessato a modificare la propria Carta costituzionale.

Con specifico riferimento all'Italia, sono richiamati il caso *Sejdivic* (sentenza della *Grande chambre* del 1° marzo 2006), a seguito del quale si è resa necessaria la modifica dell'art. 175 del codice di procedura penale a seguito dell'accertamento di violazione strutturale ai sensi dell'art. 46 CEDU, la modifica dell'art. 111 Cost., attuata in relazione alle sentenze della Corte europea che avevano rilevato violazioni delle garanzie dell'equo processo, e infine le sentenze n. 152 e n. 371 del 1996 della Corte costituzionale, che hanno fatto seguito, rispettivamente, alle sentenze CEDU Cantafio contro Italia del 20 novembre 1995 e Ferrantelli/Santangelo contro Italia del 7 agosto 1996.

8.4. – In merito all'odierna questione, la difesa della parte privata osserva che la tutela del diritto di proprietà prevista nell'art. 1 del primo Protocollo non differisce nel contenuto dalla tutela apprestata dall'art. 42 Cost., posto che entrambe le norme richiedono un giusto bilanciamento tra interessi del singolo e interesse della comunità.

Secondo la parte costituita, la necessità di un «giusto equilibrio» porta alla conclusione per cui «ogni volta che venga sacrificato il diritto e l'interesse di un singolo per la realizzazione di una singola opera pubblica e/o di pubblica utilità, l'indennizzo deve essere pari al valore venale integrale del bene, mentre è soltanto nei casi eccezionali, in cui la privazione della proprietà riguardi una serie indeterminata di soggetti e sia volta ad attuare fondamentali riforme politiche, economiche e/o sociali, che l'indennizzo potrebbe, se del caso, essere inferiore all'integrale valore venale del bene, fermo restando che, anche in questi casi, l'indennizzo deve sempre e comunque essere in ragionevole collegamento con detto valore».

Dunque, a parere della parte privata, l'integrale compensazione della perdita subita dal proprietario sarebbe perfettamente compatibile con il principio contenuto nell'art. 42 Cost., come dimostrerebbe la circostanza che il criterio seguito fino al 1992 è stato quello previsto dall'art. 39 della legge n. 2359 del 1865, che fa riferimento al valore di mercato, con l'unica eccezione costituita dalla legge 15 gennaio 1885, n. 2892 (Risanamento della città di Napoli). Peraltro, si sarebbe trattato di un'eccezione solo apparente, poiché la legge n. 2892 del 1885 riguardava essenzialmente l'espropriazione di edifici, sicché l'indennità era determinata «sulla media del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio, purché essi abbiano data certa corrispondente al rispettivo anno di locazione», ed era assistita da una logica legata alla contingente situazione della città di Napoli (fabbricati di scarso valore perché degradati, che però producevano un reddito alto per la condizione di sovraffollamento e di canoni elevati). Il criterio ivi previsto non conduceva, pertanto, a risultati penalizzanti per gli espropriati, i quali, se si fosse applicato il criterio generale del valore venale, avrebbero percepito un'indennità minore.

Il criterio previsto nel censurato art. 5-*bis*, invece, non attuerebbe «il necessario ed imprescindibile giusto equilibrio tra il diritto umano del singolo e l'interesse della collettività», assumendo, pertanto, un «carattere sostanzialmente "punitivo"».

9. – Con ordinanza depositata il 19 ottobre 2006 (r.o. n. 2 del 2007), la Corte di cassazione ha sollevato questione di legittimità costituzionale dell'art. 5-*bis* del decreto-legge n. 333 del 1992, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 359 del 1992, per violazione dell'art. 111, primo e secondo comma, Cost., in relazione all'art. 6 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali ed all'art. 1 del primo Protocollo della Convenzione stessa, nonché dell'art. 117, primo comma, Cost., in relazione al citato art. 1 del primo Protocollo.

La norma è oggetto di censura nella parte in cui, ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione dei suoli edificabili, prevede il criterio di calcolo fondato sulla media tra il valore dei beni e il reddito dominicale rivalutato, disponendone altresì l'applicazione ai giudizi in corso alla data dell'entrata in vigore della legge n. 359 del 1992.

9.1. – Nel giudizio *a quo*, la parte privata M.T.G., già proprietaria di terreni siti nel comune di Ceprano, occupati nel 1980 ed espropriati nel 1984, ha proposto ricorso avverso la sentenza definitiva della Corte d'appello di Roma del 22 novembre-18 dicembre 2000, censurando la quantificazione dell'indennità di espropriazione, determinata ai sensi dell'art. 5-*bis*, nonché il rigetto della domanda di liquidazione degli interessi legali e della rivalutazione monetaria. La ricorrente chiede la disapplicazione del citato art. 5-*bis*, per contrasto con gli artt. 1 del primo Protocollo e 6 CEDU, oltre ad invocare il mutamento dell'orientamento giurisprudenziale nel senso della qualificazione dell'indennità di espropriazione come credito di valore anziché di valuta. Avverso la medesima sentenza ha proposto ricorso incidentale il Comune di Ceprano, il quale lamenta, in via principale ed assorbente, che la Corte di merito ha rideterminato l'indennità di espropriazione, in senso favorevole alla parte ricorrente, dopo che la stessa Corte, con la sentenza non definitiva del 28 gennaio 1991, aveva respinto la domanda di risarcimento danni per l'occupazione dei suoli e su tale rigetto si era formato il giudicato. Il ricorrente incidentale censura altresì la mancata applicazione dell'art. 16 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 (Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421), in luogo dell'art. 5-*bis*, ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione.

Con successiva memoria, la parte ricorrente in via principale ha formulato, subordinatamente al mancato accoglimento della richiesta di disapplicazione, eccezione di illegittimità costituzionale dell'art. 5-*bis*, per violazione degli artt. 2, 10, 11, 42, 97, 111 e 117 Cost., in relazione all'art. 1 del primo Protocollo e all'art. 6 CEDU.

9.2. – Il giudice *a quo* procede preliminarmente alla delibazione del motivo di ricorso incidentale relativo all'inammissibilità della opposizione alla indennità, e ciò in quanto l'eventuale suo accoglimento comporterebbe l'inapplicabilità dell'art. 5-*bis* nel giudizio in corso. Superato il profilo preliminare, nel senso della infondatezza del motivo di impugnazione, è esaminata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 5-*bis*, come eccepita dalla parte ricorrente.

Il percorso argomentativo, in esito al quale la Cassazione solleva la questione nei termini indicati in premessa, è peraltro in tutto identico a quello sviluppato nell'ordinanza r.o. n. 681 del 2006, e dunque può rinviarsi a quanto esposto nel paragrafo 5.

9.3. – Avuto riguardo alla rilevanza della questione, il giudice *a quo* precisa che, essendo incontestata la natura edificabile delle aree espropriate, nel giudizio principale trova applicazione, *ratione temporis*, la norma contenuta nell'art. 5-*bis*, e non l'art. 37 del d.P.R. n. 327 del 2001, pure richiamato dalla parte ricorrente, il quale risulta applicabile ai soli giudizi iniziati dopo il 1° luglio 2003. Il giudizio di opposizione alla stima è stato introdotto nel 1987, in esito al procedimento espropriativo iniziato nel 1980. Il riferimento temporale risulta decisivo, a parere della Corte rimettente, ai fini della rilevanza del denunciato contrasto dell'art. 5-*bis* con l'art. 111 Cost., in relazione all'art. 6 CEDU. L'applicazione retroattiva del relativo criterio di determinazione dell'indennità avrebbe comportato, nel caso di specie, l'alterazione della condizione di parità delle parti nel processo, a favore dell'espropriante, e dunque la lesione dell'affidamento della parte privata, la quale si era risolta a proporre il giudizio confidando nell'applicazione delle più favorevoli regole allora vigenti.

10. – È intervenuto in giudizio il Presidente del Consiglio dei ministri, rappresentato e difeso dall'Avvocatura generale dello Stato, il quale ha concluso per la non fondatezza delle questioni, svolgendo considerazioni del tutto coincidenti con quelle sviluppate nei giudizi promossi con le ordinanze del 29 maggio 2006 (r.o. n. 402 del 2006) e del 19 ottobre 2006 (r.o. n. 681 del 2006) della Corte di cassazione. Si rinvia, pertanto, a quanto esposto nel paragrafo 2.

11. – Con memoria depositata il 25 gennaio 2007 si è costituita M.T.G., ricorrente principale nel giudizio *a quo*, la quale ha concluso per la declaratoria di inammissibilità delle questioni ed in subordine per l'accoglimento delle stesse, con conseguente declaratoria di illegittimità costituzionale della norma censurata.

La memoria della parte privata è in tutto coincidente con quella depositata nel giudizio di cui al r.o. n. 681 del 2006, e pertanto si rinvia a quanto esposto nel paragrafo 7.

12. – In data 20 giugno 2007 la stessa M.T.G. ha depositato una memoria integrativa, con allegata documentazione.

Nella memoria si contestano il contenuto dell'atto di costituzione della Presidenza del Consiglio dei ministri e le conclusioni ivi raggiunte, nel senso della infondatezza delle questioni poste dalla Corte rimettente, e sono svolti ulteriori argomenti a sostegno delle conclusioni già rassegnate nel proprio atto di costituzione.

La memoria propone, in maniera pressoché identica, le argomentazioni svolte nell'omologo atto depositato dalla parte privata A.C. nel giudizio di cui al r.o. n. 681 del 2006, e pertanto si rinvia a quanto esposto nel paragrafo 8.

Viene segnalata, inoltre, la sproporzione ancor più grave che si produrrebbe, a carico dei proprietari espropriati, per effetto dell'applicazione nel caso di specie del criterio indennitario contenuto nell'art. 5-*bis*, trattandosi di suoli espropriati per essere destinati a fini di edilizia residenziale pubblica. In virtù della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica), antecedente all'introduzione dell'art. 5-*bis*, gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica possono liberamente cedere tali alloggi a terzi, a qualunque prezzo, dopo che siano trascorsi cinque anni dall'assegnazione. Ciò fa sì che il depauperamento subito dal proprietario del suolo oggetto di espropriazione vada a beneficio di altri privati, rientrando gli immobili ivi edificati nel mercato delle libere contrattazioni dopo cinque anni dall'assegnazione, con la conseguenza di rendere ancor più inaccettabile, perché ingiustificato, il criterio indennitario previsto dalla norma censurata.

#### *Considerato in diritto*

1. – Con tre distinte ordinanze la Corte di cassazione ha sollevato questione di legittimità costituzionale dell'art. 5-*bis* del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 (Misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica), convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, per violazione dell'art. 111, primo e secondo comma, della Costituzione, in relazione all'art. 6 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (CEDU), firmata a Roma il 4 novembre 1950, cui è stata data esecuzione con la legge 4 agosto 1955, n. 848 (Ratifica ed esecuzione della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali firmata a Roma il 4 novembre 1950 e del Protocollo addizionale alla Convenzione stessa, firmato a Parigi il 20 marzo 1952), ed all'art. 1 del primo Protocollo della Convenzione stessa, firmato a Parigi il 20 marzo 1952, nonché dell'art. 117, primo comma, Cost., in relazione ai citati artt. 6 CEDU e 1 del primo Protocollo.

La norma è oggetto di censura nella parte in cui, ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione dei suoli edificabili, prevede il criterio di calcolo fondato sulla media tra il valore dei beni e il reddito dominicale rivalutato, disponendone altresì l'applicazione ai giudizi in corso alla data dell'entrata in vigore della legge n. 359 del 1992.

2. – I giudizi, per l'identità dell'oggetto e dei parametri costituzionali evocati, possono essere riuniti e decisi con la medesima sentenza.

3. – Preliminarmente, occorre valutare la ricostruzione, prospettata dalla parte privata A.C., dei rapporti tra sistema CEDU, obblighi derivanti dalle asserite violazioni strutturali accertate con sentenze definitive della Corte europea e giudici nazionali.

3.1. – Secondo la suddetta parte privata, il contrasto, ove accertato, tra norme interne e sistema CEDU dovrebbe essere risolto con la disapplicazione delle prime da parte del giudice comune. Viene richiamato, in proposito, il Protocollo n. 11 della Convenzione EDU, reso esecutivo in Italia con la legge 28 agosto 1997, n. 296 (Ratifica ed esecuzione del protocollo n. 11 alla convenzione di salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali, recante ristrutturazione del meccanismo di controllo stabilito dalla convenzione, fatto a Strasburgo l'11 maggio 1994). L'art. 34 di tale Protocollo prevede la possibilità di ricorsi individuali diretti alla Corte europea da parte dei cittadini degli Stati

contraenti, mentre, con l'art. 46, gli stessi Stati si impegnano a conformarsi alle sentenze definitive della Corte nelle controversie delle quali sono parti.

Sono parimenti invocate la Risoluzione 1226 (2000) dell'Assemblea Parlamentare del Consiglio d'Europa, con la quale le Alte Parti contraenti sono invitate ad adottare le misure necessarie per dare esecuzione alle sentenze definitive della Corte di Strasburgo, la Risoluzione Res(2004)3 del 12 maggio 2004 del Comitato dei ministri del Consiglio d'Europa, relativa alle sentenze che accertano un problema strutturale sottostante alla violazione, la Raccomandazione Rec(2004)5, di pari data, del Comitato dei ministri del Consiglio d'Europa, relativa alla verifica di conformità dei progetti di legge, delle leggi vigenti e della prassi amministrativa agli standard stabiliti dalla Convenzione, nonché la Raccomandazione Rec(2004)6, di pari data, con cui il Comitato dei ministri ha ribadito che gli Stati contraenti, a seguito delle sentenze della Corte che individuano carenze di carattere strutturale o generale dell'ordinamento normativo o delle prassi nazionali applicative, sono tenuti a rivedere l'efficacia dei rimedi interni esistenti e, se necessario, ad instaurare validi rimedi, al fine di evitare che la Corte venga adita per casi ripetitivi.

3.2. – La prospettata ricostruzione funge da premessa alla richiesta, avanzata dalla predetta parte privata, che la questione sia dichiarata inammissibile, posto che i giudici comuni avrebbero il dovere di disapplicare le norme interne che la Corte europea abbia ritenuto essere causa di violazione strutturale della Convenzione.

3.3. – L'eccezione di inammissibilità non può essere accolta.

