



COMUNE DI SANTA MARIA MAGGIORE

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Piazza Risorgimento, 28 – 28857 S.Maria Maggiore (VB) – cod. fisc e P.IVA 00431300037
protocollo@comune.santamariamaggiore.vb.it – P.E.C.: comune@pec.santamariamaggiore.eu

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO ED A STANDARD URBANISTICI NON REPERITI

Approvato con Deliberazione di C.C. n. 6 del 02.03.2020

Art. 1) Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina le modalità di reperimento delle aree a parcheggio anche mediante monetizzazione in alternativa alla cessione diretta al comune o all'asservimento all'uso pubblico, e si applica nei seguenti casi:

- a) per interventi subordinati alla verifica e al reperimento di standard urbanistici da destinare ad uso pubblico (parcheggi o aree a verde) previsti dall'art.21 della L.R.56/1977, ovvero per interventi assoggettati a S.U.E., a Piano di Recupero o a provvedimenti edilizi convenzionati;
- b) per i parcheggi privati da garantire nelle nuove costruzioni ai sensi dell'art.2 della legge 122 del 24.03.1989;
- c) per i parcheggi da garantire per l'apertura di nuovi esercizi con somministrazione di alimenti e bevande secondo i disposti della L.R. 38/2006.

Art. 2) Ammissibilità della monetizzazione

La possibilità di monetizzazione degli standards costituisce una specifica decisione dell'Amministrazione Comunale sotto forma di Deliberazione della Giunta, valutato il maggior interesse pubblico e la più corretta impostazione urbanistica, alternativa alla realizzazione e/o alla cessione delle aree. La valutazione dell'opportunità di accettare la monetizzazione delle aree rimane di insindacabile giudizio dell'amministrazione comunale e avviene comunque sulla base dei seguenti criteri esemplificativi:

- nel caso che il PRGC non abbia individuato espressamente le aree a standards nell'area oggetto di intervento o che la ridotta dimensione della superficie dell'area da cedere o da assoggettare all'uso pubblico, non consentano un appropriato utilizzo, ma comportino solo oneri aggiuntivi di manutenzione a carico della pubblica amministrazione;
- quando l'area di cessione, sia compromessa dalla presenza di servitù, preesistenze o impianti tecnologici e che quindi ne limitino il pieno utilizzo;
- se le aree previste in cessione siano qualitativamente e quantitativamente insufficienti o che non sia possibile ricavare un'area che prospetti per una parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico esistente, o che non sia effettivamente utilizzabile, ovvero che non esista l'opportunità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi esistenti,
- che la completa cessione delle aree standards dovute, renda di fatto impossibile una corretta impostazione planovolumetrica e quindi non consenta di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento.

Art. 3) Determinazione della superficie da monetizzare

In ciascuno dei casi di cui all'art. 1 le superfici delle aree vengono determinate rispettivamente ai sensi dell'art.21 della L.R.56/1977, ai sensi dell'art.2 della Legge 122/1989 ed ai sensi della L.R. 38/2006.

Ai sensi del punto 1) del primo comma dell'art.21 della L.R.56/1977 la determinazione delle aree per interventi in insediamenti residenziali subordinati alla verifica e al reperimento di standard urbanistici da destinare ad uso pubblico sul territorio di Santa Maria Maggiore è stabilita in 25 mq per abitante di capacità insediativa.

Nei casi di cessione di aree per parcheggi, ovvero della loro monetizzazione, la superficie determinata si intende sempre compresa delle aree necessarie per la viabilità e per gli accessi.

Per la monetizzazione di aree a parcheggio di cui all'art.1 punti a) e b), qualora la superficie determinata sia inferiore a mq.12, deve essere comunque computata una superficie minima di un posto auto, pari a 12 mq.

