

**REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE
DEI PARCHEGGI PRIVATI di PERTINENZA
E DELLE AREE DA DESTINARE A STANDARDS
DETERMINAZIONE**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. del

**REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE
DEI PARCHEGGI PRIVATI DI PERTINENZA
E DELLE AREE DA DESTINARE A STANDARDS**

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento disciplina le modalità di reperimento delle aree per standards urbanistici mediante monetizzazione in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico.

Si differenziano le seguenti casistiche ai fini del reperimento degli standards:

1. standards per parcheggio ad uso privato previsti:
 - a. dalla Legge Regionale 33/2007 *“Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate”*;
 - b. dalla Legge Regionale 30 luglio 2009, n. 14 *“Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”*;
2. standards per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico, previsti dalla Legge Regionale 30 luglio 2009, n. 14 *“Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”*;

L'art. 4, comma 3 della Legge Regionale 33/2007 *“Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate”*, dispone che, il recupero dei sottotetti all'uso residenziale è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi “pertinenziali” (obbligatori), nella misura minima di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa con l'intervento di recupero. L'obbligo di reperire spazi per parcheggi sussiste anche nelle fattispecie di cui agli artt. 7 e 8 della citata Legge 33/07 (recupero dei porticati, riutilizzo di seminterrati ed interrati).

L'art. 5 comma 3 della Legge Regionale 30 luglio 2009, n. 14 *“Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”*, dispone che tutti gli interventi di cui alla legge citata, sono subordinati:

- alla cessione delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto - *comma 3 lettera b)*-. Solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di reperire tali aree, gli ampliamenti sono consentiti previo versamento di una somma pari al costo base di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute;
- al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di un metro quadrato ogni 10 metri cubi di volumetria realizzata - *comma 3 lettera c)*-. Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale obbligo, gli ampliamenti sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 20.11.2009 avente ad oggetto "L.R. N. 14/2009 Misure straordinarie ed urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale. Piano casa . Determinazioni comunali" con la quale si disciplinano l'esecuzione di interventi di ampliamento e di demolizione ricostruzione.

Per il reperimento delle aree da cedere come standard si applicano le disposizioni di cui la D.M. 1444/1968 nel caso di realizzazione di volumetrie residenziali, come ribadite all'art. 7 comma 8 ed art. 10 delle N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di Botrugno, ossia:

8 – Volume e superficie lorde abitabili convenzionali per abitante insediato od insediabile

Per l'osservanza degli standards si assume convenzionalmente che ad un abitante corrispondano:

per le destinazioni esclusivamente residenziali:

Volume V per persona = 80.00 mc/persona

ART. 10 – STANDARDS URBANISTICI

Il PRG al fine di conseguire, attraverso la gestione degli interventi sul territorio un rapporto equilibrato tra servizi ed insediamenti, stabilisce, ai sensi del D. M. n. 1444/ '68 e dell' art. 51 della L. R. n. 56/80, le seguenti quantità minime inderogabili di spazi per servizi e attrezzature pubbliche, che devono essere mediamente assicurate per abitante, nelle zone residenziali o in rapporto alle strutture produttive commerciali e direzionali, fatte salve diverse e specifiche individuazioni e previsioni del PRG.

10.1 –.....

10.1.5 – Standard complessivo per attrezzature a livello di quartiere mq./ab.
19,00

Pertanto il reperimento di aree a standard sarà pari a 19 mq / 80 mc di volume da realizzare

Per il reperimento di spazi per parcheggi si applica la disposizione di cui all'art. 5 c. 3 lett. C) della L. R. N°14/2009 e precisamente nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria da realizzare;

ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Per quanto attiene al punto 1 lettera a e lettera b del precedente art. 1, la monetizzazione dei parcheggi è ammessa esclusivamente qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire nuove aree a parcheggio.

Per quanto attiene al punto 2 del precedente art. 1, la monetizzazione delle aree a standard è ammessa esclusivamente qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire tali nuove aree.

Per quanto attiene ai punti 1 lettera a e b, e punto 2 del precedente art. 1, la monetizzazione è ammessa per la non convenienza per l'Amministrazione o l'impossibilità concreta di addivenire all'acquisizione al patrimonio comunale delle aree, essendo le stesse o di esigue dimensioni o di inadeguata localizzazione e/o conformazione planimetrica tali da non risultare idonee agli scopi pubblici preposti.

Risultano esclusi dall'ambito di applicazione del presente Regolamento tutti gli interventi non ricompresi nei citati articoli.

ART. 3 – POSSIBILITÀ ED OPPORTUNITÀ DELLA MONETIZZAZIONE

L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standards potrà avvenire per singolo caso previa deliberazione della Giunta Comunale su proposta del Dirigente del Settore. La proposta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta di Permesso di costruire o DIA.

ART. 4 – CONDIZIONI PER L'ACCOGLIMENTO DELLE RICHIESTE DI MONETIZZAZIONE

Le richieste di monetizzazione potranno essere accolte, nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi, quando non è possibile reperire tali aree all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato.

Le richieste di monetizzazione delle aree a standards per spazi pubblici, potranno essere accolte, nell'accertata impossibilità progettuale, la non convenienza per l'Amministrazione o l'impossibilità concreta di addivenire all'acquisizione al patrimonio comunale delle aree, essendo le stesse o di esigue dimensioni o di inadeguata localizzazione e/o conformazione planimetrica tali da non risultare idonee agli scopi pubblici preposti.

La Giunta Comunale, su proposta del Dirigente del Settore, può sempre rifiutare la monetizzazione ove verifichi che il richiedente il titolo edilizio dispone di aree in loco idonee al soddisfacimento degli standards previsti.

ART. 5 – DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree di parcheggio è determinato dalla somma del valore dell'area e dell'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera.

Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree da destinare a standards pubblici è invece pari al costo di acquisizione delle aree.

Per la determinazione dei valori venali delle aree si è fatto riferimento alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 06.10.2010 *Approvazione “aggiornamento valore venale delle aree fabbricabili ricadenti nelle varie zone del P.R.G. ai fini dell'accertamento ICI”*, con cui sono stati fissati i valori medi delle aree fabbricabili.

Da ciò, prendendo dei valori medi sulle diverse aree, vengono determinati i valori riportati nelle seguenti tabelle:

a. VALORE AREA DA CEDERE PER STANDARDS

TABELLA 1	
VALORE AREA AL MQ.	
ZONA “A”	€/mq 30,00
ZONA “B1”	€/mq 50,00
ZONA “B2”	€/mq 40,00

ZONA “C” LOTTIZZATA	€/mq30,00
ZONA “C” NON LOTTIZZATA	€/mq15,00
ZONA “D” (P.I.P. vigente)	€/mq15,00

b. VALORE AREA PER PARCHEGGIO

TABELLA 2	
VALORE PARCHEGGIO AL MQ. ZONA A	
Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio sponerto, compreso di impianto di illuminazione e	€/mq30,00
Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci	€/mq 5,00
Valore medio dell'area	€/mq 30,00
VALORE TOTALE PARCHEGGIO AL MQ.	€/mq65,00

TABELLA 3	
VALORE PARCHEGGIO AL MQ. ZONA B1	
Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione e	€/mq 30,00
Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci	€/mq 5,00
Valore medio dell'area	€/mq 50,00
VALORE TOTALE PARCHEGGIO AL MQ.	€/mq 85,00

TABELLA 4	
VALORE PARCHEGGIO AL MQ. ZONA B2	
Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione e	€/mq 30,00
Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci	€/mq 5,00
Valore medio dell'area	€/mq 40,00
VALORE TOTALE PARCHEGGIO AL MQ.	€/mq 75,00

TABELLA 5	
VALORE PARCHEGGIO AL MQ. ZONA "C" LOTTIZZATA	
Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione e	€/mq 30,00
Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci	€/mq 5,00
Valore medio dell'area	€/mq 30,00
VALORE TOTALE PARCHEGGIO AL MQ.	€/mq 65,00

TABELLA 6	
VALORE PARCHEGGIO AL MQ. ZONA "C" NON LOTTIZZATA	
Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione e	€/mq 30,00
Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci	€/mq 5,00
Valore medio dell'area	€/mq 15,00
VALORE TOTALE PARCHEGGIO AL MQ.	€/mq 50,00

TABELLA 7	
VALORE PARCHEGGIO AL MQ. ZONA "D" (P.I.P. vigente)	
Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione e	€/mq 30,00
Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci	€/mq 5,00
Valore medio dell'area	€/mq 15,00
VALORE TOTALE PARCHEGGIO AL MQ.	€/mq 50,00

TABELLA 7	
VALORE PARCHEGGIO AL MQ. ZONA "E"	
(si adotta il valore minimo di cui alle tabelle precedenti)	
Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione e	€/mq 30,00
Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci	€/mq 5,00
Valore medio dell'area	€/mq 15,00
VALORE TOTALE PARCHEGGIO AL MQ.	€/mq 50,00

Gli importi di cui alle suddette Tabelle sono da considerarsi sostitutivi dell'obbligo di reperimento delle aree a parcheggio privato di pertinenza e delle aree da cedere a standards.

ART. 6 – CORRESPONSIONE DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE

1. Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio e delle aree da cedere a standards, dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del ritiro del Permesso di Costruire, oppure, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato, previa presentazione di apposita polizza fidejussoria.

2. A dimostrazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita la quietanza rilasciata dalla Tesoreria Comunale.

3. Nel caso di versamento in forma rateale per ciò che concerne modalità, garanzie e sanzioni per il mancato o tardivo pagamento delle rate, si farà riferimento a quanto già previsto per il versamento degli oneri concessori, come indicato nell'art. 42 del D.P.R. 380/2001.

4. I proventi della monetizzazione, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente all'acquisizione 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.

5. I proventi derivanti dalla monetizzazione degli spazi a parcheggi, saranno destinati alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.

6. Si precisa che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, eventualmente dovuti, andranno comunque versati all'Amministrazione Comunale.

ART. 7 – AGGIORNAMENTO DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE

1. I corrispettivi di monetizzazione così come stabiliti nelle Tabelle di cui all'art. 5 del presente Regolamento, saranno aggiornati con cadenza triennale, mediante apposito atto amministrativo.

2. L'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertate dall'ISTAT e pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale, calcolate dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Il Dirigente U.T.C.

F.to Arch. Loredana Dimartino