

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE SURROGATORIO DELL'INDIVIDUAZIONE DEGLI SPAZI PER PARCHEGGI E DELLA CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Articolo 1

Oggetto del regolamento

1. Oggetto del presente Regolamento è la disciplina e la quantificazione del corrispettivo monetario relativo ai parcheggi pertinenziali, da corrisponderci in alternativa al reperimento degli spazi destinati a parcheggio, e quello relativo alle aree per opere di urbanizzazione secondaria, da corrisponderci in alternativa alla cessione delle stesse, così come previsto dalla normativa vigente.
2. Il Consiglio comunale con il presente Regolamento definisce i casi nei quali gli interventi edilizi sono comunque consentiti a fronte del pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione degli spazi a parcheggio e delle aree a *standards*.

Articolo 2

Ambito di riferimento

1. Sulla base di apposita valutazione da effettuarsi da parte dell'ufficio tecnico comunale e previo apposito provvedimento dirigenziale, la monetizzazione è ammessa nei casi in cui il legislatore regionale o dello Stato lo abbiano espressamente previsto.
2. La monetizzazione costituisce procedura eccezionale, da attuarsi solo nei casi previsti dal Regolamento; l'impossibilità di reperire spazi ed aree deve essere comunque dimostrata e nei soli casi in cui non si disponga della superficie sufficiente si possono monetizzare le quantità mancanti in tutto od in parte.
- 3.1 Si ha impossibilità di realizzazione del parcheggio nei seguenti casi:
 - . spazio insufficiente tra edificio e strada pubblica per la formazione dello spazio di sosta;
 - . area insufficiente in riferimento alla dotazione da reperire per l'intervento;
 - . ostacolo alla realizzazione anche di future opere o servizi pubblici;
 - . creazione di pericolo al transito;la monetizzazione è esclusa nei seguenti casi:
 - . strumenti urbanistici attuativi;
 - . estensione complessiva della superficie di piano¹, per la quale deve procedersi al reperimento di spazi, uguale o superiore a 250 mq;
 - . superficie di parcheggio prevedibile superiore a 50 mq.
- 3.2 Si ha impossibilità di cessione delle aree destinate a *standards* nei seguenti casi:
 - . ubicazione territoriale che poco si presta alla fruizione pubblica;
 - . caratteristiche topografiche ed ambientali dei siti non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità, accessibilità e di economicità nella futura manutenzione e che possano determinare costi che si riversano sulla collettività non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini;
 - . impossibilità di una corretta impostazione piano volumetrica dell'edificazione privata causata da particolari caratteristiche topografiche o dalla configurazione dell'unità di intervento;

¹ Si veda: art. 14 NTE del PRGC "Superficie di piano".

- presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, elementi naturali che limitino il pieno utilizzo delle aree;
- quando risulta tecnicamente impossibile la dismissione, in quantità apprezzabile, della superficie per lo *standard* urbanistico, nell'unità operativa²; si considera quantitativamente apprezzabile la superficie necessaria per:
 - realizzare almeno n. 2 stalli di sosta regolari, con rispettiva area di manovra, per *standard* a parcheggio (il coefficiente di trasformazione fra lo stallone e la superficie da dismettere, viene individuato in 25 mq, valore comprendente le superfici necessarie per la viabilità e gli accessi);
 - realizzare almeno 100 mq per le altre destinazioni a *standard*;

la monetizzazione è esclusa nel seguente caso:

- strumenti urbanistici attuativi.

Articolo 3

Corrispettivo di monetizzazione

1. La monetizzazione di spazi a parcheggio consiste nel pagamento all'Amministrazione comunale dell'importo pari al costo di produzione di spazi a parcheggio equivalenti per estensione a quelli che dovrebbero essere individuati per essere gravati da vincolo pubblicistico di destinazione d'uso:

- è data dalla sommatoria del costo di costruzione a metro quadro computato in €/mq 133,00³ e dal costo dell'area, valorizzata in €/mq 19,70⁴, complessivamente pari a €/mq 152,70.

Il suddetto valore sarà assoggettato a rivalutazione annuale secondo le variazioni accertate dall'ISTAT relative al costo di costruzione.

2. La monetizzazione delle aree destinate a *standards* consiste nel pagamento all'Amministrazione comunale dell'importo pari al costo di acquisizione di aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere rispettivamente individuate o cedute; i valori della monetizzazione sono determinati in funzione della zona omogenea in cui ricade l'unità di intervento:

- è data dal valore venale in comune commercio delle aree stabilito annualmente dall'Ente ai fini IMU;

3. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento la zona omogenea "*B1 di completamento, intensiva di interesse ambientale*" è equiparata alla zona "*B2 di completamento, intensiva*"; identicamente, le zone omogenee "*E per attività primarie*" sono equiparata alla zona "*VPU Aree a verde pubblico urbano*".

4. I corrispettivi per la monetizzazione dovranno essere versati al momento del rilascio del titolo abilitativo o all'atto di presentazione della Denuncia di Inizio Attività, in un'unica soluzione. Non è ammessa la relativa rateizzazione.

5. La monetizzazione non esonera dal pagamento né comporta riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente dovuti all'Amministrazione comunale.

Articolo 4

Utilizzo degli importi di monetizzazione

² Si veda art. 10 NTE del PRGC "Unità operativa minima".

³ Cfr.: computo metrico estimativo redatto dal settore tecnico comunale, in atti, che stima in €/mq 120,91 oltre IVA al 10% il costo di costruzione di spazi per il parcheggio.

⁴ Recita l'art. 2 del D.M. LL.PP.18/12/1998:

"Gli elementi costitutivi del costo di produzione di cui all'art. 22 della legge 27 luglio 1978, n. 392, incidono sul costo medesimo nelle seguenti percentuali:

a) 81 per cento per il costo di costruzione

b) ...

c) 12 per cento per il costo dell'area."

1. I proventi della monetizzazione corrisposti all'Amministrazione comunale sono vincolati all'acquisizione, da parte del Comune, di aree destinate alle attrezzature e opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

Articolo 5

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore nei modi e nei termini previsti dallo Statuto Comunale.