In caso di nuova apertura di esercizi con somministrazione di alimenti e bevande la metodologia di calcolo del numero di posti parcheggio, secondo quanto previsto dalla L.R.38/2006, è determinata secondo l'allegato A) della Deliberazione della Giunta Regionale 8 febbraio 2010, n. 85-13268:

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A1- A2- A3 - L1
S < 25	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
25<S<50	$N = 1 + 0,8 * (S - 25)$
50<S<100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S>100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI A4 E NELLE AREE URBANE ESTERNE AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A1 - A2 - A3 - L1
S < 35	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
35<S<50	$N = 1 + 0,8 * (S - 35)$
50<S<100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S>100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

SUPERFICIE DI SOMMINISTRAZIONE [MQ]	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N) PER GLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE UBICATI NEGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI A5 - L2 E NELLE AREE EXTRAURBANE ESTERNE AGLI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI A5 - L2
S < 35	esclusivo rispetto delle norme dell'art. 21 della l.r. 56/77 smi
35<S<50	$N = 1 + 0,1 * (S - 35)$
50<S<100	$N = 3 + 0,1 * (S - 50)$
S>100	$N = 8 + 0,12 * (S - 100)$

La monetizzazione di cui al comma precedente trova applicazione per le nuove attività di esercizi con somministrazione di alimenti e bevande o loro ampliamenti aperte o ampliate in data successiva all'entrata in vigore del presente regolamento, fatti salvi i casi in cui un reperimento dei posti auto o la relativa monetizzazione sia già avvenuta. Qualora avvenuta parzialmente dovrà provvedersi alla regolarizzazione della parte mancante.

Art. 4) Definizione del valore unitario della monetizzazione

Il valore unitario per la monetizzazione delle aree viene stabilito in 53,00 €/mq, determinato sulla base del costo medio di realizzazione.

Al fine di incentivare interventi finalizzati alla rivitalizzazione dei centri storici viene applicato un abbattimento del 30% sul valore sopra indicato per gli interventi edilizi e per le attività che richiedono la monetizzazione e che ricadono all'interno dei nuclei di antica formazione.

Art. 5) Rateizzazione degli importi dovuti

Su specifica richiesta del soggetto che richiede la monetizzazione viene prevista la possibilità di rateizzare l'importo dovuto solamente quando questo risulta superiore alla somma di € 5.000,00

Per le somme dovute per la monetizzazione di aree per interventi edilizi di cui all'art.1 punti a) e b) è possibile la suddivisione in tre rate uguali da versare nei seguenti termini

- prima rata da versare prima del rilascio del Permesso di Costruire o di altro provvedimento edificatorio previsto, oppure entro 10 giorni dall'avvio dell'attività con somministrazione di alimenti e bevande;
- 2° rata da versare entro un anno dalla data di inizio dei lavori o dalla data di avvio dell'attività;
- 3° rata da versare all'ultimazione dei lavori (comunicazione di fine lavori) e comunque entro il termine ultimo di tre anni dalla data di inizio lavori, oppure entro 2 anni dalla data di avvio dell'attività.

Per ottenere la rateizzazione il soggetto richiedente dovrà sottoscrivere apposita polizza fidejussoria di valore pari all'importo complessivo della seconda e della terza rata a garanzia del loro versamento, da presentare all'ufficio preposto contestualmente all'attestazione del versamento della prima rata.

Il pagamento dell'ultima rata a saldo costituirà automaticamente richiesta di svincolo della polizza fidejussoria nei confronti dell'ente comunale.

Art. 6) Monetizzazione di aree a parcheggio per esercizi con aperture stagionali

L'istituto del fabbisogno dei parcheggi e la relativa monetizzazione trovano applicazione anche per le autorizzazioni stagionali, come definite dall'art. 11 della L.R. 38/2006.

Per le predette autorizzazioni la monetizzazione delle aree parcheggio viene ridotta proporzionalmente rispetto all'importo intero, parametrato su 36 mensilità, secondo la modalità che segue:

$$\begin{array}{c} \text{IMPORTO per autorizzazione temporanea o stagionale} \\ = \\ \text{mesi di autorizzazione /36 moltiplicato per importo autorizzazione permanente} \\ * \text{ per frazioni superiori a 10 giorni si considera il mese intero} \end{array}$$

Per le autorizzazioni temporanee e stagionali non è possibile ricorrere alla rateizzazione della monetizzazione come previsto nel precedente articolo 2) del presente Regolamento.

L'ultimo comma dell'articolo 3 del presente regolamento trova applicazione anche per le aperture stagionali.

Art. 7) proventi delle monetizzazioni

I proventi della monetizzazione dovranno essere iscritti sull'apposito capitolo di bilancio relativo agli oneri di urbanizzazione ed utilizzati per l'acquisizione di aree per servizi pubblici, alla realizzazione dei servizi medesimi o alla loro manutenzione.

Art. 8) Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione.