



COMUNE DI PRIGNANO SULLA SECCHIA

PROVINCIA DI MODENA

III SETTORE – URBANISTICA, EDILIZIA, AMBIENTE, SUAP, COMMERCIO
LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO, APPALTI

Via Allegretti n. 216 – tel. 0536.892911 – fax 0536.893227 – pec: comune.prignano@pec.it

**Adeguamento e razionalizzazione delle procedure relative alla monetizzazione di aree per attrezzature e spazi collettivi, dotazioni territoriali e contestuali
aggiornamento degli importi unitari di riferimento**

Relazione tecnica

(Allegato alla Delibera di Giunta Comunale n. 22 del 13/02/2025)

Prignano Sulla Secchia, gennaio 2024

A cura del Settore 3° del Comune di Prignano Sulla Secchia

Sommario

Parte 1 - Determinazione degli importi	3
Premessa	3
Generalità.....	3
Concetti essenziali	4
Parte 2 – Valutazioni effettuate	4
Criteri di determinazione del Valore Unitario dell'area (V_U).....	4
Valore dell'area oggetto di monetizzazione – V_A	5
Costo di realizzazione dei parcheggi - C_P	5
Parte 3 – Considerazioni	8
Considerazioni da raffronto soluzione attuale e soluzione proposta con la presente.....	8
Parte 4 – Conclusioni	8

Parte 1 - Determinazione degli importi

Premessa

Il presente atto di adeguamento viene redatto ai sensi della Dal 186/2018 ss.mm.ii. adottata dal Comune di Prignano Sulla Secchia con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 27.09.2019 la quale prevede che *“Qualora il Piano urbanistico comunale, ai sensi dell’art. 9, comma 1, lettera d), della L.R. n. 24/2017, ammetta la monetizzazione delle aree da cedere per la realizzazione delle dotazioni territoriali, il Comune fissa i valori della monetizzazione commisurati al valore di mercato delle aree edificabili (o rese edificabili) oggetto dell’intervento urbanistico proposto, ovvero al costo di acquisizione di aree prossime aventi le stesse caratteristiche per dimensione, ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute ovvero a specifici criteri di stima definiti dal Comune”*.

L’obiettivo è quello di individuare valori unitari per le monetizzazioni delle dotazioni territoriali richieste per gli interventi edilizi. Per il calcolo delle medesime dotazioni territoriali e per l’esplicitazione dei casi previsti di monetizzazione, si rimanda alla strumentazione urbanistico-edilizia vigente e alle considerazioni descritte nella presente.

Generalità

Il vigente Piano Urbanistico Generale (PUG) associa le dotazioni territoriali obbligatorie a *dotazione di parcheggi* in termini di posti auto individuando quelli riservati a specifiche categorie di utenti (di uso riservato ovvero privati anzidetti pertinenziali) e quelli destinati a generalità del pubblico (uso aperto ovvero parcheggi pubblici). Ai sensi dell’art. 41-*quinquies*, comma 8, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, i parcheggi pubblici hanno la funzione di consentire un ordinato sviluppo del territorio ed alleviare il carico urbanistico, in quanto opere di urbanizzazione primaria.

Tuttavia, in alcuni casi, il PUG prevede la monetizzazione in luogo della realizzazione a carico del privato e successiva cessione gratuita al Comune di Prignano Sulla Secchia. Tale decisione viene osservata al fine di:

- evitare l’eccessiva frammentazione territoriale delle aree acquisite al patrimonio comunale;
- contenere la spesa pubblica attraverso la riduzione dei costi di manutenzione laddove la posizione risulta economicamente svantaggiosa a causa della localizzazione ovvero della ridotta dimensione delle aree.

Ciò non è applicabile nelle cosiddette ‘aree di strategia per la qualità urbana e ambientale’ in cui, ai sensi della L.R. 24/2017, le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche e ambientali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.

Data la vastità del Comune di Prignano Sulla Secchia nella quale spicca il territorio rurale rispetto a quello urbanizzato, la soluzione di individuare un valore unitario da applicare alla monetizzazione sull’intera superficie comunale, risulta scarsamente aderente alla realtà del tessuto urbano esistente.

È opportuno, quindi, individuare un importo unitario da impiegare nelle monetizzazioni dei parcheggi pubblici (di uso aperto), sulla base di una stima differenziata dei valori dei terreni e dei costi della realizzazione dei medesimi parcheggi.

