



# COMUNE DI SAN BENIGNO CANAVESE

*Città Metropolitana di Torino*



ORIGINALE

## **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 123  
del 17/11/2025**

**OGGETTO: QUANTIFICAZIONE IMPORTI DI MONETIZZAZIONE AREE IN  
DISMISSIONE ART. 21 L.R. 56/77 SMI**

L'anno 2025 addì 17 del mese di Novembre alle ore 18.10 nella sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori

| Cognome Nome                    | Carica              | Presente |
|---------------------------------|---------------------|----------|
| <b>GRAFFINO Dott. Alberto</b>   | <b>Sindaco</b>      | SI       |
| <b>CAVAPOZZI Michele -</b>      | <b>Vice Sindaco</b> | SI       |
| <b>GIRAUDI Domenico Giorgio</b> | <b>Assessore</b>    | SI       |
| <b>LONGHIN Marina</b>           | <b>Assessore</b>    | SI       |
| <b>LORITO Annalisa</b>          | <b>Assessore</b>    | NO       |
| <b>Totale Presenti</b>          |                     | 4        |
| <b>Totale Assenti</b>           |                     | 1        |

Assiste alla seduta il Segretario *CARRERA Dott.ssa Daniela*, il quale procede alla redazione del presente verbale.

Assume la presidenza il Sindaco sig. *GRAFFINO Dott. Alberto*, il quale, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

## QUANTIFICAZIONE IMPORTI DI MONETIZZAZIONE AREE IN DISMISSIONE ART. 21 L.R. 56/77 SMI

### LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la deliberazione Consiglio Comunale n. 134 del 27 giugno 1990 con la quale sono stati fissati gli importi per la monetizzazione delle aree per urbanizzazioni secondarie e precisamente:

- £/mq 25.000 per la monetizzazione nelle aree residenziali;
- £/mq 18.000 per la monetizzazione nelle aree industriali e artigianali;
- £/mq 50.000 per la monetizzazione nelle aree commerciali, direzionali e turistiche;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 211 del 14/12/2001, con la quale sono state rinominate in Euro le tariffe comunali per l'anno 2002, comprendendogli importi relativi alla monetizzazione delle aree per urbanizzazioni secondarie;

Atteso che il Comune di San Benigno Canavese è dotato di uno strumento urbanistico denominato PR-VG (approvato con le D.G.R. n. 15-6940 del 24/09/2007 e n. 11-7941 del 28/12/2007 e ratificato con la deliberazione di C.C. n. 2 del 27/02/2008) e di una variante strutturale n. 3 predisposta ex L.R. n. 1/2007 (approvata con la deliberazione di C.C. n. 64 del 20/12/2010 e pubblicata per estratto sul BUR n. 6 del 10/02/2011);

Rilevato che all'art. 5 delle N.d.A. del PR-VG si prevede che:

*“... omissis ... 5. Per la formazione della capacità edificatoria prevista dal PR-VG per ciascuna Ui, il richiedente, oltre alla titolarità dell'area di intervento, dovrà dimostrare la titolarità alla capacità edificatoria di aree destinate a spazi pubblici, interne o esterne all'area di intervento, e per la viabilità ed accessibilità d'insediamento, nel rispetto dei parametri di fabbricabilità, territoriale e fondiario, stabiliti nelle Tabelle di sintesi, con queste ulteriori precisazioni:*

*5.1 la capacità edificatoria di spazi pubblici e viabilità è definita dai parametri (di superficie e/o di volume) regolanti la fabbricabilità della Ui a cui le relative aree di sedime vengono collegate;*

*5.2 la capacità edificatoria realizzabile nelle singole Ui corrisponde al minore tra i valori ottenuti dai prodotti rispettivamente di  $UT \times ST$  e  $UF \times SF$  oppure di  $IT \times ST$  e  $IF \times SF$  come definiti dalle presenti norme;*

*5.3 il trasferimento della capacità edificatoria di spazi pubblici e viabilità comporta la cessione gratuita al Comune delle relative aree di sedime; il trasferimento viene disciplinato da convenzione o con atto d'obbligo unilaterale;*

*5.4 la fabbricabilità fondiaria di ciascuna Ui costituisce soglia massima. E' ammessa una utilizzazione inferiore della quantità edificabile in ciascuna Ui purché ne venga realizzata almeno l'80%; la minore utilizzazione non potrà comunque incidere sulla entità delle aree di cessione al Comune, per spazi pubblici e viabilità, che verranno comunque ragguagliati alla soglia massima;*

*5.5 le aree di sedime degli spazi pubblici e della viabilità, cartograficamente definite dal PRG, cedute al Comune, a titolo gratuito, prima della definizione della procedura di intervento (SUE o convenzione) e finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche conservano la capacità edificatoria territoriale delle unità di intervento di tipo R2 a cui vengono associate. Detta capacità edificatoria territoriale può essere ceduta a terzi indipendentemente dai suoli, per tutto il periodo di vigenza del PRG;*

*5.6 nella definizione delle aree per spazi pubblici e per la viabilità da cedere al Comune a titolo gratuito hanno titolo di priorità le aree di sedime a ciò specificamente vincolate dal PR-VG all'interno delle Ui; in difetto parziale o totale di dette aree, la cessione riguarderà gli spazi per servizi e viabilità definiti in cartografia all'esterno delle Ui tenendo conto delle priorità definite dal Comune per l'esecuzione delle opere e/o delle infrastrutture pubbliche. ... omissis ...”*

Preso atto inoltre che all'art. 7 comma 7.9 delle N.d.A. del PR-VG si prevede che i proventi delle monetizzazioni e/o della cessione di titolarità edificatorie da parte del Comune in applicazione del 5° comma del precedente art. 5, vengono versati su conto corrente vincolato del Comune per la formazione, mediante acquisizione a titolo bonario o esproprio, del demanio delle aree vincolate dal PR-VG per opere di urbanizzazione primaria, secondaria o indotta;

Considerato quindi che a giudizio dell'Amministrazione Comunale può essere ammessa una quota di monetizzazione delle aree a servizi in luogo della cessione diretta all'interno del PEC in formazione;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 18/05/2016 ad oggetto: **I.M.U. – IMPOSTA MUNICIPALE UNICA DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO D'IMPOSTA 2016** con la quale è stato fissato in €/mq 10,00 il valore minimo delle aree a servizi comunali (fuochi di servizio) e viabilità di progetto esterna ai SUE, ai fini dell'accertamento e tale importo non è variato;

Considerato che il valore minimo al mq. dichiarabile ai fini del calcolo dell'imposta comunale sugli immobili costituisce, in genere, il valore del terreno soggetto a procedura espropriativa;

Rilevato che nel caso di acquisizione a titolo bonario o mediante esproprio in luogo della cessione diretta delle aree, il Comune, oltre al valore del terreno deve accollarsi le spese di frazionamento dei terreni, le spese notarili nonché tutte le spese relative alla pubblicazione e pubblicità degli atti relativi alle procedure espropriative, con un notevole aggravio di costi nettamente superiore all'attuale importo di monetizzazione delle aree per urbanizzazioni secondarie;

Considerato che il PR-VG vigente prevede di concentrare le aree a servizi pubblici in zone ben definite cartograficamente (cosiddetti "fuochi di servizio") la cui proprietà dei terreni può essere acquisita e ceduta al Comune indifferentemente sia per l'attuazione di SUE di tipo residenziale che di tipo produttivo e commerciale e pertanto si ritiene che l'importo della monetizzazione può essere stabilito in un unico valore che tenga conto di tutti i costi che l'Amministrazione dovrà sostenere per l'acquisizione della proprietà delle aree;

Vista:

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 134 del 06/12/2007, con la quale si è stabilito l'importo della monetizzazione delle aree a servizi in €/mq 20,00;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 11/12/2008, con la quale si è stabilito l'importo della monetizzazione delle aree a servizi in €/mq 25,00;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 27/01/2011, con la quale si è stabilito l'importo della monetizzazione delle aree a servizi in €/mq 30,00;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 53 del 24/05/2012, con la quale si è mantenuto l'importo della monetizzazione delle aree a servizi a €/mq 30,00;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 82 del 11/07/2013, con la quale si è ancora mantenuto l'importo della monetizzazione delle aree a servizi a €/mq 30,00;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 78 del 17/07/2014, con la quale si è ancora mantenuto l'importo della monetizzazione delle aree a servizi a €/mq 30,00;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 69 del 09/07/2015, con la quale si è ancora mantenuto l'importo della monetizzazione delle aree a servizi a €/mq 30,00;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 36 del 28/04/2016, con la quale si è ancora mantenuto l'importo della monetizzazione delle aree a servizi a €/mq 30,00;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 02/03/2017, con la quale si è ancora mantenuto l'importo della monetizzazione delle aree a servizi a €/mq 30,00;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 134 del 30/11/2017, con la quale si è ancora mantenuto l'importo della monetizzazione delle aree a servizi a €/mq 30,00;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 133 del 07/12/2018, con la quale si è ancora mantenuto l'importo della monetizzazione delle aree a servizi a €/mq 30,00;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 152 del 05/12/2019, con la quale si è ancora mantenuto l'importo della monetizzazione delle aree a servizi a €/mq 30,00;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 29/01/2021, con la quale si è ancora mantenuto l'importo della monetizzazione delle aree a servizi a €/mq 30,00;

