



COMUNE DI OCCHIEPPO INFERIORE

REGOLAMENTO

***PER LA MONETIZZAZIONE DI AREE PER PARCHEGGI PRIVATI
E STANDARDS URBANISTICI***

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 in data 22 dicembre 2022

SOMMARIO

Art. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 2 – AMMISSIBILITA' DELLA MONETIZZAZIONE

Art. 3 – DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

3.1 – Monetizzazione delle aree a standards per parcheggi privati

3.1.1. - Ammissibilità della monetizzazione degli standards per parcheggi privati

3.1.2. – Procedimenti in corso e sanatorie

3.1.3. – Determinazione della superficie dell'area parcheggio

3.1.4. – Determinazione del valore di monetizzazione dell'area a parcheggio

3.2. – Monetizzazione di standards urbanistici per spazi pubblici o riservati alle attività collettive ed al verde pubblico, in alternativa alla cessione delle aree al Comune

3.2.1. - Ammissibilità della monetizzazione degli standards urbanistici per gli spazi pubblici, per le attività collettive e per il verde pubblico

3.2.2. - Determinazione del valore di monetizzazione delle aree a standards

PARCHEGGI PUBBLICI

STANDARDS PER VERDE PUBBLICO E ATTIVITÀ COLLETTIVE

Art. 4 – DESTINAZIONE DEI PROVENTI

Art. 5 - MODALITÀ DI RISCOSSIONE

Art. 6 – ECCEZIONI

Art. 7 – NORME FINALI

Art. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento introduce la possibilità di monetizzazione delle aree, come definite dalla Legge regionale n. 56/77 e ss.mm.ii. all'art. 21, disciplinando le modalità di reperimento delle aree per standards urbanistici mediante la monetizzazione in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico. Il Piano Regolatore Generale, attraverso le proprie Norme di Attuazione, determina i casi nei quali la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla cessione o asservimento delle aree per standard urbanistici.

Art. 2 – AMMISSIBILITA' DELLA MONETIZZAZIONE

La monetizzazione delle aree da reperire viene quindi prevista, e dovrà essere proposta dal richiedente il titolo edilizio, che dovrà provvedere a motivare le ragioni che impediscono la cessione di aree da destinarsi a uso pubblico. Su tale proposta dovrà esprimersi, sentito il responsabile dell'Ufficio tecnico, la giunta Comunale, che potrà accettare o respingere, con motivazioni scritte, l'istanza suddetta. La richiesta di monetizzazione dovrà comunque rispettare i criteri di adeguamento commerciale e le prescrizioni specifiche di ogni singola zona urbanistica.

Art. 3 – DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

3.1 – Monetizzazione delle aree a standards per parcheggi privati

3.1.1. - Ammissibilità della monetizzazione degli standards per parcheggi privati

La monetizzazione, totale o parziale, delle aree a standard per parcheggi privati previsti dalla normativa nazionale o regionale vigente è consentita qualora sia verificata, in sede di istruttoria delle pratiche edilizie, l'impossibilità della loro realizzazione.

Si considerano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, come "impossibilità di realizzazione del parcheggio" privato, le seguenti condizioni:

- mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dello spazio di sosta;
- mancanza di strada di accesso all'area da destinare alla sosta;
- insufficienza dell'area in riferimento alla dotazione necessaria ed impossibilità "pratica" di realizzazione nel sottosuolo;
- ostacolo a passi carrai preesistenti o a future opere pubbliche (già previste e/o programmate) o pericolo per il transito (ad es. accesso in prossimità di curva e/o incrocio, in contrasto con il Codice della strada ecc...).

3.1.2. – Procedimenti in corso e sanatorie

Per i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, qualora sia riscontrata l'oggettiva impossibilità di adeguarsi ai parametri della normativa vigente, è consentita la monetizzazione alle condizioni di cui al precedente art. 2. In caso di procedimenti in sanatoria, le somme dovute a titolo di monetizzazione saranno conteggiate in misura doppia.

3.1.3. – Determinazione della superficie dell'area parcheggio

Per parcheggio si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli e quindi relativa ai soli spazi destinati agli stalli ad ai relativi spazi funzionali di manovra.

Da tale superficie risultano esclusi:

- la viabilità di accesso;
- i percorsi pedonali;
- le aree a verde;
- le aiuole spartitraffico.

3.1.4. – Determinazione del valore di monetizzazione dell'area a parcheggio

Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree a parcheggio è stato determinato tenendo conto del valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, sulla base dei "Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici della Regione Piemonte" attualmente vigenti.

Il valore unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree a parcheggio è fissato in: €/mq 45,00 (diconsi euro quarantacinque/00 a metro quadrato).

Detto valore è aggiornato dalla Giunta Comunale con propria deliberazione, in funzione della variazione dell'indice ISTAT, qualora detta variazione raggiunga un valore pari o superiore al 5%, assumendo come base il valore dell'indice relativo al mese di entrata in vigore del presente Regolamento.

Tale importo è da considerarsi sostitutivo dell'obbligo di reperimento delle aree a parcheggio privato di pertinenza, con i limiti di cui al precedente art. 2.

3.2. – Monetizzazione di standards urbanistici per spazi pubblici o riservati alle attività collettive ed al verde pubblico, in alternativa alla cessione delle aree al Comune

3.2.1. - Ammissibilità della monetizzazione degli standards urbanistici per gli spazi pubblici, per le attività collettive e per il verde pubblico

Per standards urbanistici, ai fini del presente Regolamento, si intendono le aree, di cui all'art. 21 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii., da cedere al Comune per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, destinate in particolare al verde pubblico ed ai parcheggi pubblici.

Il P.R.G.C. individua e norma le aree preordinate alla realizzazione di nuovi spazi pubblici.

Le N.T.A. del P.R.G.C comunale specificano, per ciascuna delle classi d'uso del suolo, le eventuali limitazioni, i casi specifici e le superfici minime per cui la monetizzazione delle aree a standard non è consentita.

L'impiego dell'istituto della monetizzazione potrà avvenire per singolo caso, previa deliberazione della Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Servizio Tecnico.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata dagli aventi titolo, contestualmente all'istanza per il rilascio di titolo abilitativo.

3.2.2. - Determinazione del valore di monetizzazione delle aree a standard

PARCHEGGI PUBBLICI

La determinazione del valore di monetizzazione per la realizzazione di parcheggi pubblici dovrà avvenire sulla base dei valori riportati alla Tabella 1 e corrisponderà alla somma dei tre parametri definiti come segue:

Tabella 1

Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto	€/mq 55,00
Spese tecniche, frazionamenti, allacci ecc.	€/mq 8,00
Valore medio dell'area	€/mq. _____ Calcolato per ciascuna zona di P.R.G.C. sulla base della "Determinazione valori imponibili delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale Immobili". Per le aree agricole il valore è dedotto dalla "Rilevazione indicativa dei prezzi medi degli immobili in Provincia di Biella" redatto dalla Camera di Commercio.

Il valore delle opere e dei materiali è aggiornato dalla Giunta Comunale con propria deliberazione, in funzione della variazione dell'indice ISTAT, qualora detta variazione raggiunga un valore pari o superiore al 5%, assumendo come base il valore dell'indice relativo al mese di entrata in vigore del presente Regolamento.

STANDARDS PER VERDE PUBBLICO E ATTIVITÀ COLLETTIVE

La determinazione del valore di monetizzazione per gli spazi a verde pubblico, le attività collettive ed ogni altra tipologia di standards urbanistici individuati dal P.R.G.C. dovrà avvenire sulla base dei valori riportati alla Tabella 2 e corrisponderà alla somma dei tre parametri definiti come segue:

Tabella 2

Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto	€/mq. _____ da definire per ciascun singolo caso da parte del richiedente all'interno della proposta, sulla base dei "Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici della Regione Piemonte" vigenti al momento della presentazione
Spese tecniche, frazionamenti, allacci ecc.	€/mq 8,00
Valore medio dell'area	€/mq. _____ calcolato per ciascuna zona di P.R.G.C. sulla base della "Determinazione valori imponibili delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale Immobili". Per le aree agricole il valore è dedotto dalla "Rilevazione indicativa dei prezzi medi degli immobili in Provincia di Biella" redatto dalla Camera di Commercio.

Il valore delle opere e dei materiali è aggiornato dalla Giunta Comunale con propria deliberazione, in funzione della variazione dell'indice ISTAT, qualora detta variazione raggiunga un valore pari o superiore al 5%, assumendo come base il valore dell'indice relativo al mese di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 4 – DESTINAZIONE DEI PROVENTI

I proventi incassati dal Comune per la monetizzazione delle aree per parcheggi privati e per standard urbanistici verranno destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, nonché all'acquisizione delle aree all'uopo necessarie.

Art. 5 - MODALITÀ DI RISCOSSIONE

In caso di monetizzazione, il 100% della somma determinata in base al precedente articolo 3 dovrà essere versata all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o equipollente provvedimento.

Per importi fino a € 5.000,00 il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio privato e delle aree a standard urbanistico dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del ritiro del titolo abilitativo, o comunque prima dell'inizio dell'attività edificatoria.

Per importi superiori a Euro 5.000,00 su richiesta dell'interessato, il corrispettivo può essere rateizzato, previa presentazione di apposita fidejussione bancaria o polizza fidejussoria rilasciata da primaria compagnia assicurativa. Le modalità di pagamento sono così determinate:

- una prima rata pari ad € 5.000,00 prima del rilascio del titolo abilitativo
- il restante importo suddiviso in tre rate semestrali, precisando che, in caso di conclusione anticipata dei lavori, il saldo andrà versato alla presentazione del certificato di ultimazione dei lavori.

Nel caso di pagamento in forma rateale, per ciò che concerne modalità, garanzie e sanzioni per il mancato o tardivo pagamento delle rate, si farà riferimento quanto già previsto per il versamento degli oneri concessori, ai sensi dell'art. 42 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Art. 6 – ECCEZIONI

Al di fuori delle fattispecie previste dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Comunale, il Comune può sempre rifiutare la monetizzazione nei casi di interventi subordinati alla formazione di uno strumento esecutivo o al convenzionamento di cui all'art. 49, comma 5 della L.R. 56/77, oppure ove verifichi che il richiedente il titolo edilizio dispone di aree in loco idonee al soddisfacimento degli standards urbanistici.

La monetizzazione in forma parziale delle aree, prevista ai precedenti articoli, è ammessa purché le aree non monetizzate abbiano una propria autonomia funzionale.

Art. 7 – NORME FINALI

La monetizzazione di cui al presente Regolamento non comporta in nessun caso la riduzione degli oneri dovuti per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la riduzione del contributo sul costo di costruzione da corrispondere al Comune, e non concorre ad aumentare la capacità edificatoria del lotto.