



COMUNE DI PONTE SAN NICOLÒ
Provincia di Padova

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

approvato con atto di C.C. n. 1 del 27.03.2024

in vigore dal 27 marzo 2024

COMUNE DI PONTE SAN NICOLÒ

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

(approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 27.03.2024)

TITOLO I **NORME GENERALI**

Art. 1 **Oggetto del regolamento**

Il presente regolamento definisce i criteri per la monetizzazione:

- delle aree destinate a standard urbanistici quale alternativa all'acquisizione delle aree stesse ogni volta che tale acquisizione sia ritenuta non di interesse pubblico, quando si dimostri l'impossibilità della loro realizzazione ovvero quando ne ricorrano le specifiche fattispecie indicate nei successivi articoli; (Titolo II);
- dei parcheggi pertinenziali ai sensi della Legge 122/1989 e s.m.i., quale alternativa alla loro realizzazione da parte dei privati quando si dimostri l'impossibilità della loro realizzazione ovvero quando ne ricorrano le specifiche fattispecie indicate nei successivi articoli (Titolo III).

Art. 2 **Ambito di applicazione**

L'onere della cessione delle aree e di reperimento delle dotazioni minime stabilite dal vigente Piano degli Interventi e dal Regolamento Edilizio può essere convertito in onere monetario (monetizzazione) nei casi indicati ai successivi articoli relativamente a:

- Aree e opere per l'urbanizzazione primaria, dotazione di verde e parcheggi;
- Posti auto privati a servizio esclusivo degli edifici – parcheggi pertinenziali.

Resta ferma la possibilità di assolvimento in forma monetizzata delle opere di urbanizzazione secondaria ai sensi della vigente normativa.

TITOLO II

MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE A STANDARD URBANISTICI

Art. 3

Possibilità di monetizzazione

La monetizzazione delle aree e opere per l'urbanizzazione primaria relativamente alla dotazione di verde e parcheggi è ammessa, qualora non sia possibile reperire le aree a servizi necessarie secondo i parametri previsti dal P.I., nei seguenti casi:

- a) all'interno del Centro Storico: nell'ambito di Piani di recupero o degli strumenti equivalenti - permessi convenzionati;
- b) in zona consolidata esterna al Centro Storico: nell'ambito di Piano Urbanistici Attuativi o degli strumenti equivalenti, per interventi di rigenerazione, recupero o ristrutturazione urbanistica;
- c) nei cambi di destinazione d'uso di unità immobiliari, con o senza opere;
- d) negli immobili di valore culturale individuati dal piano degli interventi;
- e) per gli interventi di edilizia produttiva realizzati ai sensi degli artt. 2 e 3 della Legge Regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante";
- f) per gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 della Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- g) per le sole strutture di vicinato così come definite dall'art. 3 dalla Legge Regionale 50/2012 se ricomprese all'interno del centro storico o delle zone "B";
- h) nei casi stabiliti dalle disposizioni dell'art. 27 delle norme tecniche operative;
- i) in tutti gli altri casi espressamente previsti dal Piano Regolatore Comunale, dal Regolamento Edilizio o da norme regionali o statali.

Nel caso di aree per le quali gli interventi siano soggetti alla preventiva approvazione di Piano Urbanistico Attuativo o di un permesso di costruire convenzionato, nonché per gli interventi di cui alla Legge Regionale 55/2012 e alla Legge Regionale 14/2019 la dotazione delle aree a servizi sarà calcolata in relazione alla nuova destinazione d'uso.

Nel caso di cambi d'uso in diretta attuazione del P.I. la dotazione delle aree a servizi sarà pari alla differenza degli standard necessari a seguito della nuova destinazione.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata dai richiedenti aventi titolo, nei tempi previsti dall'iter amministrativo di approvazione degli strumenti attuativi, dei titoli edilizi o degli atti equivalenti; tale richiesta deve essere corredata da un'approfondita relazione tecnica che dimostri l'indisponibilità degli spazi necessari all'assolvimento dell'obbligo di reperimento delle adeguate dotazioni a servizi, nonché dal calcolo dell'importo della monetizzazione secondo le disposizioni del presente Regolamento.

