

REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI E DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento definisce i criteri per la monetizzazione:
 - delle aree destinate a standards urbanistici in alternativa all'acquisizione delle aree stesse, su richiesta dell'interessato qualora l'area sia comunque già adeguatamente dotata di servizi;
 - dei parcheggi pertinenziali, residenziale e non, in alternativa alla loro realizzazione quando sia dimostrata l'impossibilità di reperimento di spazi idonei.
2. Tale istituto, generalmente utilizzato dalle Amministrazioni Comunali e riconosciuto dalla giurisprudenza in materia urbanistica, non è espressamente disciplinato dalle norme Statali e Regionali. Da qui, la necessità di definirne regole, contorni e contenuti.

MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD URBANISTICI

ART. 1 – AMMISSIBILITA' DELLA MONETIZZAZIONE

1. La monetizzazione delle aree per standard urbanistici può essere ammessa nei seguenti casi:
 - a) la disciplina della monetizzazione deve essere presente all'interno del piano attuativo;
 - b) le aree a standard da monetizzare devono essere comprese all'interno di un piano attuativo o all'interno di un piano di intervento di rigenerazione urbana;
 - c) le aree a standard da monetizzare devono essere connesse alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia e piani attuativi di nuova realizzazione;
 - d) le aree a servizi per le destinazioni commerciali.
2. L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standards potrà avvenire caso per caso a seguito di richiesta e previa deliberazione della Giunta Comunale, ai sensi dell'Art. 6.1 delle NTA del PdS.
3. La Giunta Comunale consente la monetizzazione degli standard quando ricorre la casistica di cui al comma 1 e quando venga dimostrata la non idoneità delle aree a standard da acquisire in ragione della loro localizzazione, della loro forma o dimensione oppure dimostri l'eccessiva onerosità della loro gestione e della loro manutenzione in relazione ai benefici che si possono ottenere.

ART. 2 – PROCEDURA PER LA MONETIZZAZIONE

1. Il procedimento della monetizzazione si pone come alternativa alla realizzazione degli standard urbanistici, esclusivamente nei casi indicati nell'articolo 1;
2. La richiesta di monetizzazione deve essere presentata dal privato contestualmente alla presentazione del piano attuativo o del titolo edilizio, nel caso di intervento diretto convenzionato;
3. Sull'accettazione della richiesta di monetizzazione si esprime la Giunta Comunale.
4. L'importo previsto per la monetizzazione delle aree a standard dovrà essere corrisposto al momento della stipula dell'atto di convenzione o al rilascio del P.d.C., o in unica soluzione, o in rate preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale presentando idonee garanzie fideiussorie.
5. La monetizzazione delle aree a standard non comporta l'esenzione o la riduzione degli oneri concessori dovuti.
6. Le aree monetizzate non concorrono ad aumentare la capacità edificatoria del lotto.

ART. 3 – DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO

Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standards viene calcolato avendo come base di riferimento il valore delle aree fabbricabili ai fini I.M.U., in applicazione dello specifico regolamento comunale e degli aggiornamenti annuali disposti dalla Giunta comunale. Nel caso in cui, per la zona di intervento, tale valore non sia desumibile dal regolamento citato, si ricorrerà alla stima fatta utilizzando il metodo sintetico.

ART. 4 - DESTINAZIONE DEI PROVENTI

I proventi della monetizzazione delle aree a standard, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente all'acquisizione di terreni o immobili e/o alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

VALORE MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD URBANISTICI per tutti gli ambiti di espansione (residenziali, commerciali, industriali ai sensi dell'Art. 5.1 delle NTA del PdS) E AREE A SERVIZI PER LE DESTINAZIONI COMMERCIALE (Art. 5.2 delle NTA del PdS)	
VALORE AREA STANDARD	110,00 €/m²

MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI

ART. 1 – DEFINIZIONI E RIFERIMENTI NORMATIVI

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, comportanti incremento di carico urbanistico o aumento di superficie di vendita e di somministrazione, sono subordinati al rispetto delle dotazioni di parcheggio di carattere privato e pertinenziale previste dall'Art. 3.4 delle NTA del PdS.
2. La monetizzazione dei parcheggi pertinenziali, per interventi comportanti incremento di carico urbanistico o apertura di nuovi esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, a carattere residenziale e non, consiste nel versamento al comune di un importo alternativo alla realizzazione degli stessi, ogni volta che tale realizzazione non sia possibile. La mancata realizzazione dei posti auto pertinenziali incide sulla disponibilità di spazi per la sosta nell'ambito circostante, con conseguente necessità di dover adeguare, in termini di capienza, le previsioni di infrastrutture viarie e di sosta. Ne consegue che la monetizzazione sia da riferirsi ad una contribuzione per l'adeguamento delle infrastrutture comunali, quali parcheggi pubblici o posti auto nella rete viaria esistente.
3. In analogia a quanto sopra indicato ed alla giurisprudenza di riferimento, l'istituto della monetizzazione relativo ai parcheggi pertinenziali è ammesso per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale, artigianale-industriale, commercio al dettaglio, turistico-ricettiva, direzionale, di servizio e commerciale all'ingrosso, comportanti incremento di carico urbanistico, oltre a quelli previsti dalla Componente Commerciale allegata alle NTA del Piano delle Regole in concomitanza con l'apertura di nuovi negozi o esercizi commerciali che prevedono la somministrazione di bevande.
4. Si ha impossibilità di realizzazione del parcheggio pertinenziale nei seguenti casi:
 - mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dello spazio di sosta;
 - insufficienza d'area in riferimento alla dotazione necessaria;
 - ostruzione di passi carrai esistenti;
 - ostacolo alla realizzazione anche di future opere o servizi pubblici;
 - creazione di pericolo al transito veicolare;
 - interventi su immobili di pregio storico in cui prevale la conservazione dell'impianto esistente ma è consentito il cambio di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico;

ART. 2 – PROCEDURA PER LA MONETIZZAZIONE

1. La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata dal privato che realizza l'intervento edilizio contestualmente alla presentazione del titolo edilizio;
2. La proposta può avvenire anche su iniziativa dell'Amministrazione, qualora siano ravvisati elementi ostativi, in relazione all'interesse pubblico, nella realizzazione dei parcheggi pertinenziali
3. Sia il soggetto privato, sia l'Amministrazione Comunale, prioritariamente all'avvio del procedimento di monetizzazione, provvederanno ad effettuare le verifiche per il reperimento e la cessione delle aree idonee alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali, e solo qualora siano accertate le condizioni di impossibilità alla loro realizzazione, potranno aderire alla fattispecie onerosa, totale o parziale;
4. La monetizzazione delle aree a parcheggio pertinenziale è una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare nei casi indicati all'art. 1, su istanza diretta da parte dell'operatore privato ovvero su proposta al Settore Edilizia privata, qualora ne ravvisi la sussistenza. L'Amministrazione Comunale si pronuncia con Delibera della Giunta.

ART. 3 - DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

1. La monetizzazione costituisce un contributo per la mancata reperimento di posti auto pertinenziali delle unità immobiliari, a seguito di aumento del carico urbanistico dovuto al frazionamento delle stesse o posti auto a servizio dell'apertura di nuovi esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
2. Il valore della monetizzazione, ai sensi dell'Art. 64 comma 3 della LR n. 12/2005, è pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire (comprensivo del costo dell'area).

VALORE AMBITO CONSOLIDATO RESIDENZIALE E NON (ESCLUSE LE NUOVE APERTURE DI ATTIVITA' COMMERCIALI O DI SOMMINISTRAZIONE)	
Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione e segnaletica.	110,00 €/m ²
Incidenza manodopera come da Prezziario Regione Lombardia	40,00 €/m ²
Valore dell'area	55 €/m ²
VALORE TOTALE PARCHEGGI PERTINENZIALI	205,00 €/m²

VALORE AMBITO CENTRO STORICO	
Valutato che per l'ambito Centro Storico è in atto una politica di incentivi finalizzati al recupero del tessuto urbano, considerato che, ai sensi dell'Art. 3.4 delle NTA del PdS, per gli edifici facenti parte del NAF alla dotazione minima dei parcheggi pertinenziali viene applicata una riduzione del 50%, passando da n. 2 a n. 1 posto auto, a parimenti viene applicato lo stesso principio con riduzione del 50% del valore applicato negli ambiti consolidati di cui alla tabella precedente	205,00 €/m ² x 50%
VALORE TOTALE PARCHEGGIO	105,00 €/m²
VALORE PER PARCHEGGI ED AREE DI SERVIZIO PER LE NUOVE APERTURE DI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E DI BEVANDE (COMPONENTE COMMERCIALE DEL PDR)	
Valutato che i parcheggi pertinenziali richiesti per l'apertura di nuovi esercizi di somministrazione di alimenti e di bevande sono dei parcheggi aggiuntivi rispetto a quelli pertinenziali già esistenti, viene applicato lo stesso principio utilizzato per i pertinenziali dell'ambito Centro Storico	
VALORE TOTALE PARCHEGGIO	105,00 €/m²

3. Ai valori, come sopra determinati, si applica annualmente la rivalutazione secondo l'indice dei prezzi al consumo, determinata dall'Istituto Nazionale di Statistica (Istat).
4. L'importo determinato della monetizzazione dovrà essere corrisposto o in unica soluzione, o in rate preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale presentando idonee garanzie fideiussorie con le stesse tempistiche e modalità previste per il pagamento degli oneri concessori

ARTICOLO 9 - DESTINAZIONE DEI PROVENTI

I proventi della monetizzazione delle aree a parcheggio pertinenziale, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente all'acquisizione di terreni o immobili e/o alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attrezzature pubbliche o di uso pubblico.