In un’ottica di semplificazione nell’individuazione di importi standard di monetizzazione, si è ritenuto conveniente stabilire dei valori dei terreni in funzione di:

- caratteristiche intrinseche proprie degli immobili che dipendono dalle possibilità di utilizzo, dalla conformazione e natura del terreno (es. dimensioni e geometria dei lotti, lunghezza del fronte stradale pubblico e importanza della viabilità di affaccio, geometria, ...):

- caratteristiche estrinseche della zona in cui gli immobili ricadono e che dipendono dalla qualità e al grado di apprezzamento del terreno (es. posizione, presenza/vicinanza a pubblici servizi, ceto sociale prevalente in zona, mercato, ...);
- caratteristiche giuridiche dell'area d'intervento in funzione dell'eventuale esistenza di vincoli di diritto pubblico e privato che limitano l'utilizzazione edilizia dell'area incidendo sul valore (es. destinazioni d'uso, situazione urbanistica, ...).

Al valore delle aree deve essere aggiunto il costo di esecuzione dei parcheggi.

Concetti essenziali

L'ipotesi di riferimento per l'individuazione di importi standard di monetizzazione, è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie frazioni, concetto sul quale si è fondato il recepimento della DAL 186/2018 ss.mm.ii.

La suddivisione del territorio in frazioni, infatti, rimanda a comparti omogenei del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali.

Il costo di realizzazione dei parcheggi viene determinato da computo metrico come descritto nei paragrafi seguenti.

Parte 2 – Valutazioni effettuate

Criteri di determinazione del Valore Unitario dell'area (V_U)

La L.R. 24/2017 ss.mm.ii. ha variato la pianificazione urbanistica regionale al fine di aumentare l'attrattività e la vivibilità del territorio urbanizzato con politiche di rigenerazione urbana volte ad arricchire servizi, funzioni strategiche, qualità ambientale, sicurezza sismica, oltre a contenere l'utilizzo del suolo introducendo il principio del consumo del suolo a saldo zero.

Gli obiettivi fissati dalla citata legge richiede ai Comuni di dotarsi del PUG orientato al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato e a disincentivare la possibilità di nuovi insediamenti in espansione stabilendo, per essi, una specifica strategia per la qualificazione della città pubblica. A tal fine tutti gli interventi di espansione previsti con i precedenti piani urbanistici sono decaduti.

Con l'approvazione del PUG, dunque, il territorio comunale è stato suddiviso in territorio rurale e territorio urbanizzato nei quali sono rappresentate diverse parti del territorio riferendole ad areali omogenei per i quali si rimanda alla Disciplina urbanistica di dettaglio.

Mantenendo l'impostazione generale dall'attuale deliberazione di Giunta Comunale n. 40/2005 per il calcolo delle monetizzazioni, si è reso necessario individuare importi unitari medi che tenessero conto delle attuali condizioni urbanistiche degli immobili.

Data la varietà urbanistica del territorio del Comune di Prignano Sulla Secchia, sfruttando la suddivisione dello stesso in frazioni nei quali si registrano mercati immobiliari sostanzialmente uniformi, si è ritenuto di determinare il valore dei terreni sulla base delle analisi delle aree dei terreni al quale sommare il costo di realizzazione delle opere.

Ne consegue che il valore unitario (V_U) dell'area è:
in cui:

$$V_U = V_A + C_P$$

- V_A = Valore di 1 mq dell'area oggetto di monetizzazione
- C_P = costo realizzazione di 1mq di parcheggio

Il valore V dell'area di monetizzazione quindi sarà:

$$V = V_U \times mq_{\text{monetizz.}}$$

Valore dell'area oggetto di monetizzazione – V_A

Per le considerazioni sopra espresse, si è reso necessario adeguare i valori dei terreni distinti per frazione per consentire la monetizzazione secondo gli standard definiti dal PUG.

– V_A in territorio urbanizzato

Di seguito si riportano gli importi medi dei valori unitari (€/mq) dei terreni negli areali ai fini della monetizzazione per le macroaree frazionali così distinte: Prignano capoluogo, Pigneto, Montebaranzone, frazioni di Castelvecchio, Moncerrato, Sassomorello, Pescarola, Saltino, Morano.

Areali funzioni: residenziale, commerciale al dettaglio, pubblici esercizi, direzionale	
Valore Prignano Sulla Secchia Capoluogo	116,00 €/mq
Valore frazione Pigneto	123,00 €/mq
Valore frazione Montebaranzone	85,00 €/mq
Valore frazioni: Castelvecchio - Moncerrato - Sassomorello -Pescarola-Saltino-Morano	44,00 €/mq

Areali funzioni: produttiva, commerciale all'ingrosso	
sul territorio comunale	45,00 €/mq

Tali valori:

- sono riferiti a 1 mq dell'area oggetto di monetizzazione calcolata con l'applicazione degli standard fissati dal PUG considerano la superficie di un posto auto pari a mq 12.50;
- possono essere aggiornati periodicamente dal Settore Tecnico in funzione dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale da stabilire con specifico atto.