Questa Corte ha chiarito come le norme comunitarie «debbono avere piena efficacia obbligatoria e diretta applicazione in tutti gli Stati membri, senza la necessità di leggi di ricezione e adattamento, come atti aventi forza e valore di legge in ogni Paese della Comunità, sì da entrare ovunque contemporaneamente in vigore e conseguire applicazione eguale ed uniforme nei confronti di tutti i destinatari» (sentenze n. 183 del 1973 e n. 170 del 1984). Il fondamento costituzionale di tale efficacia diretta è stato individuato nell'art. 11 Cost., nella parte in cui consente le limitazioni della sovranità nazionale necessarie per promuovere e favorire le organizzazioni internazionali rivolte ad assicurare la pace e la giustizia fra le Nazioni.

Il riferito indirizzo giurisprudenziale non riguarda le norme CEDU, giacché questa Corte aveva escluso, già prima di sancire la diretta applicabilità delle norme comunitarie nell'ordinamento interno, che potesse venire in considerazione, a proposito delle prime, l'art. 11 Cost. «non essendo individuabile, con riferimento alle specifiche norme pattizie in esame, alcuna limitazione della sovranità nazionale» (sentenza n. 188 del 1980). La distinzione tra le norme CEDU e le norme comunitarie deve essere ribadita nel presente procedimento nei termini stabiliti dalla pregressa giurisprudenza di questa Corte, nel senso che le prime, pur rivestendo grande rilevanza, in quanto tutelano e valorizzano i diritti e le libertà fondamentali delle persone, sono pur sempre norme internazionali pattizie, che vincolano lo Stato, ma non producono effetti diretti nell'ordinamento interno, tali da affermare la competenza dei giudici nazionali a darvi applicazione nelle controversie ad essi sottoposte, non applicando nello stesso tempo le norme interne in eventuale contrasto.

L'art. 117, primo comma, Cost., nel testo introdotto nel 2001 con la riforma del titolo V della parte seconda della Costituzione, ha confermato il precitato orientamento giurisprudenziale di questa Corte. La disposizione costituzionale ora richiamata distingue infatti, in modo significativo, i vincoli derivanti dall'«ordinamento comunitario» da quelli riconducibili agli «obblighi internazionali».

Si tratta di una differenza non soltanto terminologica, ma anche sostanziale.

Con l'adesione ai Trattati comunitari, l'Italia è entrata a far parte di un «ordinamento» più ampio, di natura sopranazionale, cedendo parte della sua sovranità, anche in riferimento al potere legislativo, nelle materie oggetto dei Trattati medesimi, con il solo limite dell'intangibilità dei principi e dei diritti fondamentali garantiti dalla Costituzione.

La Convenzione EDU, invece, non crea un ordinamento giuridico sopranazionale e non produce quindi norme direttamente applicabili negli Stati contraenti. Essa è configurabile come un trattato internazionale multilaterale – pur con le caratteristiche peculiari che saranno esaminate più avanti – da cui derivano «obblighi» per gli Stati contraenti, ma non l'incorporazione dell'ordinamento giuridico italiano in un sistema più vasto, dai cui organi deliberativi possano promanare norme vincolanti, *omisso medio*, per tutte le autorità interne degli Stati membri.

Correttamente il giudice *a quo* ha escluso di poter risolvere il dedotto contrasto della norma censurata con una norma CEDU, come interpretata dalla Corte di Strasburgo, procedendo egli stesso a disapplicare la norma interna asseritamente non compatibile con la seconda. Le Risoluzioni e Raccomandazioni citate dalla parte interveniente si indirizzano agli Stati contraenti e non possono né vincolare questa Corte, né dare fondamento alla tesi della diretta applicabilità delle norme CEDU ai rapporti giuridici interni.

3.4. – Si condivide anche l'esclusione – argomentata nelle ordinanze di rimessione – delle norme CEDU, in quanto norme pattizie, dall'ambito di operatività dell'art. 10, primo comma, Cost., in conformità alla costante giurisprudenza di questa Corte sul punto. La citata disposizione costituzionale, con l'espressione «norme del diritto internazionale generalmente riconosciute», si riferisce soltanto alle norme consuetudinarie e dispone l'adattamento automatico, rispetto alle stesse, dell'ordinamento giuridico italiano. Le norme pattizie, ancorché generali, contenute in trattati internazionali bilaterali o multilaterali, esulano pertanto dalla portata normativa del suddetto art. 10. Di questa categoria fa parte la CEDU, con la conseguente «impossibilità di assumere le relative norme quali parametri del giudizio di legittimità costituzionale, di per sé sole (sentenza n. 188 del 1980), ovvero come norme interposte *ex art.* 10 della Costituzione» (ordinanza n. 143 del 1993; conformi, *ex plurimis*, sentenze n. 153 del 1987, n. 168 del 1994, n. 288 del 1997, n. 32 del 1999, ed ordinanza n. 464 del 2005).

4. – La questione di legittimità costituzionale dell'art. 5-*bis* del decreto-legge n. 333 del 1992, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 359 del 1992, sollevata in riferimento all'art. 117, primo comma, Cost., è fondata.

4.1. – La questione, così come proposta dal giudice rimettente, si incentra sul presunto contrasto tra la norma censurata e l'art. 1 del primo Protocollo della CEDU, quale interpretato dalla Corte europea per i diritti dell'uomo, in quanto i criteri di calcolo per determinare l'indennizzo dovuto ai proprietari di aree edificabili espropriate per motivi di pubblico interesse condurrebbero alla corresponsione di somme non congruamente proporzionate al valore dei beni oggetto di ablazione.

Il parametro evocato negli atti introduttivi del presente giudizio è l'art. 117, primo comma, Cost., nel testo introdotto dalla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3 (Modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione). Il giudice rimettente ricorda infatti che la stessa norma ora censurata è già stata oggetto di scrutinio di costituzionalità da parte di questa Corte, che ha rigettato la questione di legittimità costituzionale, allora proposta in relazione agli artt. 3, 24, 42, 53, 71, 72, 113 e 117 Cost. (sentenza n. 283 del 1993). La sentenza citata è stata successivamente

confermata da altre pronunce di questa Corte del medesimo tenore. Il rimettente non chiede oggi alla Corte costituzionale di modificare la propria consolidata giurisprudenza nella materia *de qua*, ma mette in rilievo che il testo riformato dell'art. 117, primo comma, Cost., renderebbe necessaria una nuova valutazione della norma censurata in relazione a questo parametro, non esistente nel periodo in cui la pregressa giurisprudenza costituzionale si è formata.

4.2. – Impostata in tal modo la questione da parte del rimettente, è in primo luogo necessario riconsiderare la posizione e il ruolo delle norme della CEDU, allo scopo di verificare, alla luce della nuova disposizione costituzionale, la loro incidenza sull'ordinamento giuridico italiano.

L'art. 117, primo comma, Cost. condiziona l'esercizio della potestà legislativa dello Stato e delle Regioni al rispetto degli obblighi internazionali, tra i quali indubbiamente rientrano quelli derivanti dalla Convenzione europea per i diritti dell'uomo. Prima della sua introduzione, l'inserimento delle norme internazionali pattizie nel sistema delle fonti del diritto italiano era tradizionalmente affidato, dalla dottrina prevalente e dalla stessa Corte costituzionale, alla legge di adattamento, avente normalmente rango di legge ordinaria e quindi potenzialmente modificabile da altre leggi ordinarie successive. Da tale collocazione derivava, come naturale corollario, che le stesse norme non potevano essere assunte quali parametri del giudizio di legittimità costituzionale (*ex plurimis*, sentenze n. 188 del 1980, n. 315 del 1990, n. 388 del 1999).

4.3. – Rimanevano notevoli margini di incertezza, dovuti alla difficile individuazione del rango delle norme CEDU, che da una parte si muovevano nell'ambito della tutela dei diritti fondamentali delle persone, e quindi integravano l'attuazione di valori e principi fondamentali protetti dalla stessa Costituzione italiana, ma dall'altra mantenevano la veste formale di semplici fonti di grado primario. Anche a voler escludere che il legislatore potesse modificarle o abrogarle a piacimento, in quanto fonti atipiche (secondo quanto affermato nella sentenza n. 10 del 1993 di questa Corte, non seguita tuttavia da altre pronunce dello stesso tenore), restava il problema degli effetti giuridici di una possibile disparità di contenuto tra le stesse ed una norma legislativa posteriore.

Tale situazione di incertezza ha spinto alcuni giudici comuni a disapplicare direttamente le norme legislative in contrasto con quelle CEDU, quali interpretate dalla Corte di Strasburgo. S'è fatta strada in talune pronunce dei giudici di merito, ma anche in parte della giurisprudenza di legittimità (Cass., sez. I, sentenza n. 6672 del 1998; Cass., sezioni unite, sentenza n. 28507 del 2005), l'idea che la specifica antinomia possa essere eliminata con i normali criteri di composizione in sistema delle fonti del diritto. In altre parole, si è creduto di poter trarre da un asserito carattere sovraordinato della fonte CEDU la conseguenza che la norma interna successiva, modificativa o abrogativa di una norma prodotta da tale fonte, fosse inefficace, per la maggior forza passiva della stessa fonte CEDU, e che tale inefficacia potesse essere la base giustificativa della sua non applicazione da parte del giudice comune.

Oggi questa Corte è chiamata a fare chiarezza su tale problematica normativa e istituzionale, avente rilevanti risvolti pratici nella prassi quotidiana degli operatori del diritto. Oltre alle considerazioni che sono state svolte nel paragrafo 3.3 (per più ampi svolgimenti si rinvia alla sentenza n. 349 del 2007), si deve aggiungere che il nuovo testo dell'art. 117, primo comma, Cost., se da una parte rende inconfutabile la maggior forza di resistenza delle norme CEDU rispetto a leggi ordinarie successive, dall'altra attrae le stesse nella sfera di competenza di questa Corte, poiché gli eventuali contrasti non generano problemi di successione delle leggi nel tempo o valutazioni sulla rispettiva collocazione gerarchica delle norme in contrasto, ma questioni di legittimità costituzionale. Il giudice comune non ha, dunque, il potere di disapplicare la norma legislativa ordinaria ritenuta in contrasto con una norma CEDU, poiché l'asserita incompatibilità tra le due si presenta come una questione di legittimità costituzionale, per eventuale violazione dell'art. 117, primo comma, Cost., di esclusiva competenza del giudice delle leggi.

Ogni argomentazione atta ad introdurre nella pratica, anche in modo indiretto, una sorta di "adattamento automatico", sul modello dell'art. 10, primo comma, Cost., si pone comunque in contrasto con il sistema delineato dalla Costituzione italiana – di cui s'è detto al paragrafo 3.4 – e più volte ribadito da questa Corte, secondo cui l'effetto previsto nella citata norma costituzionale non riguarda le norme pattizie (*ex plurimis*, sentenze n. 32 del 1960, n. 323 del 1989, n. 15 del 1996).

4.4. – Escluso che l'art. 117, primo comma, Cost., nel nuovo testo, possa essere ritenuto una mera riproduzione in altra forma di norme costituzionali preesistenti (in particolare gli artt. 10 e 11), si deve pure escludere che lo stesso sia da considerarsi operante soltanto nell'ambito dei rapporti tra lo Stato e le Regioni. L'utilizzazione del criterio interpretativo sistematico, isolato dagli altri e soprattutto in contrasto con lo stesso enunciato normativo, non è sufficiente a circoscrivere l'effetto condizionante degli obblighi internazionali, rispetto alla legislazione statale, soltanto al sistema dei rapporti con la potestà legislativa regionale. Il dovere di rispettare gli obblighi internazionali incide globalmente e univocamente sul contenuto della legge statale; la validità di quest'ultima non può mutare a seconda che la si consideri ai fini della delimitazione delle sfere di competenza legislativa di Stato e Regioni o che invece la si prenda in esame nella sua potenzialità normativa generale. La legge – e le norme in essa contenute – è sempre la stessa e deve ricevere un'interpretazione uniforme, nei limiti in cui gli strumenti istituzionali predisposti per l'applicazione del diritto consentono di raggiungere tale obiettivo.

Del resto, anche se si restringesse la portata normativa dell'art. 117, primo comma, Cost. esclusivamente all'interno del sistema dei rapporti tra potestà legislativa statale e regionale configurato dal titolo V della parte seconda della Costituzione, non si potrebbe negare che esso vale comunque a vincolare la potestà legislativa dello Stato sia nelle materie indicate dal secondo comma del medesimo articolo, di competenza esclusiva statale, sia in quelle indicate dal terzo comma, di competenza concorrente. Poiché, dopo la riforma del titolo V, lo Stato possiede competenza legislativa esclusiva o concorrente soltanto nelle materie elencate dal secondo e dal terzo comma, rimanendo ricomprese tutte le altre nella competenza residuale delle Regioni, l'operatività del primo comma dell'art. 117, anche se considerata solo all'interno del titolo V, si estenderebbe ad ogni tipo di potestà legislativa, statale o regionale che sia, indipendentemente dalla sua collocazione.

4.5. – La struttura della norma costituzionale, rispetto alla quale è stata sollevata la presente questione, si presenta simile a quella di altre norme costituzionali, che sviluppano la loro concreta operatività solo se poste in stretto collegamento con altre norme, di rango sub-costituzionale, destinate a dare contenuti ad un parametro che si limita ad enunciare in via generale una qualità che le leggi in esso richiamate devono possedere. Le norme necessarie a tale scopo sono di rango subordinato alla Costituzione, ma intermedio tra questa e la legge ordinaria. A prescindere dall'utilizzazione, per indicare tale tipo di norme, dell'espressione "fonti interposte", ricorrente in dottrina ed in una nutrita serie di pronunce di questa Corte (*ex plurimis*, sentenze n. 101 del 1989, n. 85 del 1990, n. 4 del 2000, n. 533 del 2002, n. 108 del 2005, n. 12 del 2006, n. 269 del 2007), ma di cui viene talvolta contestata l' idoneità a designare una categoria unitaria, si deve riconoscere che il parametro costituito dall'art. 117, primo comma, Cost. diventa concretamente operativo solo se vengono determinati quali siano gli "obblighi internazionali" che vincolano la

potestà legislativa dello Stato e delle Regioni. Nel caso specifico sottoposto alla valutazione di questa Corte, il parametro viene integrato e reso operativo dalle norme della CEDU, la cui funzione è quindi di concretizzare nella fattispecie la consistenza degli obblighi internazionali dello Stato.