Art. 4

Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione

Fermo restando quanto previsto al precedente art. 3, la monetizzazione delle aree ed opere a standard è sempre ammessa qualora le aree da cedere risultino:

1. inferiori a 30 mq di parcheggio e 25 mq di verde per gli insediamenti residenziali;
2. inferiori a 100 mq complessivi di verde e parcheggio negli insediamenti commerciali e direzionali;
3. inferiori a 100 mq complessivi di verde e parcheggio negli insediamenti industriali e artigianali.

I limiti dimensionali sopra indicati non devono essere superati anche cumulando interventi successivi, con distinti titoli abilitativi, sui medesimi edifici che hanno già beneficiato della monetizzazione.

In tutti gli altri casi l'impossibilità di reperire lo standard necessario, deve essere verificata sulla base di una proposta progettuale che dovrà seguire i presupposti elencati di seguito.

La realizzazione delle dotazioni a servizi è comunque prioritaria, conseguentemente le richieste di monetizzazione, valutate secondo quanto disposto dal precedente comma, potranno non essere accolte o accolte parzialmente.

Dovranno inoltre ricorrere i seguenti presupposti:

- a) dimostrare l'impossibilità alla realizzazione per dimensioni e/o organizzazione distributiva delle aree da destinarsi a parcheggi pubblici o a verde all'interno dell'area dell'intervento;
- b) l'ubicazione delle aree da cedere determini problematiche di accessibilità e fruibilità in relazione alla viabilità esistente, ovvero creare pericolo o disagio al traffico;
- c) ostacolare la realizzazione anche di future opere o servizi pubblici;
- d) non sussistere un interesse pubblico all'acquisizione delle aree a causa della loro marginalità ed estensione, rendendo inopportuna l'integrazione con i servizi esistenti e le aree pubbliche di contorno;
- e) gli interventi di cui all'art. 27 delle N.T.O., comma 6, lett. a) *“Negli interventi all'interno del Centro Storico e negli immobili di valore culturale soggetti a tutela, a fronte di comprovata impossibilità, per ragioni di salvaguardia ambientale, storica, archeologica, architettonica, funzionale dei luoghi o per ragioni connesse al regime di traffico”*;
- f) ammettere la monetizzazione anche in forma parziale, purché le aree non monetizzate abbiano autonomia funzionale.

Esclusioni:

- a) Fermi restando gli specifici contenuti delle convenzioni di cui all'art 21 della Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 *“Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto”* o definite in ambiti di recupero e rigenerazione, non è autorizzabile la monetizzazione nei casi di medie e grandi strutture di vendita, come definite dall'art. 3 della citata L.R. 50/2012;
- b) Per gli interventi disciplinati dall'articolo 4 della L.R. 55/2012;
- c) La monetizzazione del verde e del parcheggio non è ammessa nel caso in cui gli interventi disciplinati dalle schede del piano degli interventi, individuino in maniera puntuale i singoli standard da ricavare.

Art. 5

Definizione dei valori di monetizzazione

L'importo unitario di monetizzazione degli standard, viene determinato come somma tra l'incidenza del valore delle aree al mq che non vengono cedute nell'ambito oggetto di intervento e il costo medio delle opere che non vengono realizzate.

Il valore delle aree è desumibile dall'allegato alla delibera di definizione dei valori delle stesse ai fini IMU, espresso in €/mc lo stesso verrà riparametrato come costo a metro quadrato utilizzando le disposizioni dell'allegato “C” del D.P.R. 138/1998, dove viene assunto che il valore delle aree strettamente pertinenti sia valutato nella misura del 10%.

(esempio: valore fini IMU 100€/mc, incidenza dell'area nella costruzione pari a 3mc per mq, quindi pari a 300€/mq di alloggio, il valore dell'area è pari al 10%, quindi 30€/mq).

Il costo medio delle opere dell'attrezzamento del parcheggio (€/mq) è quello medio stimato, per la realizzazione di parcheggi con segnaletica orizzontale e verticale, illuminazione pubblica e rete fognaria.

Il costo dell'attrezzamento del verde (€/mq) è quello medio stimato per la realizzazione di opere a verde nell'ambito di nuove urbanizzazioni.

Il pagamento del costo delle opere di urbanizzazione esonera dal versamento del Contributo di Costruzione per la parte relativa agli oneri di urbanizzazione primaria, afferenti alla quota parte di volume/superficie realizzata per la quale è stata concessa la monetizzazione dello standard; resta inteso che nel caso in cui l'importo degli oneri tabellari risulti maggiore delle somme riconosciute per l'attrezzamento delle aree dovrà essere corrisposta la differenza.

I corrispettivi di monetizzazione sopra stabiliti saranno revisionati, mediante apposito atto dirigenziale qualora la Mappa dei Valori Immobiliari venga aggiornata.

Gli importi afferenti Il costo medio delle opere dell'attrezzamento del parcheggio e del verde saranno oggetto della rivalutazione annuale con il coefficiente ISTAT, mediante apposito atto dirigenziale.

In ogni caso il corrispettivo da versare al Comune per la mancata cessione di aree a standard, non potrà essere inferiore al valore di esproprio di aree simili, determinato sulla base dei criteri stabiliti dal D.P.R. 327/2001 e s.m.i.

Nel caso di procedimenti in sanatoria le somme dovute a titolo di monetizzazione sono conteggiate in misura doppia.

TITOLO III
MONETIZZAZIONE DEI POSTI AUTO PRIVATI PERTINENZIALI

Art. 6
Monetizzazione dei posti auto privati pertinenziali

La monetizzazione delle aree destinate alla realizzazione di posti auto pertinenziali, è ammessa nei seguenti casi:

- a) nei cambi di destinazione d'uso di unità immobiliari e, negli interventi che comportino la creazione di nuove unità abitative, con o senza opere;
- b) negli interventi di ampliamento disciplinati dall'art. 18 delle norme tecniche operative;
- c) per gli interventi di edilizia produttiva realizzati ai sensi degli artt. 2 e 3 della L.R. 55/2012;
- d) per le sole strutture di vicinato così come definite dall'art. 3 dalla L.R. 50/2012 se ricomprese all'interno delle zone "A" e "B";
- e) per gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 della L.R. 14/2019;
- f) per gli interventi di cui alla Legge Regionale 23 dicembre 2019, n. 51 "Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi";
- g) in tutti gli altri casi espressamente previsti dal Piano Regolatore Comunale, dal Regolamento Edilizio o da norme regionali o statali.

Nel caso di cambio d'uso il reperimento delle aree necessarie a soddisfare le quantità di parcheggio minimo di legge, potrà essere pari alla differenza tra le superfici necessarie prima e dopo la trasformazione.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata dai richiedenti aventi titolo, nei tempi previsti dall'iter amministrativo di approvazione del titolo edilizio o degli atti equivalenti; tale richiesta deve essere corredata da un'approfondita relazione tecnica che dimostri l'indisponibilità degli spazi necessari all'assolvimento dell'obbligo di reperimento delle dotazioni di posti auto pertinenziali, nonché dal calcolo dell'importo della monetizzazione secondo le disposizioni del presente Regolamento.

Art. 7
Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione

Fermo restando quanto previsto al precedente art. 6 e ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione, la monetizzazione dei posti auto pertinenziali è ammessa:

- a) in Centro Storico, fermo restando le Norme del P.I. e del R.E., negli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o comportanti l'aumento delle unità immobiliari e/o della superficie totale;
- b) nelle zone esterne al Centro Storico – ZTO B, C1, D ed E qualora le aree da reperire risultino inferiori a:
 - 30 mq. (n. 2 posti auto art. 21 N.T.O.) per gli insediamenti residenziali e ricettivi;
 - 40 mq per gli insediamenti commerciali, direzionali artigianali e produttivi;
- c) in tutte le zone per il recupero dei sottotetti a fini abitativi secondo le disposizioni della L.R. 51/2019 con le esclusioni previste dall'articolo 106 delle norme tecniche operative.

