

## CRITERI E DETERMINAZIONI PER LA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PRIVATI O PRIVATI DI USO PUBBLICO E DELLE AREE A STANDARD

### Premesse

Il Comune di Magnago è dotato del Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di C.C. n. 27 del 21.06.2010 avente per oggetto "esame delle osservazioni – controdeduzioni ed approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio", i cui atti hanno assunto efficacia a partire dalla pubblicazione sul B.U.R.L. n. 41 del 13.10.2010.

Il PGT con il regolamento edilizio, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia, le trasformazioni d'uso, la realizzazione di servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti la trasformazione del territorio comunale.

L'art. 13 della Normativa di Piano -Piano delle Regole del PGT vigente, individua, la dotazione minima a parcheggio privato pertinenziale e di uso pubblico, nel caso di modalità diretta non convenzionata specificando la dotazione minima a parcheggio da realizzare, in funzione della definizione degli usi urbani.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT vigente (NTA) individuano invece la dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa, la dotazione di aree a parcheggio pubblico.

La legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., attribuisce al Comune la facoltà di richiedere, all'interno dei piani attuativi (articolo 46) e dei programmi integrati di intervento (articolo 90), in luogo dell'obbligazione di cessione dal Comune delle aree destinate ad ospitare le attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale (*gli standard*), di versare una "*somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree*".

L'art. 47 della legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i., prevede che il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento.

### Somma commisurata all'utilità economica conseguita

Premesso che le somme della monetizzazione, all'interno dei piani attuativi (LR 12/2005 articolo 46) e dei programmi integrati di intervento (LR 12/2005 articolo 90), devono essere determinate volta per volta, con atto di cognizione tecnica, su base peritale, secondo il criterio principale enunciato del vantaggio economico, conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione (che in sostanza è la differenza tra il valore del comparto senza la presenza fisica di aree pubbliche e con la presenza delle aree cedute a titolo gratuito).

Il valore riferito all'utilità economica derivante dalla mancata esecuzione e dalla mancata cessione può assumere rilievo:

1. quando la capacità edificatoria dell'ambito è determinata in base a indici fondiari;
2. in virtù di una variante urbanistica che produce l'aumento degli indici di edificazione o una modificazione della destinazione d'uso.

Nel primo caso quando l'area genera capacità edificatoria, la misura dell'edificazione è variabile in funzione della quantità di aree per le urbanizzazioni, infatti, una quota minore di aree di urbanizzazione produrrebbe, per differenza, una superficie fondiaria maggiore su cui calcolare la capacità edificatoria.

In assenza di tale fattispecie (come di fatto è nel PGT vigente), il vantaggio dell'operatore derivante dalla mancata cessione di aree per le urbanizzazioni, si riduce alla sola disponibilità di una maggiore area di pertinenza dell'edificazione, consentendo, eventualmente, una migliore articolazione dei volumi in rapporto alle superfici scoperte correlate. In tale contesto,

il vantaggio economico derivante dalla mancata cessione non assume valori significativi al punto tale da meritare uno specifico apprezzamento estimativo.

Nel secondo caso (variante urbanistica che produce l'aumento degli indici di edificazione o una modificazione della destinazione d'uso), invece, il mancato reperimento dello standard può tradursi in un incremento di valore perché consente di dare concreta esecuzione alle previsioni della variante che viceversa sarebbero frustrate dall'assenza dello spazio fisico.

L'aumento degli indici, infatti, ferma l'altezza degli edifici per ragioni di rispetto del tessuto preesistente, richiede un aumento della superficie coperta e quindi, nelle zone di impianto urbanistico consolidato ciò produce la diminuzione o l'azzeramento delle superfici disponibili da cedere.

A sua volta, il cambio di destinazione d'uso, nelle zone di impianto urbanistico consolidato, sarebbe irrimediabilmente frustrato nei casi in cui la cessione di aree è impossibile per l'assenza preventiva delle medesime all'interno del perimetro di intervento.