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 121 del 30/11/2021, con la quale si è ancora mantenuto l'importo della monetizzazione delle aree a servizi a €/mq 30,00;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 96 del 22/12/2022, con la quale si è ancora mantenuto l'importo della monetizzazione delle aree a servizi a €/mq 30,00;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 146 del 04/12/2023, con la quale si è ancora mantenuto l'importo della monetizzazione delle aree a servizi a €/mq 30,00;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 144 del 15/11/2024, con la quale si è ancora mantenuto l'importo della monetizzazione delle aree a servizi a €/mq 30,00;

Vista l'attuale e particolare congiuntura economica per cui per non penalizzare il settore delle costruzioni si ritiene di non applicare alcun aumento alla monetizzazione delle aree a servizi vigenti;

Ritenuto, pertanto, di confermare le tariffe della deliberazione Giunta Comunale n. 146/2023 per la monetizzazione delle aree a servizi, che tiene conto anche dei costi che l'Ente deve accollarsi per le spese di frazionamento dei terreni, per le spese notarili nonché per tutte le spese relative alla pubblicazione e pubblicità degli atti relativi alle procedure espropriative;

Ritenuto pertanto, per quanto sopra esposto, che l'importo della monetizzazione delle aree a servizi possa essere quantificato in €/mq 30,00;

Visto il DECRETO LEGISLATIVO 23 giugno 2011, n. 118 "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42" e s.m.i.;

Visto il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Visti in particolare:

- l'art. 163 del D.Lgs. 267/2000;
- il principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria allegato n.4/2 al D.Lgs. 118/2011;

Visto il decreto legislativo n. 165/2001 e s.m.i.;

Visti lo Statuto Comunale ed il vigente regolamento comunale di contabilità;

Evidenziato che la determinazione e l'aggiornamento delle tariffe compete alla Giunta Comunale così come previsto dall'articolo 48 del T.U.E.L. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

Dato atto che sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del decr. leg.vo n. 267/2000 e s.m.i., è stato espresso parere favorevole sulla regolarità tecnica dal responsabile del servizio, CAREGGIO Ing. Mauro;

Dato atto che sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del decr. leg.vo n.267/2000 e s.m.i., è stato espresso parere favorevole sulla regolarità contabile dal responsabile del servizio, CARRERA dott.ssa Daniela;

Effettuata la votazione in forma palese per alzata di mano con esito favorevole unanime;

## **DELIBERA**

- 1) di fissare, per le motivazioni espresse in premessa, in €/mq 30,00 l'importo della monetizzazione delle aree a servizi;

- 2) di dare atto che l'importo della monetizzazione delle aree deve essere versato prima della stipula della convenzione edilizia ed urbanistica del SUE di attuazione;
- 3) da dare atto che l'importo sopraindicato sarà operativo a partire dal 1° gennaio 2026 e si applicherà a tutte le pratiche edilizie presentate successivamente alla data di esecutività della presente deliberazione;
- 4) di dichiarare all'unanimità la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 124**

Ufficio Proponente: **Ufficio Tecnico**

Oggetto: **QUANTIFICAZIONE IMPORTI DI MONETIZZAZIONE AREE IN DISMISSIONE ART. 21 L.R. 56/77 SMI**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Tecnico)

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 14/11/2025

Il Responsabile di Settore  
CAREGGIO Ing. Mauro

## Parere Contabile

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 17/11/2025

Responsabile del Servizio Finanziario  
CARRERA Dott.ssa Daniela

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto in originale come segue:

Il Sindaco  
*GRAFFINO Dott. Alberto*

---

Il Segretario  
*CARRERA Dott.ssa Daniela*

---

---

---

***CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE***

Ai sensi dell'art.124 del D.Lgs.18.8.00 n. 267, la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 24/11/2025.

Il Segretario  
*CARRERA Dott.ssa Daniela*

---

Li, 24/11/2025

---

---

***ATTESTATO DI COMUNICAZIONE***

La presente deliberazione viene comunicata, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, ai Capigruppo consiliari (in elenco ex art.125 D.Lgs 267/00).

Il Segretario  
*CARRERA Dott.ssa Daniela*

---

Li, 24/11/2025

---

---

***CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'***  
( Art.134 D.Lgs.18.8.00 n. 267)

DIVENUTA ESECUTIVA in data 17/11/2025

- X    È stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4 D.Lgs 267/2000)  
Perché decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione (Art. 134 c. 3 D.Lgs. 267/2000)

Il Segretario  
*CARRERA Dott.ssa Daniela*

---