I limiti dimensionali indicati alla lett. b) non devono superare cumulando interventi successivi, sui medesimi immobili:

- 60 mq per gli insediamenti residenziali e ricettivi;
- 120 mq per gli insediamenti commerciali, direzionali, artigianali e produttivi;

Nel conteggio non rientrano gli interventi di cui alla lett. c).

Art. 8
Definizione dei valori di monetizzazione

L'importo equivalente unitario di monetizzazione dei posti auto pertinenziali, viene determinato come somma tra l'incidenza del valore delle aree al mq che non vengono cedute nell'ambito oggetto di intervento e il costo medio delle opere che non vengono realizzate.

Il valore delle aree è desumibile dall'allegato alla delibera di definizione dei valori delle stesse ai fini IMU, espresso in €/mc lo stesso verrà riparametrato come costo a metro quadrato utilizzando le disposizioni dell'allegato "C" del D.P.R. 138/1998, dove viene assunto che il valore delle aree strettamente pertinenziali sia valutato nella misura del 10%.

(esempio: valore fini IMU 100€/mc, incidenza dell'area nella costruzione pari a 3mc per mq, quindi pari a 300€/mq di alloggio, il valore dell'area è pari al 10%, quindi 30€/mq).

Il costo medio delle opere dell'attrezzamento del parcheggio (€/mq) è quello medio stimato, per la realizzazione di parcheggi.

I corrispettivi di monetizzazione sopra stabiliti saranno revisionati, mediante apposito atto dirigenziale qualora la Mappa dei Valori Immobiliari venga aggiornata.

Gli importi afferenti il costo medio delle opere dell'attrezzamento del parcheggio saranno oggetto della rivalutazione annuale con il coefficiente ISTAT, mediante apposito atto dirigenziale.

Nel caso di procedimenti in sanatoria le somme dovute a titolo di monetizzazione sono conteggiate in misura doppia.

TITOLO IV
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 9

Modalità di corresponsione degli importi derivanti da monetizzazione

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione di cui ai precedenti Titoli II e III è versato in unica soluzione prima del ritiro del titolo abilitativo o alla presentazione della SCIA o della CILA nei casi previsti dall'art. 42-bis della L.R. 11/2004.

È consentito il pagamento rateizzato, degli importi relativi alle monetizzazioni dei parcheggi pertinenziali qualora superiori a € 5.000,00 applicando gli stessi criteri stabiliti per gli oneri di urbanizzazione.

Art. 10

Finalità delle monetizzazioni

I proventi derivanti dalle monetizzazioni saranno introitati su apposito capitolo di bilancio e dovranno essere destinati prioritariamente all'acquisizione di aree a standard o alla manutenzione, al miglioramento e alla ri-funzionalizzazione dei servizi pubblici esistenti con particolare riguardo al tema della loro accessibilità.

Art. 11

Entrata in vigore

Il presente Regolamento entrerà in vigore – nel rispetto di quanto disposto dal vigente Statuto comunale – ad intervenuta esecutività della deliberazione che lo approva.

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

INDICE

TITOLO I NORME GENERALI.....	1
Art. 1 Oggetto del regolamento	1
Art. 2 Ambito di applicazione	1
TITOLO II MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE A STANDARD URBANISTICI	2
Art. 3 Possibilità di monetizzazione	2
Art. 4 Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione	2
Art. 5 Definizione dei valori di monetizzazione.....	3
TITOLO III MONETIZZAZIONE DEI POSTI AUTO PRIVATI PERTINENZIALI	5
Art. 6 Monetizzazione dei posti auto privati pertinenziali.....	5
Art. 7 Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione	5
Art. 8 Definizione dei valori di monetizzazione.....	6
TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI	7
Art. 9 Modalità di corresponsione degli importi derivanti da monetizzazione.....	7
Art. 10 Finalità delle monetizzazioni.....	7
Art. 11 Entrata in vigore	7