Nel caso, invece, di interventi edilizi diretti che comportano un aumento del carico urbanistico e specificatamente dei parcheggi, il valore dell'utilità economica per la mancata cessione può assumere rilievo nei casi in cui si ritenga dimostrata l'impossibilità alla realizzazione per dimensioni e/o organizzazione distributiva delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico all'interno dell'area dell'intervento che non permettono una funzionale distribuzione degli spazi di sosta e/o da determinare eccessivi costi manutentivi e gestionali a carico del Comune; e inoltre nel caso che l'ubicazione degli stessi determini problematiche di accessibilità e fruibilità in relazione alla viabilità esistente.

#### Valore non inferiore al costo di acquisizione di altre aree

Nel merito del valore riferito al costo di acquisizione di altre aree si configura come soglia non inferiore del valore ricavabile dall'utilità economica. Il requisito ivi previsto e cioè il costo di acquisizione per il Comune, è quello derivante dall'applicazione della sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007 che ha stabilito che l'indennità di esproprio deve corrispondere al valore venale dell'area con la possibilità di abbattimento del 25% quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, a seguito della modifica dell'art. 37 del D.P.R. n. 327/2001 (Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità), apportata dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Legge Finanziaria 2008).

#### Principi di calcolo del valore venale delle aree

In considerazione delle suddette premesse, per la determinazione del valore venale delle aree si ritiene coerente il riferimento al valore venale delle aree fabbricabili, ricadenti nelle varie zone del PGT, ai fini dell'accertamento IMU, con cui sono fissati i valori medi orientativi delle aree fabbricabili.

#### Definizione dei valori di monetizzazione

Nella maggior parte dei casi la monetizzazione riguarda aree destinate a parcheggi privati pertinenziali o di parcheggi privati ad uso pubblico (nei casi previsti dal PGT), oltre che per il cambio di destinazione d'uso funzionale di immobili o loro parti (non comportati variante urbanistica), ed anche nei casi di recupero di sottotetti volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, che non vanno a modificare l'edificabilità delle superfici fondiari/territoriali.

Per la definizione dei valori si adottano i seguenti criteri articolati per destinazione d'uso secondo le seguenti regole:

- interventi edilizi diretti (monetizzazione parcheggio) commisurato al valore venale dell'area interessata.
- cambio di destinazione d'uso o di permessi di costruire convenzionati, recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, commisurato al valore venale dell'area interessata più il costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- interventi edilizi soggetti a piani attuativi o piani integrati di intervento, il corrispettivo è commisurato al valore venale dell'area interessata più il costo delle opere di

urbanizzazione, dando atto che le somme della monetizzazione devono essere determinate volta per volta, con atto di cognizione tecnica, su base peritale, secondo il criterio principale enunciato del vantaggio economico, conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione.

I valori di monetizzazione sulle diverse aree , vengono riportati nelle tabelle allegati a) e b) ai presenti criteri.

#### Ambito di applicazione

La monetizzazione, totale o parziale, è ammessa, su specifica richiesta della ditta richiedente, esclusivamente per gli interventi previsti e disciplinati dalla normativa del vigente PGT e solo nel caso di accertata impossibilità di reperimento, per tutti, o in parte, dei posti auto necessari, secondo i criteri e le procedure indicate nel presente articolo.

Ai fini del raggiungimento del miglior assetto urbanizzativo e degli obiettivi generali previsti dal PGT, nei casi di cui sopra, è pertanto consentito utilizzare l'istituto della monetizzazione delle aree per servizi pubblici qualora la loro cessione risulti non opportuna per una o più delle seguenti fattispecie:

- sia dimostrata 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;
- nel caso in cui l'ubicazione delle aree da cedere determini problematiche di accessibilità e fruibilità in relazione alla viabilità esistente , ovvero creare pericolo o disagio al traffico;
- sia riscontrata la presenza di servitù, impianti (sottoservizi, elettrodotti, ecc...) che ne rendono difficile l'utilizzo;
- per obiettive situazioni la cui realizzazione determini gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata;

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

#### Corresponsione dei corrispettivi di monetizzazione

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio, dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del titolo abilitativo o comunque entro la data indicata dallo sportello Unico edilizia, oppure, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato previa presentazione di apposita polizza fideiussoria con contabilizzazione degli interessi al tasso legale, secondo le modalità di rateizzazione già previste per il versamento del contributo di costruzione.

I proventi derivanti dalla monetizzazione degli spazi a parcheggi, saranno destinati alla realizzazione o manutenzione di parcheggi da parte del Comune.