4.6. – La CEDU presenta, rispetto agli altri trattati internazionali, la caratteristica peculiare di aver previsto la competenza di un organo giurisdizionale, la Corte europea per i diritti dell'uomo, cui è affidata la funzione di interpretare le norme della Convenzione stessa. Difatti l'art. 32, paragrafo 1, stabilisce: «La competenza della Corte si estende a tutte le questioni concernenti l'interpretazione e l'applicazione della Convenzione e dei suoi protocolli che siano sottoposte ad essa alle condizioni previste negli articoli 33, 34 e 47».

Poiché le norme giuridiche vivono nell'interpretazione che ne danno gli operatori del diritto, i giudici in primo luogo, la naturale conseguenza che deriva dall'art. 32, paragrafo 1, della Convenzione è che tra gli obblighi internazionali assunti dall'Italia con la sottoscrizione e la ratifica della CEDU vi è quello di adeguare la propria legislazione alle norme di tale trattato, nel significato attribuito dalla Corte specificamente istituita per dare ad esse interpretazione ed applicazione. Non si può parlare quindi di una competenza giurisdizionale che si sovrappone a quella degli organi giudiziari dello Stato italiano, ma di una funzione interpretativa eminente che gli Stati contraenti hanno riconosciuto alla Corte europea, contribuendo con ciò a precisare i loro obblighi internazionali nella specifica materia.

4.7. – Quanto detto sinora non significa che le norme della CEDU, quali interpretate dalla Corte di Strasburgo, acquistano la forza delle norme costituzionali e sono perciò immuni dal controllo di legittimità costituzionale di questa Corte. Proprio perché si tratta di norme che integrano il parametro costituzionale, ma rimangono pur sempre ad un livello sub-costituzionale, è necessario che esse siano conformi a Costituzione. La particolare natura delle stesse norme, diverse sia da quelle comunitarie sia da quelle concordatarie, fa sì che lo scrutinio di costituzionalità non possa limitarsi alla possibile lesione dei principi e dei diritti fondamentali (*ex plurimis*, sentenze n. 183 del 1973, n. 170 del 1984, n. 168 del 1991, n. 73 del 2001, n. 454 del 2006) o dei principi supremi (*ex plurimis*, sentenze n. 30 e n. 31 del 1971, n. 12 e n. 195 del 1972, n. 175 del 1973, n. 1 del 1977, n. 16 del 1978, n. 16 e n. 18 del 1982, n. 203 del 1989), ma debba estendersi ad ogni profilo di contrasto tra le “norme interposte” e quelle costituzionali.

L'esigenza che le norme che integrano il parametro di costituzionalità siano esse stesse conformi alla Costituzione è assoluta e inderogabile, per evitare il paradosso che una norma legislativa venga dichiarata incostituzionale in base ad un'altra norma sub-costituzionale, a sua volta in contrasto con la Costituzione. In occasione di ogni questione nascente da pretesi contrasti tra norme interposte e norme legislative interne, occorre verificare congiuntamente la conformità a Costituzione di entrambe e precisamente la compatibilità della norma interposta con la Costituzione e la legittimità della norma censurata rispetto alla stessa norma interposta.

Nell'ipotesi di una norma interposta che risulti in contrasto con una norma costituzionale, questa Corte ha il dovere di dichiarare l'inidoneità della stessa ad integrare il parametro, provvedendo, nei modi rituali, ad espungerla dall'ordinamento giuridico italiano.

Poiché, come chiarito sopra, le norme della CEDU vivono nell'interpretazione che delle stesse viene data dalla Corte europea, la verifica di compatibilità costituzionale deve riguardare la norma come prodotto dell'interpretazione, non la disposizione in sé e per sé considerata. Si deve peraltro escludere che le pronunce della Corte di Strasburgo siano incondizionatamente vincolanti ai fini del controllo di costituzionalità delle leggi nazionali. Tale controllo deve sempre ispirarsi al ragionevole bilanciamento tra il vincolo derivante dagli obblighi internazionali, quale imposto dall'art. 117, primo comma, Cost., e la tutela degli interessi costituzionalmente protetti contenuta in altri articoli della Costituzione.

In sintesi, la completa operatività delle norme interposte deve superare il vaglio della loro compatibilità con l'ordinamento costituzionale italiano, che non può essere modificato da fonti esterne, specie se queste non derivano da organizzazioni internazionali rispetto alle quali siano state accettate limitazioni di sovranità come quelle previste dall'art. 11 della Costituzione.

5. – Alla luce dei principi metodologici illustrati sino a questo punto, lo scrutinio di legittimità costituzionale chiesto dalla Corte rimettente deve essere condotto in modo da verificare: a) se effettivamente vi sia contrasto non risolvibile in via interpretativa tra la norma censurata e le norme della CEDU, come interpretate dalla Corte europea ed assunte come fonti integratrici del parametro di costituzionalità di cui all'art. 117, primo comma, Cost.; b) se le norme della CEDU invocate come integrazione del parametro, nell'interpretazione ad esse data dalla medesima Corte, siano compatibili con l'ordinamento costituzionale italiano.

5.1. – L'art. 5-*bis* del decreto-legge n. 333 del 1992, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 359 del 1992, prescrive, al primo comma, i criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità delle aree edificabili, che consistono nell'applicazione dell'art. 13, terzo comma, della legge 15 gennaio 1885, n. 2892 (Risanamento della città di Napoli), «sostituendo in ogni caso ai fitti coacervati dell'ultimo decennio il reddito dominicale rivalutato di cui agli articoli 24 e seguenti del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917». L'importo così determinato è ridotto del 40 per cento. Il secondo comma aggiunge che, in caso di cessione volontaria del bene da parte dell'espropriato, non si applica la riduzione di cui sopra.

La norma censurata è stata oggetto di questione di legittimità costituzionale, definita con la sentenza n. 283 del 1993.

Nel dichiarare non fondata la questione, questa Corte ha richiamato la sua pregressa giurisprudenza, consolidatasi negli anni, sul concetto di «serio ristoro», particolarmente illustrato nella sentenza n. 5 del 1980. Quest'ultima pronuncia ha stabilito che «l'indennizzo assicurato all'espropriato dall'art. 42, comma terzo, Cost., se non deve costituire una integrale riparazione della perdita subita – in quanto occorre coordinare il diritto del privato con l'interesse generale che l'espropriazione mira a realizzare – non può essere, tuttavia, fissato in una misura irrisoria o meramente simbolica ma deve rappresentare un serio ristoro. Perché ciò possa realizzarsi, occorre far riferimento, per la determinazione dell'indennizzo, al valore del bene in relazione alle sue caratteristiche essenziali, fatte palesi dalla potenziale utilizzazione economica di esso, secondo legge. Solo in tal modo può assicurarsi la congruità del ristoro spettante all'espropriato ed evitare che esso sia meramente apparente o irrisorio rispetto al valore del bene».

Il principio del serio ristoro è violato, secondo tale pronuncia, quando, «per la determinazione dell'indennità, non si considerino le caratteristiche del bene da espropriare ma si adotti un diverso criterio che prescindano dal valore di esso».

5.2. – L'effetto della sentenza da ultimo richiamata (e della successiva n. 223 del 1983) è stato quello di rendere nuovamente applicabile il criterio del valore venale, quale previsto dall'art. 39 della legge 25 giugno 1865, n. 2359 (Espropriazioni per causa di utilità pubblica) sino all'introduzione, nel 1992, della norma censurata.

irrisorio rispetto al valore del bene».

Il principio del serio ristoro è violato, secondo tale pronuncia, quando, «per la determinazione dell'indennità, non si considerino le caratteristiche del bene da espropriare ma si adotti un diverso criterio che prescindano dal valore di esso».

5.2. – L'effetto della sentenza da ultimo richiamata (e della successiva n. 223 del 1983) è stato quello di rendere nuovamente applicabile il criterio del valore venale, quale previsto dall'art. 39 della legge 25 giugno 1865, n. 2359 (Espropriazioni per causa di utilità pubblica) sino all'introduzione, nel 1992, della norma censurata.

A proposito di quest'ultima, la Corte, con la già ricordata sentenza n. 283 del 1993, ha confermato il principio del serio ristoro, precisando che, da una parte, l'art. 42 Cost. «non garantisce all'espropriato il diritto ad un'indennità esattamente commisurata al valore venale del bene e, dall'altra, l'indennità stessa non può essere (in negativo) meramente simbolica od irrisoria, ma deve essere (in positivo) congrua, seria, adeguata».

Posto che, in conformità all'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale, deve essere esclusa «una valutazione del tutto astratta in quanto sganciata dalle caratteristiche essenziali del bene abitato», questa Corte ha ritenuto ammissibili criteri «mediati», lasciando alla discrezionalità del legislatore l'individuazione dei parametri concorrenti con quello del valore venale. La Corte stessa ha tenuto a precisare che la «mediazione tra l'interesse generale sotteso all'espropriazione e l'interesse privato, espresso dalla proprietà privata, non può fissarsi in un indefettibile e rigido criterio quantitativo, ma risente sia del contesto complessivo in cui storicamente si colloca, sia dello specifico che connota il procedimento espropriativo, non essendo il legislatore vincolato ad individuare un unico criterio di determinazione dell'indennità, valido in ogni fattispecie espropriativa».

Come emerge chiaramente dalla citata pronuncia, questa Corte, accanto al criterio del serio ristoro – che esclude la pura e semplice identificazione dell'indennità espropriativa con il valore venale del bene – ha pure riconosciuto la relatività sincronica e diacronica dei criteri di determinazione adottabili dal legislatore. In altri termini, l'adeguatezza dei criteri di calcolo deve essere valutata nel contesto storico, istituzionale e giuridico esistente al momento del giudizio. Né il criterio del valore venale (pur rimasto in vigore dal 1983 al 1992), né alcuno dei criteri «mediati» prescelti dal legislatore possono avere i caratteri dell'assolutezza e della definitività. La loro collocazione nel sistema e la loro compatibilità con i parametri costituzionali subiscono variazioni legate al decorso del tempo o al mutamento del contesto istituzionale e normativo, che non possono restare senza conseguenze nello scrutinio di costituzionalità della norma che li contiene.

La Corte ha concluso affermando: «anche un contesto complessivo che risulti caratterizzato da una sfavorevole congiuntura economica – che il legislatore mira a contrastare con un'ampia manovra economico-finanziaria – può conferire un diverso peso ai confliggenti interessi oggetto del bilanciamento legislativo. Questa essenziale relatività dei valori in giuoco impone una verifica settoriale e legata al contesto di riferimento nel momento in cui si pone il raffronto tra il risultato del bilanciamento operato dal legislatore con la scelta di un determinato criterio “mediato” ed il canone di adeguatezza dell'indennità ex art. 42, comma 3, della Costituzione».

5.3. – La Corte rimettente ha posto in evidenza proprio la relatività delle valutazioni, che richiede di verificare nel tempo e nello spazio normativo il punto di equilibrio tra i contrastanti interessi costituzionalmente protetti. Si impongono pertanto due distinti approfondimenti: a) l'incidenza del mutato quadro normativo sulla compatibilità della norma censurata con la tutela del diritto di proprietà; b) il legame tra la contingente situazione storica (economica e finanziaria) esistente al momento della sentenza n. 283 del 1993 e l'esito del giudizio di legittimità costituzionale sulla stessa norma.

5.4. – Sul primo punto, si deve rilevare che l'art. 1 del primo Protocollo della CEDU è stato oggetto di una progressiva focalizzazione interpretativa da parte della Corte di Strasburgo, che ha attribuito alla disposizione un contenuto ed una portata ritenuti dalla stessa Corte incompatibili con la disciplina italiana dell'indennità di espropriazione.

In esito ad una lunga evoluzione giurisprudenziale, la *Grande Chambre*, con la decisione del 29 marzo 2006, nella causa Scordino contro Italia, ha fissato alcuni principi generali: a) un atto della autorità pubblica, che incide sul diritto di proprietà, deve realizzare un giusto equilibrio tra le esigenze dell'interesse generale e gli imperativi della salvaguardia dei diritti fondamentali degli individui (punto 93); b) nel controllare il rispetto di questo equilibrio, la Corte riconosce allo Stato «un ampio margine di apprezzamento», tanto per scegliere le modalità di attuazione, quanto per giudicare se le loro conseguenze trovano legittimazione, nell'interesse generale, dalla necessità di raggiungere l'obiettivo della legge che sta alla base dell'espropriazione (punto 94); c) l'indennizzo non è legittimo, se non consiste in una somma che si ponga «in rapporto ragionevole con il valore del bene»; se da una parte la mancanza totale di indennizzo è giustificabile solo in circostanze eccezionali, dall'altra non è sempre garantita dalla CEDU una riparazione integrale (punto 95); d) in caso di «espropriazione isolata», pur se a fini di pubblica utilità, solo una riparazione integrale può essere considerata in rapporto ragionevole con il valore del bene (punto 96); e) «obiettivi legittimi di utilità pubblica, come quelli perseguiti da misure di riforma economica o di giustizia sociale possono giustificare un indennizzo inferiore al valore di mercato effettivo» (punto 97).

Poiché i criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione previsti dalla legge italiana porterebbero alla corresponsione, in tutti i casi, di una somma largamente inferiore al valore di mercato (o venale), la Corte europea ha dichiarato che l'Italia ha il dovere di porre fine ad una violazione sistematica e strutturale dell'art. 1 del primo Protocollo della CEDU, anche allo scopo di evitare ulteriori condanne dello Stato italiano in un numero rilevante di controversie seriali pendenti davanti alla Corte medesima.

5.5. – Per stabilire se e in quale misura la suddetta pronuncia della Corte europea incide nell'ordinamento giuridico italiano, occorre esaminare analiticamente il criterio di calcolo dell'indennità di espropriazione previsto dalla norma censurata.

L'indennità dovuta al proprietario espropriato, secondo la citata norma, è pari alla media del valore venale del bene e del reddito dominicale rivalutato riferito all'ultimo decennio, con un'ulteriore sottrazione del 40 per cento dalla cifra così ottenuta.

Si deve, in primo luogo, osservare che è stato modificato l'originario criterio previsto dalla legge n. 2892 del 1885, che, essendo mirata al risanamento di una grande città, prevedeva coerentemente il ricorso, ai fini della media, alla somma risultante dai «fitti coacervati» dell'ultimo decennio. C'era l'evidente e dichiarata finalità di indennizzare i proprietari di fabbricati ricadenti nell'area urbana, tenendo conto che gli stessi erano per lo più degradati, ma densamente abitati da inquilini che pagavano alti canoni di locazione. Si intendeva, in tal modo, indennizzare i proprietari per il venir meno di un reddito concreto costituito dai fitti che gli stessi percepivano. L'indennizzo così calcolato poteva essere anche più alto del valore venale del bene in sé e per sé considerato.



La sostituzione dei fitti coacervati con il reddito dominicale ha spostato verso il basso l'indennità rispetto a quella prevista dalla legge per il risanamento di Napoli, con il risultato pratico che, nella generalità dei casi, la somma ottenuta in base alla media prevista dalla legge è di circa il 50 per cento del valore venale del bene. A ciò si aggiunge l'ulteriore decurtazione del 40 per cento, evitabile solo con la cessione volontaria del bene.

5.6. – Sia la giurisprudenza della Corte costituzionale italiana sia quella della Corte europea concordano nel ritenere che il punto di riferimento per determinare l'indennità di espropriazione deve essere il valore di mercato (o venale) del bene abitato. V'è pure concordanza di principio – al di là delle diverse espressioni linguistiche impiegate – sulla non coincidenza necessaria tra valore di mercato e indennità espropriativa, alla luce del sacrificio che può essere imposto ai proprietari di aree edificabili in vista del raggiungimento di fini di pubblica utilità.

Rispetto alla pregressa giurisprudenza di questa Corte, si deve rilevare un apparente contrasto tra le sentenze di rigetto (principalmente la n. 283 del 1993) sulle questioni riguardanti la norma oggi nuovamente censurata e la netta presa di posizione della Corte di Strasburgo circa l'incompatibilità dei criteri di computo previsti in tale norma e l'art. 1 del primo Protocollo della CEDU.

In realtà, come rilevato, questa Corte – nel dichiarare non fondata la questione relativa all'art. 5-*bis* del decreto-legge n. 333 del 1992, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 359 del 1992 – ha posto in rilievo il carattere transitorio di tale disciplina, giustificata dalla grave congiuntura economica che il Paese stava attraversando ed ha precisato – come s'è ricordato al paragrafo 5.2 – che la valutazione sull'adeguatezza dell'indennità deve essere condotta in termini relativi, avendo riguardo al quadro storico-economico ed al contesto istituzionale.

Sotto il primo profilo, si deve notare che il criterio dichiaratamente provvisorio previsto dalla norma censurata è divenuto oggi definitivo, ad opera dell'art. 37 del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) – non censurato *ratione temporis* dal giudice rimettente –, che contiene una norma identica, conformemente, del resto, alla sua natura di atto normativo compilativo. È venuta meno, in tal modo, una delle condizioni che avevano indotto questa Corte a ritenere la norma censurata non incompatibile con la Costituzione. Né si può ritenere che una «sfavorevole congiuntura economica» possa andare avanti all'infinito, conferendo *sine die* alla legislazione una condizione di eccezionalità che, se troppo prolungata nel tempo, perde tale natura ed entra in contraddizione con la sua stessa premessa. Se problemi rilevanti di equilibrio della finanza pubblica permangono anche al giorno d'oggi – e non si prevede che potranno essere definitivamente risolti nel breve periodo – essi non hanno il carattere straordinario ed acuto della situazione dei conti pubblici verificatasi nel 1992, che indusse Parlamento e Governo ad adottare misure di salvataggio drastiche e successivamente non replicate.

Un'indennità «congrua, seria ed adeguata» (come precisato dalla sentenza n. 283 del 1993) non può adottare il valore di mercato del bene come mero punto di partenza per calcoli successivi che si avvalgono di elementi del tutto sganciati da tale dato, concepiti in modo tale da lasciare alle spalle la valutazione iniziale, per attingere risultati marcatamente lontani da essa. Mentre il reddito dominicale mantiene un sia pur flebile legame con il valore di mercato (con il risultato pratico però di dimezzare, il più delle volte, l'indennità), l'ulteriore detrazione del 40 per cento è priva di qualsiasi riferimento, non puramente aritmetico, al valore del bene. D'altronde tale decurtazione viene esclusa in caso di cessione volontaria e quindi risulta essere non un criterio, per quanto «mediato», di valutazione del bene, ma l'effetto di un comportamento dell'espropriato.

5.7. – Da quanto sinora detto si deve trarre la conclusione che la norma censurata – la quale prevede un'indennità oscillante, nella pratica, tra il 50 ed il 30 per cento del valore di mercato del bene – non supera il controllo di costituzionalità in rapporto al «ragionevole legame» con il valore venale, prescritto dalla giurisprudenza della Corte di Strasburgo e coerente, del resto, con il «serio ristoro» richiesto dalla giurisprudenza consolidata di questa Corte. La suddetta indennità è inferiore alla soglia minima accettabile di riparazione dovuta ai proprietari espropriati, anche in considerazione del fatto che la pur ridotta somma spettante ai proprietari viene ulteriormente falcidiata dall'imposizione fiscale, la quale – come rileva il rimettente – si attesta su valori di circa il 20 per cento. Il legittimo sacrificio che può essere imposto in nome dell'interesse pubblico non può giungere sino alla pratica vanificazione dell'oggetto del diritto di proprietà.

Non emergono, sulla base delle considerazioni fin qui svolte, profili di incompatibilità tra l'art. 1 del primo Protocollo della CEDU, quale interpretato dalla Corte di Strasburgo, e l'ordinamento costituzionale italiano, con particolare riferimento all'art. 42 Cost.

Si deve tuttavia riaffermare che il legislatore non ha il dovere di commisurare integralmente l'indennità di espropriazione al valore di mercato del bene abitato. L'art. 42 Cost. prescrive alla legge di riconoscere e garantire il diritto di proprietà, ma ne mette in risalto la «funzione sociale». Quest'ultima deve essere posta dal legislatore e dagli interpreti in stretta relazione all'art. 2 Cost., che richiede a tutti i cittadini l'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà economica e sociale. Livelli troppo elevati di spesa per l'espropriazione di aree edificabili destinate ad essere utilizzate per fini di pubblico interesse potrebbero pregiudicare la tutela effettiva di diritti fondamentali previsti dalla Costituzione (salute, istruzione, casa, tra gli altri) e potrebbero essere di freno eccessivo alla realizzazione delle infrastrutture necessarie per un più efficiente esercizio dell'iniziativa economica privata.

Valuterà il legislatore se l'equilibrio tra l'interesse individuale dei proprietari e la funzione sociale della proprietà debba essere fisso e uniforme, oppure, in conformità all'orientamento della Corte europea, debba essere realizzato in modo differenziato, in rapporto alla qualità dei fini di utilità pubblica perseguiti. Certamente non sono assimilabili singoli espropri per finalità limitate a piani di esproprio volti a rendere possibili interventi programmati di riforma economica o migliori condizioni di giustizia sociale. Infatti, l'eccessivo livello della spesa per espropriazioni renderebbe impossibili o troppo onerose iniziative di questo tipo; tale effetto non deriverebbe invece da una riparazione, ancorché più consistente, per gli «espropri isolati», di cui parla la Corte di Strasburgo.

Esiste la possibilità di arrivare ad un giusto mezzo, che possa rientrare in quel «margine di apprezzamento», all'interno del quale è legittimo, secondo la costante giurisprudenza della Corte di Strasburgo, che il singolo Stato si discosti dagli standard previsti in via generale dalle norme CEDU, così come interpretate dalle decisioni della stessa Corte. Ciò è conforme peraltro a quella «relatività dei valori» affermata, come ricordato sopra, dalla Corte costituzionale italiana. Criteri di calcolo fissi e indifferenziati rischiano di trattare allo stesso modo situazioni diverse, rispetto alle quali il bilanciamento deve essere operato dal legislatore avuto riguardo alla portata sociale delle finalità pubbliche che si vogliono perseguire, pur sempre definite e classificate dalla legge in via generale.

È inoltre evidente che i criteri per la determinazione dell'indennità di espropriazione riguardante aree edificabili devono fondarsi sulla base di calcolo rappresentata dal valore del bene, quale emerge dal suo potenziale sfruttamento non in astratto, ma secondo le norme ed i vincoli degli strumenti urbanistici vigenti nei diversi territori.

6. – La dichiarazione di illegittimità costituzionale della norma censurata in riferimento all'art. 117, primo comma, Cost., rende superflua ogni valutazione sul dedotto contrasto con l'art. 111 Cost., in rapporto all'applicabilità della stessa norma ai giudizi in corso al momento della sua entrata in vigore, poiché, ai sensi dell'art. 30, terzo comma, della legge 11 marzo 1953, n. 87, essa non potrà avere più applicazione dal giorno successivo alla pubblicazione della presente sentenza.

7. – Ai sensi dell'art. 27 della legge n. 87 del 1953, deve essere dichiarata l'illegittimità costituzionale, in via consequenziale, dei commi 1 e 2 dell'art. 37 del d.P.R. n. 327 del 2001, che contengono norme identiche a quelle dichiarate in contrasto con la Costituzione dalla presente sentenza.

PER QUESTI MOTIVI

## LA CORTE COSTITUZIONALE

riuniti i giudizi,

*dichiara* l'illegittimità costituzionale dell'art. 5-*bis*, commi 1 e 2, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333 (Misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica), convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359;

*dichiara*, ai sensi dell'art. 27 della legge 11 marzo 1953, n. 87, l'illegittimità costituzionale, in via consequenziale, dell'art. 37, commi 1 e 2, del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

Così deciso in Roma, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, il 22 ottobre 2007.

F.to:

Franco BILE, Presidente

Gaetano SILVESTRI, Redattore

Gabriella MELATTI, Cancelliere

Depositata in Cancelleria il 24 ottobre 2007.

Il Cancelliere

F.to: MELATTI



Costituzione della  
Repubblica  
Italiana



Che cos'è la Corte  
Costituzionale



Glossario



Pubblicazioni



Piazza del Quirinale, 41  
00187 Roma

tel. 0646981  
fax 064698916  
info@cortecostituzionale.it

### Relazioni Internazionali

- " Conferenza delle Corti costituzionali europee
- " Incontri istituzionali
- " Incontri di studio
- " Accordi di collaborazione
- " Corti costituzionali straniere

### Rapporti con il cittadino

- " Come assistere alle udienze pubbliche
- " Come visitare il Palazzo della Consulta
- " Open data

### Link utili

- " Note legali
- " Guida alla navigazione
- " Accessibilità
- " Avvertenze
- " Mappa del sito
- " RSS

ALLEGATO 12 - DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 12 DEL 01/02/1993  
 DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE DEL 16/01/2004



COPIA

COMUNE DI GALLIATE  
 (Provincia di Novara)

MG/uc

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Spedita al CO.RE.CO. il <u>4 FEB. 1993</u>	Deliberazione N.° <u>12</u> del <u>1.2.1993</u>
PROT. N.° <u>1627</u>	
Elenco N.° <u>7</u>	

OGGETTO: PARCHeggi PUBBLICI E DI USO PUBBLICO, APPLICAZIONE ISTITUTO DI MONETIZZAZIONE E DETERMINAZIONE TARIFFE A SEGUITO DI ENTRATA IN VIGORE VARIANTE GENERALE PIANO REGOLATORE.

L'anno millenovecentonovanta tre il giorno uno  
 del mese di Febbraio alle ore 20,30 nell'apposita sala delle adunanze,  
 previa regolare convocazione, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria ed in  
 seduta pubblica di 1ª convocazione, sotto la presidenza del Sindaco Sig. M° Ezio GALLINA  
 Assiste il Segretario Comunale Sig. Giuliano Rizzo

Sono presenti i Signori:

Cognome e Nome	Pres.	Ass.	Cognome e Nome	Pres.	Ass.
AIROLDI Ing. GIANCARLO	x		DALLONI Dott. NORBERTO	x	
AIROLDI M° PIERGIORGIO			FERRARI Rag. RINO	x	
BELLESSO DINA ANTONELLA	x		GALLINA M° EZIO	x	
<del>BERNARDELLI Dott. GIULIANA</del>			GAMBARO Dott. MAURIZIO	x	
BERTOLANI IVANA	x		GAMBARO Arch. PAOLO	x	
BIGNOLI M° ITALO	x		GRANDI ANNA MARIA	x	
BOCCARA Prof. ARTURO	x		INVERNIZZI Rag. GIACOMO	x	
BRESCIANI P.I. LUIGI	x		NEGRONI MARIO	x	
CACCIA Geom. CARLO	x		PASSAROTTI RENZO	x	
CANTONE M° ALBERTO	x		POLLASTRO MARCO	x	
CANTONE FRANCO	x		PRELLA CARLA		x
CARDANO Dott. ANNA MARIA	x		PRUDENZA Ing. ARISTIDE	x	
CEFFA DOMENICO	x		STORZINI Arch. GIACOMO	x	
COLOMBANO Prof. ALIDA		x	UGAZIO Prof. FLORA	x	
CRESPI FERNANDO	x		UGAZIO MARIA TERESA	x	
<del>SCARLATTI MARCO</del>	x		<del>ANDUJAR GEOM. ROBOLO</del>	x	

Riconosciuta legale l'adunanza per la presenza di N. 28 Consiglieri sui 30 assegnati  
 al Comune, il Presidente dichiara aperta la seduta per trattare gli argomenti posti all'ordine del  
 giorno.

Vengono designati scrutatori i Consiglieri Signori: \_\_\_\_\_

Assessore alla Programmazione e Tutela del Territorio, così relazione:

"Con l'entrata in vigore della variante generale al PRCC vigente, viene rinnovato l'istituto della monetizzazione da applicare ai parcheggi pubblici e di uso pubblico, nei casi stabiliti dall'art. 8 delle relative norme tecniche di attuazione. Si rammenta per l'occasione, che in data 11.3.1985 con deliberazione consiliare n.26 detto istituto veniva adottato per gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale collocati all'interno del centro storico.

Inoltre, con deliberazione consiliare n. 420 del 23.10.1989, esecutiva a norma di legge, il valore monetizzabile rapportato al mq. veniva aggiornato a f.138.500.- Pertanto, preso atto della relazione redatta dal responsabile del servizio programmazione e tutela del territorio, con la quale vengono adeguati i costi di monetizzazione dei predetti parcheggi pubblici o di uso pubblico, a nome della Giunta si propone al Consiglio Comunale:

- 1) di adeguare il costo di monetizzazione relativo ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, da applicarsi nei casi previsti dall'art. 8 delle NTA della variante generale al PRCC entrato in vigore il 9.12.1992, aggiornandolo a lire 170.000/mq.;
- 2) di stabilire che i proventi derivanti dall'istituto della monetizzazione verranno introitati dal Comune su apposito Capitolo di bilancio n. 3265 ed imputati dal medesimo sul Capitolo 11900 dello stesso per essere utilizzati per il reperimento di aree e costruzione dei parcheggi nell'ambito previsionale dello strumento urbanistico;
- 3) di richiedere la presente deliberazione immediatamente eseguibile."

Dichiarata aperta la discussione, interviene il consigliere Caccia Geom. Carlo P.D.S.Lista Aperta), dichiarando, a nome del proprio gruppo, di non condividere il metodo adottato dalla Giunta Comunale per l'adeguamento del costo di monetizzazione. Il consigliere propone che il prezzo di acquisizione delle aree cui rapportare il costo di monetizzazione sia conferato in f. 80.000 al mq. ed il valore della monetizzazione sia contenuto in f. 150.000 al mq.

L'Assessore alla Programmazione e Tutela del Territorio replica illustrando ulteriormente l'argomento in esame con argomentazioni di carattere tecnico e confermando la proposta presentata a nome della Giunta Comunale;

La trascrizione degli interventi è interamente acquisita agli atti; Terminato il dibattito, il Presidente sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale, l'argomento in esame.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione dell'Assessore alla Programmazione e Tutela del Territorio;  
Richiamata la deliberazione consiliare n. 86 in data 11.3.1985, esecutiva a norma di legge, con la quale è stato disposto l'istituto della monetizzazione dei parcheggi pubblici per interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale collocati all'interno del Centro Storico, per un valore pari a f.90.000 al mq.

Dato atto che con deliberazione consiliare n. 420 del 23.10.1989, esecutiva a norma di legge, il costo di monetizzazione è stato aggiornato a f. 138.500 al mq.;

Visto che con nota in data 9.12.1992 è entrata in vigore la Variante Generale al Piano Regolatore Generale Comunale, approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 54-19541 in data 2.11.1992;

Considerato che l'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione della variante Generale al P.R.G.C. disciplina l'istituto della monetizzazione prevedendo la monetizzazione delle aree, qualora non si rendesse possibile l'effettivo reperimento degli spazi a parcheggio pubblico e di uso pubblico;

Ritenuto opportuno, procedere alla rideterminazione del costo di monetizzazione;

Vista la relazione predisposta dal Responsabile del Servizio Programmazione e Tutela del Territorio in data 25.1.1993, allegata al presente atto, da cui risulta che il nuovo valore monetizzabile al mq. è quantificato in lire 170.000.=;

Con voti favorevoli espressi nei modi di legge dai n. 19 consiglieri votanti, su n. 28 presenti, si sono astenuti i Sigg.: Bellesso Dina Antonella, Boccara Prof. Arturo, Bresciani P.I.Pierluigi, Caccia Geom. Carlo, Cantone M° Alberto, Cardano Dott. Anna Maria, Ceffa Domenico e Negroni Mario del P.D.S. Lista Aperta ed il Sig. Crespi Fernando del M.S.I.;

#### D E L I B E R A

- 1) di rideterminare il costo di monetizzazione relativa ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, aggiornandolo a f. 170.000= al mq. da applicarsi nei casi previsti dall'art. 8 delle N.T.A. della variante generale al P.R.G.C. vigente, entrata in vigore il 9 Dicembre 1992;

2) di stabilire che i proventi derivanti dall'istituto della monetizzazione verranno introitati all'apposito Capitolo del bilancio corrente esercizio n. 3265 "Quota dei proventi derivanti da concessioni edilizie destinati a parcheggi" ed impegnati sul Capitolo 11900 "Acquisto di aree da destinare a parcheggi" del bilancio stesso per essere utilizzati per il reperimento di aree e costruzione dei parcheggi nell'ambito previsionale dello strumento urbanistico;

Successivamente,

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli espressi nei modi di legge dai n. 19 consiglieri votanti, su n. 28 presenti, si sono astenuti i consiglieri Sigg.: Bellesso Dina Antonella, Boccara Prof. Arturo, Bresciani P.I. Pierluigi, Caccia Geom. Carlo, Cantone M°Alberto, Cardano Dott. Anna Maria, Ceffa Domenico, Negroni Mario del gruppo P.D.S. Lista Aperta ed il Sig. Crespi Fernando (M.S.I.),

#### D E L I B E R A

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile a norma dell'art. 47, 3° comma, della Legge 8.6.1990, n. 142.

CF/pg



COMUNE DI GALLIATE  
PROVINCIA DI NOVARA

All'Amministrazione comunale

SEDE

OGGETTO: adeguamento costo di monetizzazione parcheggi pubblici e di uso pubblico.

---

La Variante Generale al PRGC vigente, entrata in vigore il 9.12.92 all'art. 8, punto 5c prevede, in subordine all'effettivo reperimento degli spazi a parcheggio pubblico e di uso pubblico, l'istituto della monetizzazione delle aree che si sarebbero rese necessarie per il predetto scopo.

All'uopo, va rilevato che l'istituzione della monetizzazione era già stata introdotta sul territorio comunale con deliberazione consiliare n. 86 del 11.3.85, esecutiva a norma di legge.

La cifra originaria di £. 90.000 al mq., sempre con atto del C.C. n. 420 del 23.10.89, veniva aggiornata in £. 138.500.

Ritenuto opportuno e corretto procedere ad un ulteriore adeguamento, questo Servizio ha aggiornato i costi, nel frattempo lievitati, relativi al computo metrico estimativo allegato alla presente e che, per ragioni tecnico-contabili, è stato commisurato ad un campione tipo di mq. 100, il tutto ragguagliato poi all'unità di misura planimetrica (mq).

DESCRIZIONE OPERE	DIMENSIONI	QUANTITA'	PREZZO UNIT.	TOTALE
Scavo di sbancamento eseguito con mezzi meccanici su terreno vegetale, sabbioso o ghiaioso, compreso il carico ed il trasporto del materiale di risulta alla discarica.	0,60 x 100	mc. 60	6.000	360.000
Fornitura, stesa e cilindatura di tout-venant per riempimento massicciata (+20%)	(0,60x100)+20%	" 72	28.000	2.018.000
Fondazione stradale in mista granulare stabilizzata e messa in quota livellette parcheggio. (Spess. cm. 10)	100	mq. 100	3.500	350.000
Fornitura e stesa di tout-venant bitumato spessore cm. 8 compresso.	100	" 100	15.000	1.500.000
Formazione tappeto di usura spess. cm. 2 compresso	100	" 100	6.000	600.000
Formazione di fognatura per scarico acque piovane comprensivo di scavo, posa tubazioni Ø 30 in cemento, su letto e rin fianchi in cls. (profondità media mt.1,00), reinterro, fornitura e posa caditoie e pozzetti di ispezione (ogni 25 mt.) e relativi pezzi speciali in ghisa.	10	ml. 10	90.000	900.000
Formazione rete idrica comprensiva di scavo, posa tubazione zincata Ø 1", reinterro e fornitura pezzi speciali, quali saracinesche ed idranti.	10	ml. 10	45.000	450.000
N. 1 palo a braccio, con lampada a bulbo fluorescente. (lampada ogni 20 mt. per cui il prezzo va ripartito in 4 parti).	1	n. 1	<u>1.000.000</u> 4	250.000
Totale				<u>L.6.426.000</u>

da riportare



riporto	L. 6.426.000
Quota di verde piantumato ed eventuali cordolature, marciapiedi ed arredo urbano + 10% del totale.	L. 642.600
Totale generale	L. 7.068.600
	L. 7.000.000

$$L. (7.000.000 : 100) = L. 70.000 / mq$$

Per quanto riguarda il prezzo di acquisizione delle aree, poichè la monetizzazione diventa istituto necessario soprattutto per gli interventi da realizzare nel centro storico e in zone di frangia ove si rende problematico, se non assolutamente impossibile, il reperimento dei relativi spazi a parcheggio, si reputa che lo stesso derivante da una libera contrattazione di mercato in dette zone, possa correttamente aggirarsi intorno a f. 100.000 il mq.

Pertanto, la monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico sul territorio comunale, per i casi previsti dall'art. 8 delle N.T.A. della Variante Generale al PRCC vigente, ammonta complessivamente a f. (70.000 + 100.000) = f. 170.000 il mq.

Galliate, 25.1.93

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
PROGRAMMAZIONE E TUTELA DEL  
TERRITORIO  
(Fonio arch. Carlo)



<b>Comune di Galliate</b> Provincia di Novara	Numero	Data <b>16/01/2004</b>	Pag. <b>2</b>
--	--------	---------------------------	---------------

**ADEGUAMENTO TARIFFA MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI.**

Parere di regolarità tecnica: favorevole  
Il Responsabile del Servizio  
Arch. Carlo Fonio

Parere di regolarità contabile: favorevole  
Il Responsabile di Ragioneria  
Dott. Gian Luca Fasson

**SU PROPOSTA DELL'ASSESSORE AVV. ROBERTO VELLATA**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Visto che con deliberazione consiliare n. 12 del 01/02/1993 è stato approvato l'adeguamento della tariffa di applicazione dell'istituto della monetizzazione dei parcheggi pubblici e di uso pubblico in £. 170.000 / mq. a seguito dell'entrata in vigore del P.R.G.C., nelle cui norme, e precisamente all'art. 8, è prevista tale possibilità;

Atteso che dalla suddetta data la tariffa non è stata più adeguata, per cui si rende opportuno ed indispensabile, visto il tempo trascorso, aggiornare e commisurare il reale costo di realizzazione dei parcheggi pubblici;

Viste le risultanze del procedimento tecnico – estimativo sull'esempio già introdotto con la precedente deliberazione consiliare n. 12/93 che hanno evidenziato, per quanto concerne la realizzazione dei parcheggi pubblici in base ai valori praticati in campo edile / stradale, un costo odierno ammontante ad € 50,00 / mq. e relativamente al valore di mercato medio delle corrispettive aree, € 70,00 al mq.;

Considerato che l'importo totale relativo alla monetizzazione delle aree adibite a parcheggio pubblico ammonta complessivamente ad € 120,00 al mq.;

Ritenuto il suddetto valore corretto ed equo in quanto corrispondente anche ad un mero adeguamento dei precedenti costi in base all'incremento ISTAT nel frattempo maturato;

<b>Comune di Galliate</b> Provincia di Novara	Numero	Data <b>16/01/2004</b>	Pag. 3
--	--------	---------------------------	--------

Ravvisata pertanto la necessità di adeguare la tariffa di applicazione dell'istituto della monetizzazione dei parcheggi pubblici e di uso pubblico, nei casi previsti dalle norme tecniche del P.R.G.C. vigente, in base alle risultanze sopra rilevate;

Visto lo Statuto comunale;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 dal Responsabile del servizio interessato;

Visto il parere favorevole di regolarità contabile espresso, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 dal Responsabile di ragioneria;

Visto l'art. 48 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

Con votazione unanime favorevole espressa in modo palese;

#### **DELIBERA**

- 1) Di adeguare la tariffa di applicazione dell'istituto della monetizzazione dei parcheggi pubblici e di uso pubblico, prevista dalla normativa del P.R.G.C. vigente, in € 120,00 al mq.;
- 2) Di stabilire che la suddetta tariffa sia applicata alle istanze edili che comportano l'istituto della monetizzazione, presentate dopo l'approvazione della presente deliberazione;

Successivamente;

Attesa l'urgenza di provvedere;

Visto l'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

Con votazione unanime favorevole espressa in modo palese;

#### **DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

## ALLEGATO 13 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO AREA A PARCHEGGIO



**COMUNE DI GALLIATE**

Piazza Martiri 28  
Provincia di NOVARA

# R E G O L A M E N T O E D I L I Z I O

(sulla base del Regolamento Edilizio Tipo approvato con deliberazione Consiglio Regionale 28 luglio 1999  
n° 548-9691 e del T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari  
in Materia di Edilizia – D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i.)

**MARZO 2016**

2. In caso di inottemperanza, il ripristino è eseguito dal Comune a spese del costruttore e, in solido con questi, del titolare del permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio dell'attività; tali spese dovranno essere rimborsate entro quindici giorni dalla richiesta; in difetto, salve restando eventuali disposizioni speciali di legge, esse sono riscosse coattivamente con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

**Art. 77** Modalità di realizzazione, sistemazione e successiva gestione delle aree e delle diverse opere di urbanizzazione da realizzarsi nelle aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) o a Intervento Edilizio Convenzionato (IEC).

1. Al progetto di Piano Urbanistico Esecutivo devono essere allegati gli elaborati del Progetto Definitivo delle aree a priorità pedonale, a parcheggio e a verde pubblico o d'uso pubblico, redatti in conformità ai disposti del D.Lgs n°163/2006. e s.m.i. (Codice Appalti) per le quali aree è prescritta la realizzazione diretta delle sistemazioni a carico dei concessionari e a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, con le modalità da definire in sede di convenzione;
2. Per quanto attiene alle aree a priorità pedonale, quali piazze, percorsi pedonali e strade residenziali sono richiesti:
  - a) l'arredo degli spazi con alberature d'alto fusto e arbustive, panchine, cestini portarifiuti, segnaletica;
  - b) idonee pavimentazioni miste in asfalto e masselli autobloccanti, con gli accorgimenti necessari per l'eliminazione di qualsiasi barriera architettonica e per la moderazione della velocità dei veicoli, ove ammessi (intersezioni sopraelevate, restringimenti di carreggiata, ecc...); è raccomandato l'uso materiali fotocatalitici per marciapiedi e aree di sosta;
  - c) gli impianti a rete in sottosuolo (fognatura, reti tecnologiche)
  - d) l'impianto di pubblica illuminazione, preferibilmente con impiego di lampade a vapori di sodio integrate dal sistema tipo "Dibawat" anti-shock.
3. Per quanto attiene alle aree a parcheggio è richiesta
  - a) la messa a dimora di alberature con essenze latifoglie caduche d'alto fusto appartenenti alla vegetazione locale, con un parametro di densità arborea  $A = 1$  albero ogni 75 mq di e con siepi arbustive di bordo; le superfici a parcheggio dovranno essere realizzate riducendo al minimo le superfici impermeabili, adottando pavimentazioni drenanti (inerbite o inghiaiate) e masselli in cls miscelati con fotocatalizzatori semiconduttori in grado di trasformare mediante ossidazione, sostanze potenzialmente nocive;
  - b) la realizzazione di porzioni di pavimentazioni drenanti e a verde delle aree di sosta, e se richiesto, la separazione e trattamento delle acque di prima pioggia con lo smaltimento delle successive acque in sottosuolo; è raccomandato l'uso materiali fotocatalitici per le aree di sosta;
  - c) l'adozione di accorgimenti necessari all'eliminazione di qualsiasi barriera architettonica;
  - d) l'impianto di pubblica illuminazione, preferibilmente con impiego di lampade a vapori di sodio integrate dal sistema tipo "Dibawat" anti-shock.
  - e) la raccolta differenziata ed il trattamento tramite desoleatura delle acque di prima pioggia nelle aree con capienza > 40 posti auto.
4. Per quanto attiene alle aree destinate a "verde urbano attrezzato" il Progetto Definitivo deve prevedere:
  - a) la sistemazione delle aree a prato e la pavimentazione delle aree pedonali con l'arredo necessario (panchine, cestini portarifiuti, segnaletica)
  - b) la collocazione e la tipologia degli alberi d'alto fusto e delle essenze arbustive

- c) l'impianto della pubblica illuminazione
  - d) l'impianto di irrigazione
5. Per quanto attiene al "verde estensivo" di margine, a parco e di fascia di rispetto, il Progetto Definitivo deve prevedere:
- a) la sistemazione del terreno a prato
  - b) la messa a dimora di essenze d'alto fusto autoctone della formazione "Querce-Carpineto" di due anni in ragione di una ogni 80 mq, con impianto a macchia o a linee e essenze arbustive (nocciolo, ciliegio, gelso, melo selvatico, salice, ecc...) e barriere verdi e siepi (biancospino, prugnolo, rosa selvatica, ecc...) in ragione di un gruppo ogni 100 mq, mediante la predisposizione di un "progetto di sistemazione del verde" redatto da tecnico abilitato
  - c) la realizzazione di idonee aree umide e a stagno con il recupero delle acque meteoriche e il loro riutilizzo per l'irrigazione.
6. Per quanto attiene alle modalità attuative ed alla manutenzione delle aree a verde e dei parcheggi alberati, è richiesto;
- a) compatibilmente con l'organizzazione degli interventi edilizi, la messa a dimora delle essenze d'alto fusto ad inizio lavori
  - b) la manutenzione completa delle aree, per un anno dalla fine lavori per le aree a parcheggio e a "verde urbano attrezzato" con il taglio a prato e la sostituzione delle essenze non attecchite e per tre anni dalla fine lavori per le aree a "verde estensivo" con il taglio a prato, la sostituzione delle essenze non attecchite e l'irrigazione di soccorso.

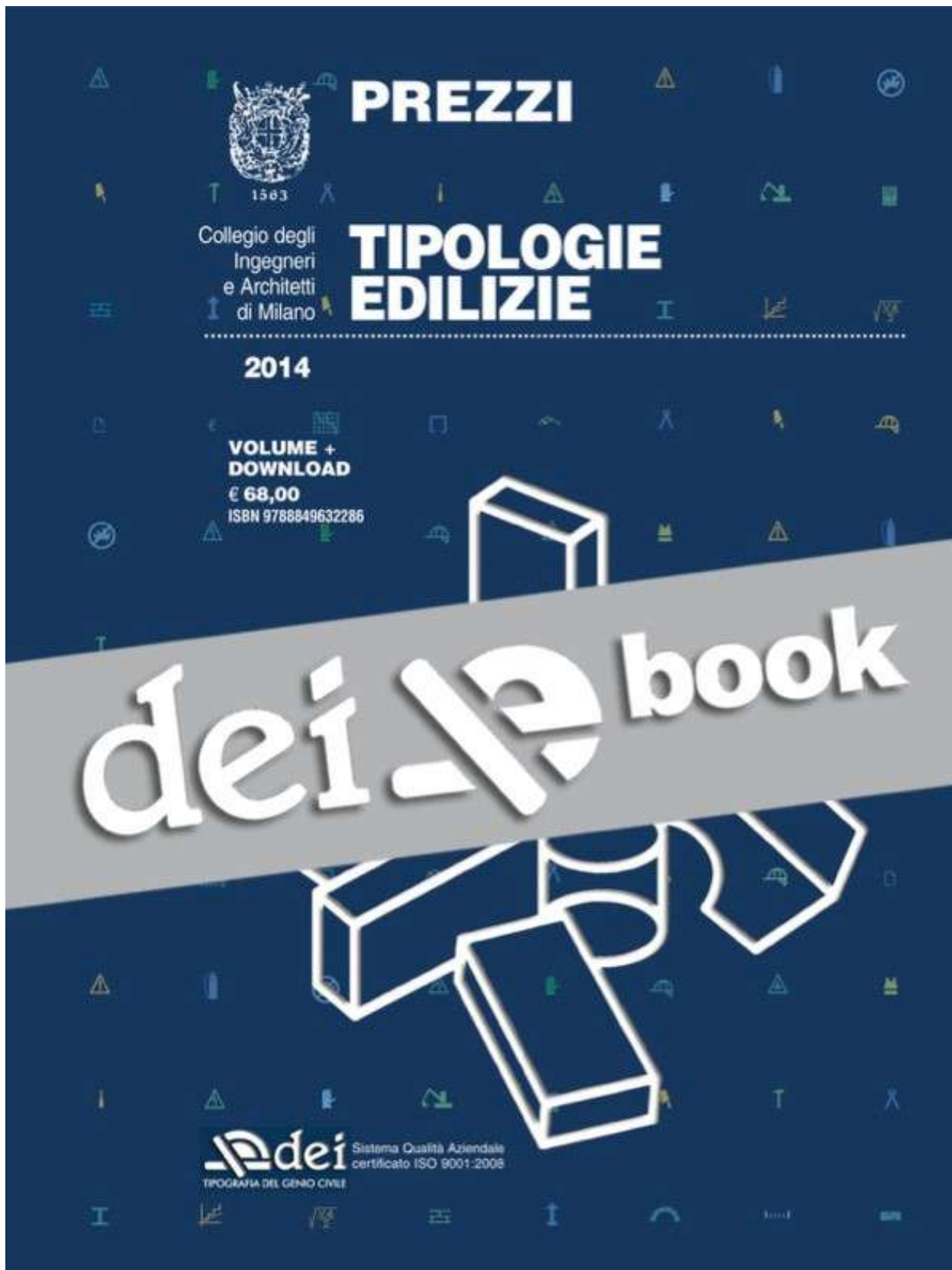
COMUNE DI GALLIATE		COMPUTO MONETIZZAZIONI								
NR.	CODICE ARTICOLO	DESCRIZIONE E COMPUTO	D I M E N S I O N I				U.M.	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO
			P.Ug.	Lungh.	Largh.	H\Peso				
1	01.A01.A10.010	<p>Scavo generale, di sbancamento o splateamento a sezione aperta, in terreni sciolti o compatti, fino a 4 m di profondità, eseguito con mezzi meccanici, esclusa la roccia da mina ma compresi i trovanti rocciosi ed i blocchi di muratura fino a 0,50 m<sup>3</sup>, misurato in sezione effettiva, compreso il carico sugli automezzi, trasporto e sistemazione entro l'area del cantiere</p> <p>Anche in presenza di acqua fino ad un battente massimo di 20 cm</p> <p>(H\Peso=0.6x 100)</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO</p>				60,000	m <sup>3</sup>	60,000	€ 3,81	€ 228,60
							m <sup>3</sup>	60,000		
2	01.A21.A10.010	<p>Formazione di rilevato con materiali ghiaio - terrosi steso a strati o cordoli di cm 50 di spessore, addensati con rullo statico pesante o vibrante con effetto fino a 60 tonnellate per un periodo non inferiore alle ore 6 ogni 100 m<sup>3</sup> di rilevato e comunque fino al raggiungimento di un soddisfacente grado di costipamento, secondo le disposizioni impartite dalla direzione lavori, misurato in opera</p> <p>Materiali forniti dalla ditta, previa accettazione della direzione lavori.</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO</p>		72,000			m <sup>3</sup>	72,000	€ 16,72	€ 1 203,84
							m <sup>3</sup>	72,000		
3	01.A21.A43.005	<p>Provvista sul luogo d'impiego di misto granulare stabilizzato a cemento confezionato con inerti provenienti dalla frantumazione di idonee rocce e grossi ciottoli e la cui curva granulometrica sia collocata all'interno del fuso anas 1981, premiscelato con idoneo impasto con aggiunta di kg 50 al m<sup>3</sup> di cemento tipo 325, di kg 75 al m<sup>3</sup> di filler e con resistenza a compressione a 7 giorni compresa tra 25 e 45 kg/cm<sup>2</sup> la miscela degli inerti dovrà avere una perdita percentuale in peso alla prova Los Angeles inferiore od uguale a 30 - successiva stesa per la formazione di strato regolare secondo le indicazioni della D.L., compresi gli eventuali ricarichi durante la cilindratura ed ogni altro intervento per regolarizzare la sagoma dello strato - la densità in sito dovrà essere uguale o maggiore al 97% di quella ottima determinata in laboratorio (a. as.h.o modificata)</p> <p>Per ogni m<sup>3</sup> dato in opera costipato, esclusa la compattazione</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO</p>		100,000		0,100	m <sup>3</sup>	10,000	€ 55,63	€ 556,30
							m <sup>3</sup>	10,000		
4	01.A21.A50.005	<p>Compattazione con rullo pesante o vibrante dello strato di fondazione in misto granulare anidro o altri materiali anidri, secondo i piani stabiliti, mediante cilindratura a strati separati sino al raggiungimento della compattezza</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO</p>								
A RIPO RTARE										€ 1 988,74



COMUNE DI GALLIATE										COMPUTO MONETIZZAZIONI									
NR.	CODICE ARTICOLO	DESCRIZIONE E COMPUTO	D I M E N S I O N I				U.M.	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO									
			P.Ug.	Lungh.	Largh.	H\Peso													
R I P O R T O									€ 1 988,74										
5	01.A22.A80.020	giudicata idonea dalla direzione lavori Per spessore finito superiore a 30 cm  SOMMANO		100,000			m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	100,000 100,000	€ 1,76	€ 176,00									
6	01.A22.B10.010	BITUMATURE Provvista e stesa di misto granulare bitumato (tout-venant trattato) per strato di base, composto da inerti di torrente, di fiume, di cava o provenienti dalla frantumazione di roccia serpentinoso, trattato con bitume conformemente alle prescrizioni della citta' attualmente vigenti per quanto concerne la granulometria e la dosatura, compresa la cilindratura mediante rullo compressore statico o vibrante con effetto costipante non inferiore alle 12 tonnellate Steso in opera ad una ripresa con vibrofinitrice per uno spessore compresso pari a cm 8  SOMMANO		100,000			m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	100,000 100,000	€ 9,89	€ 989,00									
7	A	BITUMATURE Provvista e stesa a tappeto di conglomerato bituminoso per strato di usura, conforme alle norme e prescrizioni tecniche approvate con Deliberazione della Giunta Comunale di Torino del 28/11/2000, steso in opera con vibrofinitrice a perfetta regola d'arte secondo la vigente normativa e le eventuali indicazioni della D.L., compreso l'onere della compattazione con rullo statico o vibrante con effetto costipante non inferiore alle 12 tonnellate, esclusa la preparazione della massicciata sottostante e la provvista e stesa dell'emulsione bituminosa di ancoraggio Steso con vibrofinitrice, per uno spessore finito compresso pari a cm 3  SOMMANO		100,000			m <sup>2</sup> m <sup>2</sup>	100,000 100,000	€ 5,02	€ 502,00									
8	B	formazione di fognatura per scarico acque piovane comprensivo di scavo, posa tubazioni dia. 30 in cemento, su letto e rinfianchi in cls. prof media mt.1 reinterro, fornitura e posa caditoie e pozzetti di ispezione ( ogni 25mt) e relativi pezzi speciali in ghisa.  SOMMANO				10,000	m m	10,000 10,000	€ 100,00	€ 1 000,00									
		Formazione rete idrica comprensiva di scavo, posa tubazione zincata Ø 1", reinterro e fornitura pezzi speciali, quali saracinesche ed idranti.  SOMMANO		10,000			m m	10,000 10,000	€ 77,00	€ 770,00									
A R I P O R T A R E									€ 5 425,74										

COMUNE DI GALLIATE		COMPUTO MONETIZZAZIONI								
NR.	CODICE ARTICOLO	DESCRIZIONE E COMPUTO	D I M E N S I O N I				U.M.	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO
			P.Ug.	Lungh.	Largh.	H\Peso				
		R I P O R T O							€ 5 425,74	
9	C	N. 1 palo a braccio, con lampada a bulbo fluorescente. (1 lampada ogni 20 mt) per cui il prezzo va ripartito in 4 parti. (Lungh.=1/ 4)  SOMMANO		0,250			cad	0,250		
							cad	0,250	€ 2 000,00	€ 500,00
10	D	Quota di verde piantumato ed eventuali cordolature, marciapiedi ed arredo urbano + 10 % del totale.  SOMMANO	1,00				a corpo	1,000		
							a corpo	1,000	€ 599,95	€ 599,95
		IMPORTO TOTALE DEI LAVORI								€ 6 599,49

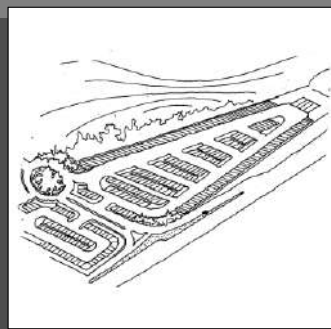
ALLEGATO 14 – PREZZO UNITARIO PARCHEGGIO A RASO FORNITO DA TIPOLOGIE EDILIZIE DEI



# H PARCHEGGI

## 3

Parcheggio  
a raso



324

S.i.  
17.300 m<sup>2</sup>

Tempi  
10 mesi

Costo dell'opera al m<sup>2</sup>  
€ 49,00

### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi	14.531,00	1,73
02	Sottofondi e rinterri	140.813,00	16,78
03	Sistemazione a verde	51.008,00	6,08
04	Bitumati	167.040,00	19,91
05	Pavimentazione a blocchi calcestruzzo	159.763,00	19,04
06	Cordoni calcestruzzo	72.428,00	8,63
07	Fognature	97.070,00	11,57
08	Rete irrigazione a pioggia	47.562,00	5,67
09	Segnaletica stradale	6.141,00	0,73
10	Impianto illuminazione pubblica	82.765,00	9,86
<b>Costo Totale</b>		<b>839.121,00</b>	<b>100,00</b>

### TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m<sup>2</sup>

€ 49,00

839.121,00 / 17.300

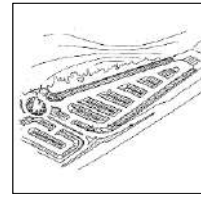


PARCHEGGI

### Parcheggio a raso



S.i.	Tempi	€/m <sup>2</sup>
17.300 m <sup>2</sup>	10 mesi	49,00



pag. 325

## DESCRIZIONE DELLE OPERE

### CONSISTENZA

L'intervento riguarda la costruzione di un parcheggio a raso.

Il parcheggio ha una superficie complessiva di **17.300 m<sup>2</sup>** per complessivi 367 posti macchina e 43 motocicli.

### CARATTERISTICHE DELLE OPERE

Lo **scavo di sbancamento** è eseguito meccanicamente per uno spessore di 30 cm.

Il **sottofondo stradale** è realizzato in mista naturale di cava opportunamente costipata con uno spessore di 50 cm e sovrastante massicciata di uno spessore di 15 cm per correzione livellette.

Il **manto stradale** è realizzato in tout-venant bitumato dello spessore compreso di 10 cm ricoperto da uno strato di usura in collegamento bituminoso fillerizzato dello spessore compreso di 3 cm.

La zona a parcheggio è realizzata in **masselli per pavimentazione** erbosa in calcestruzzo vibrocompressato, dimensioni 0,50 x 0,50 x 0,12 m, posati su sabbia e intasati con terra vegetale successivamente seminata.

La delimitazione degli spazi erbosi e della pavimentazione in masselli di calcestruzzo è realizzata in cordoni di calcestruzzo posati sia in alzata che a raso.

La **fognatura delle acque bianche** è realizzata mediante la posa di tubazione in cemento armato centrifugato compreso formazione di opportune camerette di ispezione e di pozzetti di scarico in calcestruzzo prefabbricati muniti di chiusini in ghisa carrabili.

L'allaccio dei pozzetti è realizzato in tubazioni di pvc.

Sia le tubazioni in c.a.c. che quelle in pvc sono posate mediante l'uso di calcestruzzo per la formazione di sottofondo e rinfianco.

L'impianto di **pubblica illuminazione** è previsto mediante l'installazione di punti luce secondo i tipi normalmente in uso ed impiegando materiali di provata qualità e rendimento.

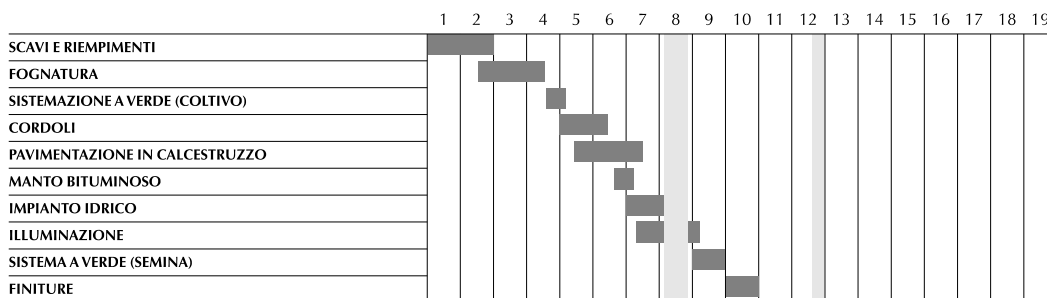
I pali sono in acciaio di altezza fuori terra variabili da 10 a 2 m collegati con una rete di messa a terra.

L'impianto è completo di cavi e materiali vari a norma CEI, pozzetti in cemento e rete di cavidotti in tubazioni di pvc opportunamente rinfiancate in calcestruzzo.

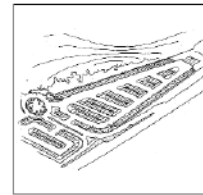
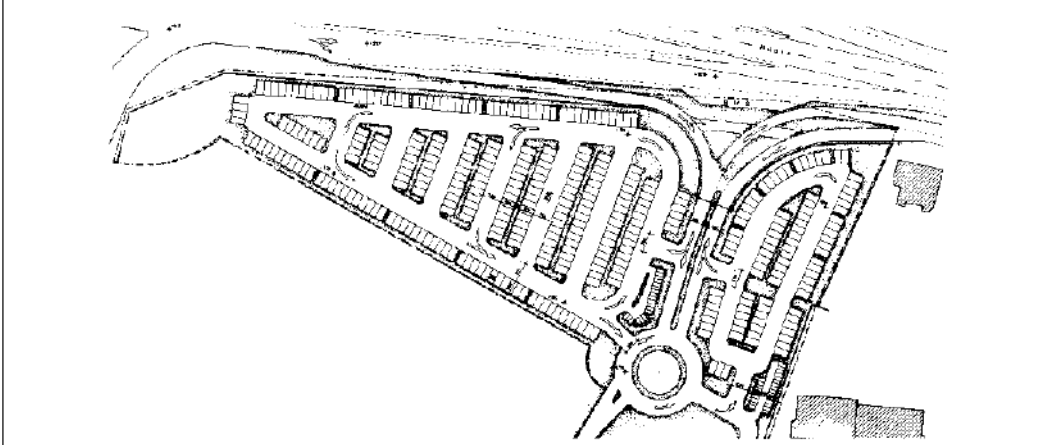
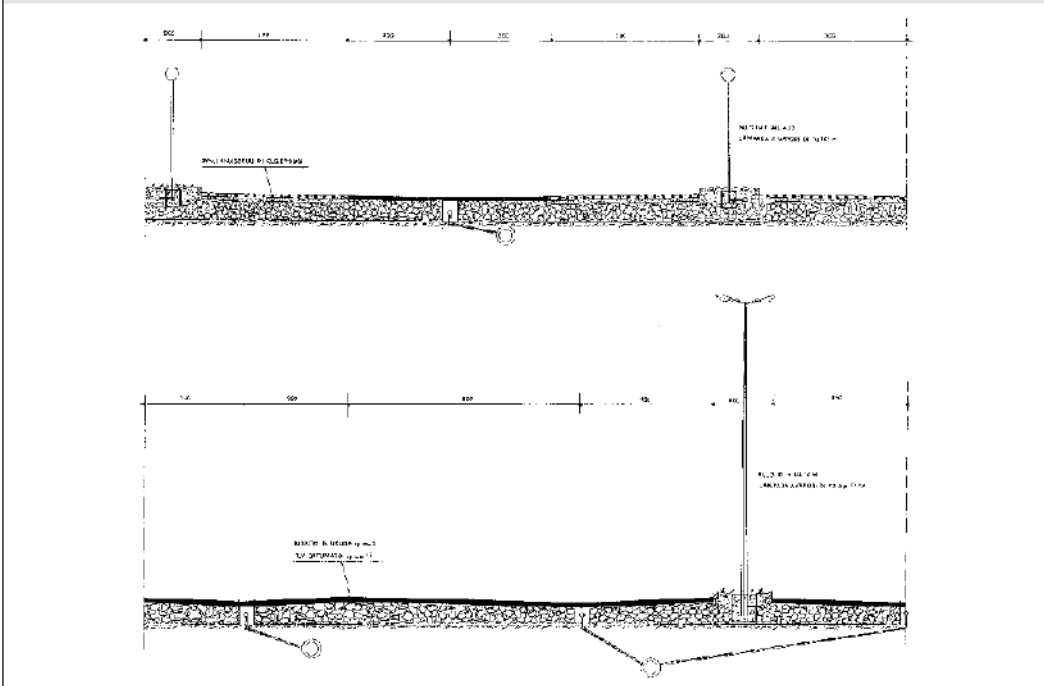
La **segnaletica** consiste in strisce continue o tratteggiate, frecce direzionali, cartelli stradali indicatori realizzati secondo i tipi normalmente in uso.

Nelle zone a verde è stato realizzato un **impianto di irrigazione a pioggia**.

## TABELLA TEMPI REALIZZAZIONE: MESI 10



█ ferie

**H****PARCHEGGI****Parcheggio a raso****3**S.l.  
17.300 m<sup>2</sup>Tempi  
10 mesi€/m<sup>2</sup>  
49,00pag.  
326**DISEGNI: PLANIMETRIA GENERALE****DISEGNI: SEZIONE**

## ALLEGATO 15 - DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 49 DEL 18/12/2008

<b>Comune di Galliate</b> Provincia di Novara	Numero <b>49</b>	Data <b>18/12/2008</b>	Pag. 2
--	---------------------	---------------------------	--------

AREE A STANDARDS PER ATTREZZATURE A VERDE PUBBLICO - APPLICAZIONE ISTITUTO DELLA MONETIZZAZIONE E DETERMINAZIONE TARIFFA A SEGUITO DI ADOZIONE DEL NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE 2008

Parere di regolarità tecnica: favorevole  
Il Responsabile del Servizio  
Arch. Manuela Signorotti

Parere di regolarità contabile: favorevole  
Il Responsabile di Ragioneria  
Dott. Gian Luca Fasson

SU PROPOSTA DELL'ASSESSORE EZIO GALLINA

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto che con deliberazione n. 33 del 18.09.2008 è stato adottato il progetto preliminare del Nuovo Piano Regolatore Comunale 2008;

Evidenziato che in funzione delle misure di salvaguardia normate dall'art. 58 della L.R. 56/1977 dalla data di adozione dei Progetti sino alla loro approvazione devono essere sospese le determinazioni relative alle autorizzazioni edilizie che siano in contrasto con le norme specificatamente contenute negli stessi;

Considerato che l'art. 11 delle Norme di Attuazione del Nuovo Piano Regolatore Comunale 2008 prevede, per gli interventi relativi a nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione edilizia, con aumento delle unità immobiliari comportanti maggiorazione del carico urbanistico, la cessione gratuita di aree necessarie alla realizzazione di zone a verde pubblico attrezzato;

Dato atto che lo stesso art. 11 al comma 11.04 - lettera f), permette, relativamente alle zone della Città Storica e della Città Consolidata, l'istituto della monetizzazione per le aree destinate ad attrezzature e verde pubblico, qualora non fosse possibile l'effettivo reperimento di spazi sui lotti oggetto di intervento edile;

Atteso che il Piano Regolatore Vigente norma, all'art.8 delle N.T.A., esclusivamente la possibilità di ricorso alla monetizzazione di standard relativi ai parcheggi pubblici;

Rilevato che si possono configurare situazioni in cui interventi edilizi su edifici ubicati nella Città Storica e nella Città Consolidata, assentibili perché conformi sia al P.R.G. vigente che a quello adottato, debbano far ricorso, rientrando nelle previsioni dell'art. 11 comma 11.04 - lettera f) alla

C\_D872 - 0 - 1 - 2016-12-20 - 0029812

<b>Comune di Galliate</b> Provincia di Novara	Numero <b>49</b>	Data <b>18/12/2008</b>	Pag..3
--	---------------------	---------------------------	--------

monetizzazione del verde pubblico, in quanto impossibilitati nel reperimento della superficie necessaria alla realizzazione dello stesso;

Dato atto che dall'applicazione delle misure di salvaguardia, previste dalla legislazione regionale, l'attività edilizia riferita alla Città Storica e alla Città Consolidata può ricadere in una situazione di difficoltà dovuta all' impossibilità sia del reperimento delle aree a standard a verde sia della loro monetizzazione;

Ritenuto opportuno consentire la realizzazione di interventi edili nella Città Storica e nella Città Consolidata, relativi a nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione edilizia, con aumento delle unità immobiliari comportanti maggiorazione del carico urbanistico, conformi sia al P.R.G. vigente che a quello adottato, permettendo il ricorso alla monetizzazione, così come indicato all'art. 11.04 lettera f) delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore 2008;

Ritenuto necessario procedere, ai sensi dell'art. 11.05 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore 2008, alla definizione dei corrispettivi relativi alla monetizzazione delle aree a standards per attrezzature a verde pubblico nei casi espressamente individuati dall'art.11.04 lettera f);

Preso atto che la determinazione del corrispettivo relativo alla monetizzazione dello standard ad attrezzature a verde pubblico, effettuata dal Responsabile del Settore Urbanistica, come da allegata nota del 12/12/2008, quantifica l'onere pari a 70,00 €/mq;

Dato atto che, ai sensi dell'art.11.05 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore 2008, i proventi della monetizzazione saranno destinati all'acquisizione di aree a standards per attrezzature a verde pubblico individuate in cartografia di PRG con apposito simbolo;

Dato atto che, dichiarata aperta la discussione, sono intervenuti i sottoscritti componenti il Consiglio i cui interventi saranno interamente riportati nel verbale di seduta: Verdura, Ugazio e Boccara.

Visto lo Statuto comunale;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 dal Responsabile del servizio interessato;

Visto il parere favorevole di regolarità contabile espresso, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 dal Responsabile di ragioneria;

Visto l'art. 42 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

Prima della votazione abbandona l'aula il Consigliere Martelli. La seduta prosegue, pertanto, con la presenza di n. 16 consiglieri.

Con votazione espressa per alzata di mano e voti favorevoli n. 13, n. 3 contrari (Ugazio, Verdura, Pasquali), su n. 16 presenti e n. 16 votanti, esito proclamato dal Presidente;

C\_D872 - 0 - 1 - 2016-12-20 - 0029812



<b>Comune di Galliate</b> Provincia di Novara	Numero <b>49</b>	Data <b>18/12/2008</b>	Pag..4
--	---------------------	---------------------------	--------

#### **DELIBERA**

- 1) Di approvare l'istituto della monetizzazione delle aree a standards per attrezzature a verde pubblico nei casi di dimostrata impossibilità di reperire le stesse direttamente sui lotti di intervento edile così come indicato all'art. 11.04 lettera f) delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore 2008;
- 2) Di determinare il costo di monetizzazione relativa al verde pubblico attrezzato ad €/mq 70,00 al mq. da applicarsi nei casi previsti dall'art. 11, comma 11.04 – lettera f), delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore 2008;
- 3) Di stabilire che, i proventi derivanti dall'istituto della monetizzazione verranno introitati in apposita risorsa del bilancio di previsione 2009, per essere utilizzati per il reperimento e realizzazione di apposite aree a verde pubblico attrezzato, così come indicato all'art. 11.05 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore 2008;

Rientra in aula il Consigliere Martelli. La seduta prosegue con la presenza di n. 17 consiglieri.  
di seguito,

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Attesa l'urgenza di provvedere;

Visto l'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

Con votazione espressa per alzata di mano e voti favorevoli n. 14, n. 3 contrari (Ugazio, Verdura, Pasquali), su n. 17 presenti e n. 17 votanti, esito proclamato dal Presidente;

#### **DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

C\_D872 - 0 - 1 - 2016-12-20 - 0029812

# ALLEGATO 16 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO AREA A VERDE ATTREZZATO

STUDIO TECNICO A-ZETA 1°  
via XXV Aprile 12  
28060 Sozzago (NO)

Pagina Nr. 1

COMUNE DI GALLIATE		COMPUTO MONETIZZAZIONI								
NR.	CODICE ARTICOLO	DESCRIZIONE E COMPUTO	DIMENSIONI				U.M.	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO
			P.Ug.	Lungh.	Largh.	H\Peso				
1	01.A01.A10.010	<p>Scavo generale, di sbancamento o splateamento a sezione aperta, in terreni sciolti o compatti, fino a 4 m di profondità, eseguito con mezzi meccanici, esclusa la roccia da mina ma compresi i trovanti rocciosi ed i blocchi di muratura fino a 0,50 m<sup>3</sup>, misurato in sezione effettiva, compreso il carico sugli automezzi, trasporto e sistemazione entro l'area del cantiere</p> <p>Anche in presenza di acqua fino ad un battente massimo di 20 cm</p> <p>(H\Peso=0.6x 100)</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO</p>				60,000	m <sup>3</sup>	60,000	€ 3,81	€ 228,60
							m <sup>3</sup>	60,000		
2	01.P05.B50.005	<p>ELEMENTI IN CONGLOMERATO LEGGERO E DI CALCESTRUZZO</p> <p>Cordoli in cemento pressato retti o curvi, conformi alle prescrizioni della città', attualmente in vigore, in pezzi di lunghezza non inferiore a m 0,80 con smusso arrotondato</p> <p>sez.rettangolare cm 10x25-kg/m 54 circa</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO</p>	4,00	10,000			m	40,000	€ 4,74	€ 189,60
							m	40,000		
3	01.A21.F10.005	<p>Posa in opera di cordoli in calcestruzzo cementizio vibrati in cassero metallico comprendente: lo scavo per far posto al condolo ed al sottofondo in calcestruzzo secondo le quote stabilite dalla direzione dei lavori; il trasporto dei materiali di rifiuto alle discariche; il sottofondo per il letto di posa in calcestruzzo cementizio dello spessore di cm 15 e della larghezza di cm 35 (cemento kg 150/m<sup>3</sup>, sabbia m<sup>3</sup> 0.400, ghiaietta m<sup>3</sup> 0.800); il rinfianco in calcestruzzo come sopra; lo scarico; l'accatastamento e le garanzie contro le rotture; la sigillatura delle superfici di combacio a mezzo di malta di cemento dosata a kg 600/m<sup>3</sup>; la rifilatura dei giunti; il ripassamento durante e dopo la posa</p> <p>Cordoli aventi sezione rettangolare (base cm 10 altezza cm 25) , con scavo per far posto al cordolo eseguito a macchina, con il rinfianco di sezione triangolare avente cm 20 di base e cm 20 di altezza.</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO</p>	4,00	10,000			m	40,000	€ 17,17	€ 686,80
							m	40,000		
4	20.A27.A10.030	<p>Formazione di prato, compresa la regolarizzazione del piano di semina con livellamento sminuzzamento e rastrellatura della terra, provvista delle sementi e semina, carico e trasporto in discarica degli eventuali materiali di risulta</p> <p>Su cassonetto gia' preparato di cm 40, dissodamento sottofondo compresa la fornitura e stesa di terra agraria</p>				100,000	m2	100,000		
		A RIPORTARE						100,000		€ 1 105,00

COMUNE DI GALLIATE		COMPUTO MONETIZZAZIONI								
NR.	CODICE ARTICOLO	DESCRIZIONE E COMPUTO	D I M E N S I O N I				U.M.	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO
			P.Ug.	Lungh.	Largh.	H\Peso				
		R I P O R T O					100,000		€ 1 105,00	
		SOMMANO					100,000	€ 8,26	€ 826,00	
5	B	Formazione rete idrica comprensiva di scavo, posa tubazione zincata Ø 1", reinterro e fornitura pezzi speciali, quali saracinesche ed idranti.		10,000			m2			
		SOMMANO					10,000			
6	E	Esecuzione di impianto di irrigazione per prati, con l'impiego di condutture distributrici in PVC collocate ad una profondità di almeno 60 cm, raccordi, irrigatori, valvole e quanto altro occorre per il funzionamento.					m	€ 77,00	€ 770,00	
		SOMMANO					10,000			
7	18.A03.B06.005	ARBORICOLTURA DA LEGNO E RIMBOSCHIMENTI Concimazione di fondo eseguita con concimi minerali od organici, compreso acquisto e fornitura del concime. ... (H\Peso=100/ 10000)				100,000	m2			
		SOMMANO					100,000	€ 0,45	€ 45,00	
8	24.A63.A45.120	Agricoltura COSTI STANDARD PER LA REALIZZAZIONE DI ELEMENTI NATURALIFORMI FORNITURA DELLE PIANTE Fornitura, compreso il trasporto e lo scarico sul luogo della messa a dimora, delle sottoelencate specie arboree, da impiegarsi in operazioni di ricostituzione della vegetazione naturale del sito. cfr = circonferenza del tronco in centimetri misurata a metri 1,00 da terra; h. = altezza complessiva della pianta dal colletto in metri; r = numero minimo di ramificazioni basali; v = pianta fornita in vaso; z = pianta fornita in zolla; ha = altezza da terra del palco di rami inferiore in metri quercus robur, q. petr. , q. cer. cfr = 10 - 12 z  1 esemplare ogni 80 mq				0,010	ha			
		SOMMANO					0,010	€ 280,47	€ 2,80	
9	20.A27.A60.005	Messa a dimora di alberi comprendente: scavo della buca, carico e trasporto in discarica del materiale di risulta, provvista della terra vegetale, riempimento, collocamento del palo tutore scortecciato in modo che risulti cm 60-80 piu' basso dei primi rami di impalcatura per piante da alberate o 2 metri fuori terra per piante ramificate, kg 20 di letame, kg. 0.200 di concime a lenta cessione, 3 legature con pezze di gomma e legacci, carico e trasporto delle piante dal vivaio e sei bagnamenti di cui il primo all'impianto. la conca alla base delle piante dovra' avere una capienza non inferiore a 80 litri per le buche di m 2x2 e 50 litri per quelle di metri	1,25				cad			
		SOMMANO					1,250	€ 41,60	€ 52,00	
		A R I P O R T A R E							€ 2 800,80	

COMUNE DI GALLIATE		COMPUTO MONETIZZAZIONI								
NR.	CODICE ARTICOLO	DESCRIZIONE E COMPUTO	D I M E N S I O N I				U.M.	QUANTITA'	PREZZO	IMPORTO
			P.Ug.	Lungh.	Largh.	H\Peso				
		R I P O R T O							€ 2 800,80	
10	18.A03.B06.005	1.50x1.50 BUCA DI M.1X1X0,70  SOMMANO	1,25				cad cad	1,250 1,250	€ 48,01	€ 60,01
11	20.A27.A50.005	ARBORICOLTURA DA LEGNO E RIMBOSCHIMENTI Concimazione di fondo eseguita con concimi minerali od organici, compreso acquisto e fornitura del concime. ... Manutenzione per 1 anno (H\Peso=100/ 10000)  SOMMANO	1,00			0,010	ha ha	0,010 0,010	€ 280,47	€ 2,80
12	C	Formazione di siepe, compreso lo scavo, il carico e trasporto in discarica deimateriali di risulta, il concime a lenta cessione nella dose di kg 0.200, kg 20 di letame, la provvista e il riempimento con terra vegetale, i paletti in le-gno di conifera impregnato del diametro di cm 8, il doppio filo di ferro zincato e due bagnamenti di cui il primo all'impianto, il trasporto delle piantine dal vivaio FOSSA DELLE DIMENSIONI DI CM.40X50  SOMMANO	4,00	10,000			m m	40,000 40,000	€ 21,00	€ 840,00
13	D1	N. 1 palo a braccio, con lampada a bulbo fluorescente. (1 lampada ogni 20 mt) per cui il prezzo va ripartito in 4 parti. (Lungh.=1/ 4)  SOMMANO		0,250			cad cad	0,250 0,250	€ 2 000,00	€ 500,00
		Quota di arredo urbano + 3,5 % del totale.  SOMMANO	1,00				a corpo a corpo	1,000 1,000	€ 147,14	€ 147,14
		IMPORTO TOTALE DEI LAVORI								€ 4 350,75

**ALLEGATO 17 – PREZZO UNITARIO GIARDINO PUBBLICO FORNITO DA TIPOLOGIE EDILIZIE DEI**

# I

*OPERE ESTERNE*

---

# 2

Giardino pubblico



372

S.i.  
**18.670 m<sup>2</sup>**

Tempi  
**9 mesi**

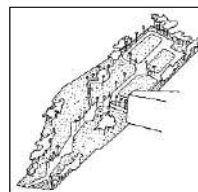
Costo dell'opera al m<sup>2</sup>  
**€ 35,00**

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA**

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Scavi e stradossamenti	24.192,00	3,69
02	Sottofondi e rinterri	174.742,00	26,68
03	Coltivo e formazione prato	123.287,00	18,83
04	Piantumazione	27.263,00	4,16
05	Cordoni in calcestruzzo	23.444,00	3,58
06	Pavimentazioni	97.070,00	14,82
07	Opere in c.a.	24.941,00	3,81
08	Impianto illuminazione pubblica	59.770,00	9,13
09	Fognatura	40.895,00	6,24
10	Irrigazione non automatica	59.246,00	9,05
<b>Costo Totale</b>		<b>654.850,00</b>	<b>100,00</b>

**TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI**

Costo dell'opera al m <sup>2</sup>	<b>€ 35,00</b>
654.850,00 / 18.670	



## DESCRIZIONE DELLE OPERE

## CONSISTENZA

L'intervento riguarda la realizzazione di un giardino pubblico.

Il giardino ha una superficie complessiva di **18.670 m<sup>2</sup>**.

Tutti i materiali usati e le modalità di posa dei medesimi ottempereranno alle specifiche tecniche adottate dal Comune di Milano nei suoi Capitolati d'Appalto.

## CARATTERISTICHE DELLE OPERE

**Stradossamento del terreno** e colmatare avvallamenti.

Formazione di rilevato in terra costipata, spessore medio 100 cm.

Il **sottofondo** della zona pavimentata in masselli di calcestruzzo è realizzato in mista naturale di cava opportunamente costipata per uno spessore di 50 cm e sovrastante massciata di uno spessore di 15 cm per creazione livellette.

I **violetti pedonali** e le piazzole sono pavimentati in masselli autobloccanti in cemento tipo *ESSE* dim. 23 x 12 cm spessore 8 cm posati su sabbia, color *mattoni*.

La **zona gioco bimbi** è pavimentata in *calcestre* (pavimentazione drenante in calcare frantumato).

I **cordoli di delimitazione** sono del tipo prefabbricato in calcestruzzo cementizio dimensioni cm 12/15 x 25 posati con sottofondo e rinfiacco in calcestruzzo.

La **fognatura**, prevista solo per le acque meteoriche, è realizzata mediante la posa di tubazioni in pvc compreso la formazione di opportune camerette d'ispezione e di pozzetti di scarico prefabbricati muniti di chiusini in ghisa carrabili; è previsto un allacciamento alla pubblica fognatura.

È prevista la stesa e modellazione di terra di coltivo per uno spessore di 40 cm.

La **formazione del prato** consiste nella fresatura o vangatura, rastrellatura e seminazione di miscuglio per prato da giardino in ragione di 30÷40 gr al m<sup>2</sup>, reinterratura del seme, rullatura e concimazione.

Sono posate a dimora le seguenti essenze del tipo commerciale con garanzie d'uso:

*cespugli a foglia persistente o caduca*

Cotoneaster - h. 60/80 cm n. 22

Fosithia e Weigelia - h. 80/100 cm n. 14

*conifere nane a portamento prostrato*

Juniperus - h. 60/80 cm n. 14

*alberi a foglia persistente, conifere*

Pinus Strobus - h. 4/4,50 m n. 5

*alberi a foglia persistente*

Magnolia Grandiflora - h. 4/4,50 m n. 1

*alberi a foglia caduca*

Liquidambar Styraciflua - cf. 18/21 cm n. 7

Tilia Agentea - cf. 18/21 cm n. 22

Liriodendrum Tulipifera - cf. 18/21 cm n. 11

Fagus Silv. - h. 4,50/5,00 cm n. 7

Acer Negundo - cf. 18/21 cm n. 10

Prunus Cerasus avium - cf. 18/21 cm n. 4

Quercus Rubra - cf. 18/21 cm n. 10

Carpinus Betulis - h. 4/4,50 m n. 15

È prevista la formazione di muretti-panchine in calcestruzzo cementizio, finite con copertine in cemento bianco e graniglia con superficie levigata.

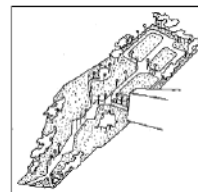
L'**impianto di pubblica illuminazione** è previsto solo per i viali e piazzole mediante l'installazione di punti luce secondo i tipi normalmente in uso ed impiegando materiali di provata qualità e rendimento.

I pali sono in acciaio a stelo unico di altezza fuori terra pari a 4,00 m, muniti di lampada a vapori di Hg da 125 W e collegati da una rete di massa a terra, in ragione di un palo ogni 18,00 m.

L'impianto è completo di cavi e materiali vari a norma CEI, pozzetti di cemento e rete di cavidotti in tubazioni di pvc opportunamente rinfiacciati in calcestruzzo.

Nella zona a verde è stato posato un **impianto di irrigazione** non automatica in tubazioni di ghisa sferoidale allacciato alla rete civica completo di idranti, rubinetti, saracinesche per sezionamento, valvole e quant'altro oc-

**I** OPERE ESTERNE  
**Giardino pubblico**



<b>2</b>	Si.	Tempi	€/m <sup>2</sup>
	18.670 m <sup>2</sup>	9 mesi	35,00

pag.  
374

**TABELLA TEMPI REALIZZAZIONE: MESI 9**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
SCAVI E RIEMPIMENTI	█																			
SISTEMAZIONE VERDE (COLTIVO)			█																	
CORDOLI E FOGNATURA				█																
PAVIMENTAZIONE					█															
IMPIANTI ILLUMINAZIONE						█														
IMPIANTI IRRIGAZIONE							█													
PIANTUMAZIONE E SEMINE									█											

█ ferie

**DISEGNI: PIAN TA**