– V_A in territorio rurale

Relativamente al territorio rurale, si è riscontrato che il metodo più attendibile per l'individuazione del V_A consiste nella rivalutazione del reddito dominicale.

Il reddito dominicale è un valore presunto attribuito dall'Agenzia delle Entrate sulla base delle tariffe di estimo catastale, tenendo conto delle caratteristiche del terreno (natura del terreno, pendenza media, esposizione, eventuale irrigazione, ...). Rappresenta il reddito netto medio ordinario ritraibile da un terreno agricolo, escludendo le attività agricole effettive che vi possono essere svolte. Esso rappresenta la base di partenza per la determinazione del valore imponibile di un terreno nel calcolo delle imposte.

Il valore del terreno per la determinazione del V_A deriva dalla rivalutazione del 25% del reddito dominicale al mq moltiplicato a sua volta per il coefficiente fisso per i terreni non posseduti da imprenditori agricoli professionali (IAP) fissato a 135.

Per le ragioni sopra esposte, non è possibile individuare un unico importo di reddito dominicale valido sull'intero territorio rurale, pertanto, si fa riferimento alla visura catastale dell'immobile in questione in cui l'importo ivi indicato è riferito all'intera superficie del terreno.

Al fine di individuare il V_A per la monetizzazione occorre determinare il valore del reddito dominicale al mq che, una volta rivalutato come sopra indicato, dovrà essere moltiplicato per la superficie da monetizzare.

Costo di realizzazione dei parcheggi - C_P

La determinazione del valore unitario per il C_P è stata redatta sulla base del computo metrico contenente le voci di costo per la realizzazione di parcheggi pubblici standard in terreno vegetale, costituito da pavimentazione in asfalto e dotato di adeguata segnaletica orizzontale e verticale. Nelle voci di computo non sono state aggiunte le eventuali opere necessarie per i parcheggi riservati ai diversamente abili in quanto tali

dotazioni sono necessarie nei casi previsti dalla normativa vigente (attualmente 1 p.a. riservato ogni 20 p.a. in aree di parcheggio pubblico).

I prezzi applicati nel computo metrico derivano dall'applicazione del Prezzario della Regione Emilia-Romagna per l'anno 2025 deliberato con D.G.R. n. 2342 del 23.12.2024 e pubblicato sul BURERT in data 30.12.2024.

L'importo complessivo (incluso di IVA al 10% in quanto trattasi di opere di urbanizzazione elencate nell'art. 4 della Legge n. 847/1964) così determinato corrisponde al costo di costruzione per il posto auto standard di mq 25 (parcheggio comprensivo dell'area di manovra).

Tale importo può essere aggiornato annualmente in funzione dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale ovvero in funzione del Prezzario della Regione Emilia-Romagna valido per ciascun anno solare, con determinazione a discrezione del Responsabile del Settore Tecnico Comunale.

Costruzione parcheggio standard di 25 mq (parcheggio + area di manovra)									
Elenco prezzi prezzario RER 2025									
N.	Descrizione	U.M	€	n.	largh	lungh	alt/spess	misura	tot
C01.016.005.a	Preparazione del piano di posa dei rilevati mediante pulizia del terreno consistente nel taglio di alberi e cespugli, estirpazione di ceppaie, scavo di scoticamento per uno spessore medio di 20 cm, carico, trasporto a rifiuto nel raggio di 1.000 m od a reimpiego delle materie di risulta escluso eventuale deposito e ripresa: in terreno coltivato o a pascolo o con solo cespugli	mq	0,98	2	2,5	5		25	24,50 €
C01.004.005.a	Scavo a sezione obbligata, fino alla profondità di 2 m, compresa l'estrazione e l'aggotto di eventuali acque nonché la rimozione di arbusti, ceppaie e trovanti di dimensione non superiore a 0,25 mc, fino ad un battente massimo di 20 cm, il carico su mezzi di trasporto e l'allontanamento del materiale scavato fino ad un massimo di 1.500 m: scavo 70 cm in rocce sciolte (argilla, sabbia, ghiaia, terreno vegetale e simili)	mc	6,80	2	2,5	5	0,7	17,5	118,98 €
A01.010.005.a	Trasporto a rifiuto o ad idoneo impianto di recupero di materiale proveniente da lavori di movimento terra effettuata con autocarri, con portata superiore a 50 q, compreso lo spandimento e livellamento del materiale ed esclusi gli eventuali oneri di scarica autorizzata. Valutato a m ³ di volume effettivo di scavo per ogni km percorso sulla distanza tra cantiere e scarica: per trasporti fino a 10 km	mc/km	1,03	2	2,5	5	0,7	17,5	18,03 €
C01.019.005.b	Compattazione del piano di posa della fondazione stradale (sottofondo) nei tratti in trincea fino a raggiungere in ogni punto una densità non minore del 95% dell'AASHO modificato, compresi gli eventuali inumidimenti necessari: su terreni appartenenti ai gruppi A4, A5 (terre limo argillose, frazione passante al setaccio 0,075 UNI 2232 > 35%), A2-6, A2-7 (terre ghiaia sabbiosa, frazione passante al setaccio 0,075 UNI 2232 ≤ 35%)	mq	1,14	2	2,5	5		25	28,50 €
C01.016.020.a	Sottofondo per rilevati stradali, ossatura sede stradale e riempimento cassonetti, fornito e eseguito con materiale arido sistemato e pressato a più strati con mezzi meccanici, secondo le sagomature prescritte, misurato in opera, costipato e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola d'arte: spessore 35 cm ghiaia di cava	mc	46,08	2	2,5	5	0,35	8,75	403,20 €
C01.019.012.a	Fondazione stradale in misto granulare con legante naturale, compresa la fornitura di materiale frantumato riciclato per riempimenti e rilevati, materiale rispondente alla norma UNI EN 13242, UNI EN 13285, UNI EN ISO 14688, comprese l'eventuale vagliatura per raggiungere l'idonea granulometria, acqua, lavorazioni e costipamento dello strato con idonee macchine. Compresa ogni fornitura, lavorazione ed onere per dare il lavoro compiuto secondo le modalità prescritte, misurato in opera dopo il costipamento: spessore 20 cm con granulometria 0/150, spaccato con peso specifico medio 1700kg/mc	mc	49,26	2	2,5	5	0,2	5	246,30 €

	Strato di binder in conglomerato bituminoso costituito da misto granulare prevalentemente di frantumazione, composto da una miscela di aggregato grosso, fine e filler avente Dmax 16 mm, resistenza alla frammentazione Los Angeles (UNI EN 1097-2) LA ≤ 25 (LA25), compreso fino ad un massimo 30% di conglomerato bituminoso di recupero opportunamente rigenerato con attivanti chimici funzionali (rigeneranti), dosaggio minimo di bitume totale del 4,2% su miscela, con percentuale dei vuoti in opera fra il 3 ed il 6%. E' compresa la stesa mediante vibrofinitrice meccanica e la costipazione a mezzo di rulli di idoneo peso. spessore 8 cm miscela impastata a caldo con bitume tal quale Classe 50/70 o 70/100 con l'aggiunta di attivanti di adesione:								
C01.022.015.a	spessore compresso fino a 5 cm	mq	13,80	2	2,5	5		25	345,00 €
C01.022.015.b	per ogni cm in più di spessore	mq	3,46	6	2,5	5		75	259,50 €
	Strato di usura in conglomerato bituminoso costituito da misto granulare frantumato, composto da una miscela di aggregato grosso, fine e filler avente Dmax 10 mm, resistenza alla frammentazione Los Angeles (UNI EN 1097-2) LA ≤ 20 (LA20), resistenza alla levigatezza (UNI EN 1097-8) PSV ≥ 44 (PSV44) compreso fino ad un massimo 20% di conglomerato bituminoso di recupero opportunamente rigenerato con Attivanti Chimici Funzionali (rigeneranti), con percentuale dei vuoti in opera fra il 3 ed il 6%. E' compresa l'applicazione della mano di attacco con emulsione bituminosa acida al 60% nella misura non inferiore a 0,60 kg/mq, la sigillatura di giunti di stesa/ripresa/raccordi, la stesa mediante vibrofinitrice meccanica e la costipazione a mezzo di rulli di idoneo peso. spessore minimo 4 cm miscela impastata a caldo con bitume tal quale Classe 50/70 o 70/100, dosaggio minimo di bitume totale del 4,8% su miscela, con l'aggiunta di attivanti di adesione, valore di aderenza superficiale BPN ≥ 62:								
C01.022.020.a	spessore compresso fino a 3 cm	mq	10,45	2	2,5	5		25	261,25 €
C01.022.020.b	per ogni cm in più di spessore	mq	3,22	2	2,5	5		25	80,50 €
M01.001.010	Specializzato edile	ora	30,58	45					1.376,10 €
	Segnaletica orizzontale, a norma UNI EN 1436, di nuovo impianto costituita da strisce longitudinali o trasversali, eseguite mediante applicazione di vernice rifrangente premiscelata di colore bianca o gialla permanente con microsfere di vetro, in quantità di 1,6 kg/mq, in opera compreso ogni onere per il tracciamento e la fornitura del materiale:								
C01.052.005.a	per strisce da 12 cm	m	1,00	2	2,5	5		15	15,00 €
	Paletto zincato di diametro 60 mm con sistema antirotazione, in opera compresi scavo e basamento in calcestruzzo:								
C01.049.010.d	altezza 3,50 m	cad	133,99	1				0	133,99 €
	Segnali di "regolazione flessibile della sosta in centro abitato" e "parcheggio" con scotolatura perimetrale di rinforzo e attacchi universali saldati sul retro (fig. II 79/d, fig. II 76 Art. 120 del Regolamento di Attuazione, art. 39 del Nuovo Codice della Strada), di forma quadrata:								
C01.043.175.a	lato 40 cm	cad	30,31	1				0	30,31 €
								lavori	3.341,16 €
								o.s. 5%	167,06 €
								imponibile	3.508,22 €
								IVA 10%	350,82 €
								totale	3.859,04 €
								C_P (importo al mq)	154,36 €

Parte 3 – Considerazioni

Il PUG stabilisce la possibilità di monetizzazione delle dotazioni a parcheggio fissando un limite non superiore a 4 posti auto di parcheggi aperti calcolati in applicazione degli standard indicati nello stesso PUG.

Di seguito si riportano specificazioni da seguire in caso di realizzazione dei parcheggi aperti in luogo della monetizzazione.

- Negli areali individuati dal PUG, è prescritta la realizzazione dei parcheggi esterni all'eventuale recinzione del lotto e in posizione comoda e facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica. Le aree dovranno essere asfaltate e dotate di adeguata segnaletica orizzontale e verticale, con spese a carico del privato. A seconda della presenza di dotazioni in zona, in sede di istruttoria progettuale, l'Ufficio Tecnico comunale può richiedere la cessione gratuita dei parcheggi eseguiti all'Amministrazione Comunale, ovvero la costituzione di servitù pubblica sugli stessi riservando alla proprietà la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area. In entrambi i casi, si dovranno stipulare atti pubblici notarili le cui spese saranno a carico della proprietà dell'area.
- Al di fuori degli areali, è prescritta la realizzazione dei parcheggi in posizione esterna rispetto all'eventuale recinzione e in posizione comoda e facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica. I parcheggi potranno essere eseguiti con materiali differenti dall'asfalto secondo le proposte indicate nel progetto del professionista. In sede di istruttoria progettuale, l'Ufficio Tecnico comunale valuterà le proposte progettuali.
- Per gli interventi di mutamenti di destinazione d'uso che comportano incremento di carico urbanistico, la dotazione necessaria è valutata come differenza tra le dotazioni richieste per l'uso in progetto e per l'uso preesistente legittimato.

Considerazioni da raffronto soluzione attuale e soluzione proposta con la presente

L'Ufficio Tecnico ha considerato casi reali in cui la monetizzazione dei parcheggi è stata calcolata con l'applicazione della DGC n. 40/2005. Agli stessi casi è stata applicata la presente e ha proceduto al raffronto degli importi ottenuti. È stato possibile notare che:

- Gli importi delle monetizzazioni derivanti dall'applicazione della presente proposta sono aggiornati e verosimilmente aderenti alla realtà.
- Si sostiene un trattamento equo per tutti gli interventi inclusi nelle stesse macroaree.
- Viene evitata la frammentazione delle aree acquisite al patrimonio comunale al fine di contenere il costo della spesa pubblica.

Parte 4 – Conclusioni

La determinazione delle monetizzazioni delle dotazioni di parcheggi pubblici tramite la soluzione proposta è rapportata al contesto reale in cui si inserisce l'intervento. Quanto proposto presenta i seguenti vantaggi:

- Semplicità di calcolo delle monetizzazioni con l'individuazione di importi V_A e C_P facilmente aggiornabili
- Importi per valori aree ai fini della monetizzazione in macroaree caratterizzate da uno stesso mercato immobiliare
- Costo di realizzazione delle aree di monetizzazione determinato univocamente da computo metrico con applicazione dei prezzi unitari indicati da prezzario regionale