#### Aggiornamento dei corrispettivi di monetizzazione

I corrispettivi di monetizzazione così come stabiliti nelle Tabelle del presente Regolamento, saranno aggiornati con cadenza triennale, mediante apposita Deliberazione di Giunta Comunale.

### TABELLA VALORI ORIENTATIVI MEDI delle aree fabbricabili

Per la determinazione dei valori venali delle aree si è fatto riferimento al valore venale rivalutato all'attualità delle aree fabbricabili ricadenti nelle varie zone del P.G.T.. ai fini dell'accertamento ICI, con cui sono stati fissati i valori medi delle aree fabbricabili;

per le zone residenziali all'interno nucleo di antica formazione (ART. 19 delle norme PGT) si è preso come riferimento il parametro relativo alla zona B1 ambito edificato limitrofo al nucleo di antica formazione;

Ambito RESIDENZIALE		VALORE EURO AL MQ
ART. 19 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE. e ART. 20 AMBITO EDIFICATO LIMITROFO AL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (B1)	<i>le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;</i>	<b>€ 155</b>
ART. 21 AMBITO EDIFICATO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO (B2)	<i>le parti del territorio all'interno del tessuto edificato dotate dei servizi pubblici a rete.</i>	indice di fabbricabilità 1 mc/mq <b>€ 110</b>
		indice di fabbricabilità 0,7 mc/mq <b>€ 77</b>
	<i>le parti del territorio in posizione periferica ai margini degli ambiti rurali con minore dotazione di servizi e con ulteriori prescrizioni ed oneri per la riqualificazione del paesaggio.</i>	indice di fabbricabilità 1 mc/mq <b>€ 97</b>
		indice di fabbricabilità 1 mc/mq <b>€ 70</b>
Ambito PRODUTTIVO  ART. 25 a) AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI  ART. 25 b) AMBITI DI AMPLIAMENTO PRODUTTIVO PREVISTI NEL DOCUMENTO DI PIANO (CFR. ART. 3 DP1)	<i>le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;</i>	<b>€ 80</b>

### VALORE DELLE OPERE per la realizzazione di un parcheggio scoperto .

valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto a raso , con pavimentazione in autobloccanti, compresi sotto servizi per smaltimento acque, illuminazione e segnaletica orizzontale e verticale; Comprensivo di spese tecniche, ed iva	<b>90 €/mq</b>
---	----------------

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI MONETIZZAZIONE Dei parcheggi privati di pertinenza:**

Ambito RESIDENZIALE	INTERVENTI EDILIZI DIRETTI			CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI	
ART. 19 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE. ART. 20 AMBITO EDIFICATO LIMITROFO AL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (B1)	<b>€ 155</b>			<b>€ 245</b>	
ART. 21 AMBITO EDIFICATO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO (B2)	<i>aree che si trovano all'interno del tessuto edificato dotate dei servizi pubblici a rete.</i>	indice 1 mc/mq	<b>€ 110</b>	indice 1 mc/mq	<b>€ 200</b>
		indice 0,7 mc/mq	<b>€ 77</b>	indice 0,7 mc/mq	<b>€ 167</b>
	<i>Aree che si trovano in posizione periferica ai margini degli ambiti rurali con minore dotazione di servizi e con ulteriori prescrizioni ed oneri per la riqualificazione del paesaggio.</i>	indice 1 mc/mq	<b>€ 97</b>	indice 1 mc/mq	<b>€ 187</b>
		indice 0,7 mc/mq	<b>€ 70</b>	indice 0,7 mc/mq	<b>€ 160</b>

Ambito PRODUTTIVO	INTERVENTI EDILIZI DIRETTI		CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI	
ART. 25 a) AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI ART. 25 b) AMBITI DI AMPLIAMENTO PRODUTTIVO PREVISTI NEL DOCUMENTO DI PIANO	<b>€ 80</b>		<b>€ 170</b>	

Per INTERVENTI EDILIZI SOGGETTI A PIANI ATTUATIVI o PIANI INTEGRATI DI INTERVENTO COMMISURATO AL VALORE VENALE DELL'AREA INTERESSATA PIÙ IL COSTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, dando atto che le somme della monetizzazione devono essere determinate volta per volta, con atto di cognizione tecnica, su base peritale, secondo il criterio principale del vantaggio economico, conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione.