



COMUNE DI MONTALCINO
(Provincia di Siena)

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

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento definisce i criteri per la monetizzazione:
 - delle aree destinate a standards urbanistici quale alternativa all’acquisizione delle aree stesse ogni volta che tale acquisizione sia ritenuta non di interesse pubblico (Titolo I);
 - dei parcheggi pertinenziali quale alternativa alla loro realizzazione da parte dei privati quando si dimostri l’impossibilità della loro realizzazione (Titolo II).
2. Tale istituto, generalmente utilizzato dalle Amministrazioni Comunali e riconosciuto dalla giurisprudenza in materia urbanistica, non è espressamente disciplinato dalle norme Statali e Regionali. Da qui, la necessità di definirne regole, contorni e contenuti.
3. **E’ possibile l’applicazione delle procedure di cui al presente regolamento anche per i procedimenti non conclusi ~~gli interventi già avviati~~ alla sua entrata in vigore purchè in presenza di tutte le condizioni ivi previste e, nel caso della monetizzazione delle aree a standard, purchè non siano state già cedute in proprietà o in comodato, come previsto nel successivo art. 3, le relative aree al Comune.**

Titolo I

MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD URBANISTICI

ART. 2 – AMMISSIBILITA' DELLA MONETIZZAZIONE

1. **La monetizzazione delle aree a standard deve essere intesa come un procedimento residuale e non alternativo alla cessione delle aree, subordinata alla riscontrata difficoltà di realizzare dotazioni urbanistiche secondo corretti livelli di qualità.**
2. La monetizzazione delle aree per standard urbanistici può essere ammessa nei seguenti casi:
 - ~~a) coerenza con quanto stabilito dall’art. 140 comma 2 della L.R. 65/2014;~~
 - ~~b) la disciplina della monetizzazione deve essere presente all’interno del piano operativo;~~
 - a) per le aree a standard ~~da monetizzare~~ comprese all’interno di un piano attuativo (titolo V, capo II della L.R. 65/2014) o all’interno di un piano di intervento di rigenerazione urbana (art. 126 della L.R. 65/2014) in cui la disciplina è prevista all’interno del piano attuativo;
 - b) per le aree comprese all’interno di un intervento diretto convenzionato in cui la disciplina della monetizzazione è prevista all’interno della convenzione ;
 - ~~a. le aree a standard da monetizzare devono essere connesse alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all’articolo 134, comma 1, lettere f), h) ed l).~~
 - c) per gli interventi privati diretti nelle zone omogenee A, B, C e D (o ad esse assimilate) sia all’interno che all’esterno dei tessuti urbani.
3. La monetizzazione, nei casi al precedente comma 2, può essere prevista qualora le aree da cedere siano dal Comune ritenute non idonee, in relazione ad una delle seguenti caratteristiche:
 - a) inadeguatezza della localizzazione, senza alternative diverse
 - b) esiguità delle dimensioni

c) conformazione non idonea e limitata capacità di accogliere attrezzature e svolgere le funzioni previste

d) eccessiva onerosità per i futuri costi di gestione e di manutenzione connessa ad una scarsa fruibilità ad uso pubblico

e) insufficienza d'area in riferimento alla dotazione necessaria;

f) interventi su immobili di pregio storico in cui prevale la conservazione dell'impianto e degli assetti pertinenziali esistenti ma sono consentiti interventi che comportino aumento del carico urbanistico;

g) in tutti i casi in cui si ravvisi un maggior interesse pubblico ad acquisire aree per realizzazione di standard al di fuori del comparto edificatorio;

4. L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standard, nelle casistiche riportate al precedente comma 3 lettere da a) ad f), è consentito con determinazione del responsabile del servizio edilizia e urbanistica, supportata da un'istruttoria che dimostri l'esistenza delle condizioni di cui sopra. Nei casi rientranti nel precedente comma 3 lettera g), è la Giunta Comunale che si esprime in merito alla ~~(approva o consente o autorizza)~~ la monetizzazione degli standard supportata da un'istruttoria dell'ufficio edilizia ed urbanistica da cui si ravvisi un maggior interesse pubblico ad acquisire aree per realizzazione di standard al di fuori del comparto edificatorio rispetto alla loro realizzazione all'interno del comparto.

ART. 3 – CESSIONE DELLE AREE A STANDARD IN COMODATO D'USO GRATUITO

Nel caso in cui le aree oggetto di cessione siano inidonee secondo quanto stabilito al comma 3 del precedente articolo 2 e siano interne ad un piano di lottizzazione o interne ad un intervento diretto convenzionato, avente l'obbligo di cessione di aree a standard, che non prevedono la monetizzazione l'amministrazione comunale può concedere ai privati attuatori dell'intervento (ed ai loro aventi causa) la gestione delle aree a standard in comodato d'uso gratuito ai fini della manutenzione delle stesse.

1. La concessione in comodato d'uso delle aree a standard (segnatamente parcheggi e verde pubblico) comporta:
 - a) L'esecuzione dei lavori necessari alla realizzazione delle aree a parcheggio e a verde pubblico a scapito degli oneri concessori inerenti l'urbanizzazione primaria da parte dei privati attuatori;
 - b) La cessione gratuita al Comune della proprietà delle aree a standards;
 - c) La cessione ai soggetti privati attuatori, in comodato d'uso gratuito, delle aree a standars acquisite da comune
2. La cessione in comodato è regolamentata dalla Convenzione del Piano attuativo o dell'intervento diretto convenzionato che definisce:
 - a) l'onere, a carico dei privati, della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree cedute in concessione;
 - b) le modalità con le quali l'Amministrazione comunale può rientrare nel loro pieno possesso

3. Le aree in questione devono rimanere aperte ad un uso pubblico e devono essere localizzate e realizzate in modo da poter facilmente tornare nel pieno possesso dell'amministrazione comunale.

ART. 4 – PROCEDURA PER LA MONETIZZAZIONE O LA CESSIONE IN COMODATO

1. Il procedimento della monetizzazione o della cessione in comodato d'uso si pone come alternativa alla realizzazione degli standard urbanistici, esclusivamente nei casi indicati negli articoli 2 e 3;
2. La richiesta di monetizzazione o la richiesta di ~~acquisizione~~ **concessione** in comodato d'uso gratuito devono essere presentate dal privato **dopo l'approvazione del piano attuativo o dello schema di convenzione (nel caso di interventi convenzionati) o alla data di presentazione della richiesta del titolo edilizio o prima della presentazione della SCIA, nel caso di intervento diretto non convenzionato e deve essere corredata della quantificazione degli standard urbanistici da monetizzare e delle motivazioni per le quali si richiede la monetizzazione in alternativa alla cessione.**
3. **L'assenso alla procedura di monetizzazione o di comodato d'uso è effettuato ai sensi del precedente art. 2 comma 4.**
4. **L'importo previsto per la monetizzazione delle aree a standard dovrà essere corrisposto al momento della stipula dell'atto di convenzione in un'unica soluzione o rateizzato con le tempistiche e modalità previste nella convenzione stessa, nel caso di interventi convenzionati, oppure al rilascio del P.d.C. o deposito della SCIA, in unica soluzione, o rateizzato in non più di quattro rate semestrali previa presentazione delle idonee garanzie fideiussorie, nel caso di interventi diretti non convenzionati.**
5. La monetizzazione delle aree a standard non comporta l'esenzione o la riduzione degli oneri concessori dovuti mentre la cessione in comodato d'uso comporta la riduzione del contributo inerente l'urbanizzazione primaria in ragione delle opere di urbanizzazione realizzate.
6. Le aree monetizzate non concorrono ad aumentare la capacità edificatoria del lotto.

ART. 5 – METODO PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE SUPERFICI DA MONETIZZARE

In assenza di indicazioni dello strumento urbanistico, nel caso di interventi che comportano aumento del carico urbanistico come di seguito specificato, e qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 2 precedente, è facoltà del richiedente richiedere/proporre la monetizzazione totale o parziale delle superfici a standard.

Metodo di calcolo delle aree a standard urbanistico

Ai fini del presente Regolamento, sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi come stabiliti dal D.M. 1444/68 gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico (con l'esclusione dei frazionamenti di unità immobiliari per i quali sono dovuti solamente gli oneri di urbanizzazione ed il reperimento dei parcheggi pertinenziali privati) compreso il cambiamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.

Gli interventi che determinano incremento di carico urbanistico sono quelli indicati all'art. 184 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso rilevante i passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali di cui all'art. 99 della LR 65/2014, come eventualmente assimilate dallo strumento urbanistico ai sensi del comma 3 dello stesso art. 99 della LR 65/2014.

Per gli interventi che comportano il mutamento di destinazione d'uso rilevante come sopra specificato, si potrà tenere conto delle quantità già eventualmente garantite dalla destinazione attuale del fabbricato.

Il calcolo delle superfici a standard da monetizzare, nell'ipotesi di ammissibilità, è effettuato secondo i seguenti parametri:

1) Intervento: nuova costruzione, ampliamento

a. Residenziale: si assume un numero di nuovi abitanti da insediare pari a 80 mc di nuova costruzione /abitante, o pari a 25mq di SUL/SE, e una conseguente superficie a standard pari a 18mq/abitante, eventualmente maggiorati di una quota pari a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

b. Industriale/Artigianale/Commercio all'ingrosso: si calcola la superficie fondiaria di competenza dell'ampliamento o nuova costruzione, che nelle zone di saturazione non soggette a piano attuativo, è fatta coincidere con la superficie territoriale. La superficie a standard è pari al 10% della superficie così determinata

c. Commerciale/ Direzionale/Per Servizi/ Turistico ricettivo: la superficie a standard è pari all'80% della superficie lorda di pavimento. Su tale quantità viene determinata la parte da cedere e quella da monetizzare.

2) Intervento: cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante

a. alla superficie a standard, calcolata come sopra, verrà sottratta quella eventualmente già garantita dal fabbricato esistente.

In caso di cambio di destinazione da superficie non residenziale o accessoria a superficie utile abitabile o agibile lo standard previsto dalla nuova destinazione dovrà essere calcolato per intero, salvo che non venga dimostrato che attraverso un precedente piano attuativo la stessa non sia già stata conteggiata per il calcolo degli standard già esistenti; in quest'ultima casistica dovrà essere sottratta quella già precedentemente conteggiata e realizzata.

Valgono le riduzioni di cui al DM 1444/68. Gli standard si intendono per metà a superficie di parcheggio pubblico e per metà a superficie di verde pubblico.

ART. 6 – DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO

1. Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standards è equiparato al valore che la zona di intervento assume come area fabbricabile ai fini I.M.U., in applicazione dello specifico regolamento comunale e degli aggiornamenti annuali disposti dalla Giunta comunale. Nel caso in cui, per la zona di intervento, tale valore non sia desumibile dal regolamento citato, si ricorrerà alla stima fatta utilizzando il metodo sintetico oppure il metodo analitico.

~~ART. 7 – DESTINAZIONE DEI PROVENTI~~

~~1. I proventi della monetizzazione delle aree a standard, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente all'acquisizione di terreni e immobili e/o alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attrezzature pubbliche e di uso pubblico.~~

Titolo II

MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI PER INTERVENTI COMPORTANTI AUMENTO DI CARICO URBANISTICO O CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

ART. 7 – DEFINIZIONI E RIFERIMENTI NORMATIVI

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, comportanti incremento di carico urbanistico o cambi di destinazione d'uso, sono subordinati al rispetto delle dotazioni di parcheggio di carattere privato e pertinenziale previste dalla Legge 24 marzo 1989 n. 122, dalle norme dello strumento urbanistico vigente e da altra normativa vigente.
2. La monetizzazione dei parcheggi pertinenziali, per interventi comportanti incremento di carico urbanistico o cambi di destinazione d'uso a carattere residenziale, consiste nel versamento al comune di un importo alternativo alla realizzazione degli stessi, ogni volta che tale realizzazione non sia possibile. La mancata realizzazione dei posti auto pertinenziali incide sulla disponibilità di spazi per la sosta ~~nell'ambito-circostante~~, con conseguente necessità di dover adeguare, in termini di capienza, le previsioni di infrastrutture viarie e di sosta. Ne consegue che la monetizzazione sia da riferirsi ad una contribuzione per l'adeguamento delle infrastrutture comunali, quali parcheggi pubblici o posti auto nella rete viaria esistente.
3. In analogia a quanto sopra indicato ed alla giurisprudenza di riferimento, l'istituto della monetizzazione relativo ai parcheggi pertinenziali è ammesso per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale, artigianale-industriale, commercio al dettaglio, turistico-ricettiva, direzionale, di servizio e commerciale all'ingrosso, comportanti incremento di carico urbanistico.
4. Si ha impossibilità di realizzazione del parcheggio pertinenziale nei seguenti casi:
 - mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dello spazio di sosta;
 - insufficienza d'area in riferimento alla dotazione necessaria;
 - ostruzione di passi carraiesistenti;
 - ostacolo alla realizzazione anche di future opere o servizi pubblici;
 - creazione di pericolo al transito veicolare;
 - interventi su immobili di pregio storico in cui prevale la conservazione dell'impianto esistente ma è consentito il cambio di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico;

ART. 8 – PROCEDURA PER LA MONETIZZAZIONE

1. La proposta/riciesta di monetizzazione deve essere presentata dal privato che realizza l'intervento edilizio contestualmente alla presentazione del titolo edilizio, con modalità di auto-calcolo di cui al successivo art. 9;
2. La proposta può avvenire anche su iniziativa dell'Amministrazione, qualora siano ravvisati elementi ostativi, in relazione all'interesse pubblico, nella realizzazione dei parcheggi pertinenziali
3. Sia il soggetto privato, sia l'Amministrazione Comunale, prioritariamente all'avvio del procedimento di monetizzazione, provvederanno ad effettuare le verifiche per il reperimento e la cessione delle aree idonee alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali, e solo qualora siano accertate le condizioni di impossibilità alla loro realizzazione, potranno aderire alla fattispecie onerosa, totale o parziale;
4. La monetizzazione delle aree a parcheggio pertinenziale è una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare nei casi indicati all'art. 8, su istanza diretta da parte dell'operatore privato ovvero su proposta al Settore Edilizia privata, qualora ne ravvisi la sussistenza. L'Amministrazione Comunale si pronuncia con **determinazione del responsabile del servizio edilizia e urbanistica**).

ART. 9 - DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

- La monetizzazione costituisce un contributo per l'adeguamento delle infrastrutture comunali, quali parcheggi pubblici o posti auto nella rete viaria esistente, conseguentemente alla mancata possibilità di realizzare direttamente dall'operatore edilizio posti auto pertinenziali;
- Il valore della monetizzazione è definito prendendo a riferimento la Tabelle presenti nel "Regolamento per la determinazione e la corresponsione degli oneri concessori e costo di costruzione" **con un valore minimo corrispondente a quello di un posto auto;**
- I costi riportati nelle tabelle 1 e 2 vengono rivalutati sulla base della variazione dell'indice ISTAT dal mese di ottobre 2019 (vecchio regolamento) al mese di gennaio 2024 (ultimo dato disponibile):

TABELLA 1 VALORE PARCHEGGIO AL MQ. ZONA 1 Corrispondente alla Zona n. 1 (Centro storico del Capoluogo)			
	Valore 10/2019	Coefficiente di rivalutazione	Valore 01/2024
Valore parcheggio al mq	€ 127,50	19,10%	€ 151,85
Valore per posto auto (*)	€ 3.187,50		€ 3.796,31

TABELLA 1 VALORE PARCHEGGIO AL MQ. ZONA 1 Corrispondente alla Zona n 2(Frazioni e zone di Montalcino capoluogo poste al di fuori del centro storico)			
	Valore 10/2019	Coefficiente di rivalutazione	Valore 01/2024
Valore parcheggio al mq	€ 112,38	19,10%	€ 133,84
Valore per posto auto (*)	€ 2.809,59		€ 3.346,22

- Ai valori, come sopra determinati, si applica annualmente la rivalutazione secondo l'indice dei ~~prezzi al consumo~~ **costi di costruzione**, determinata dall' Istituto Nazionale di Statistica (Istat).
- L'importo determinato della monetizzazione dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione o rateizzato con le stesse tempistiche e modalità previste per il pagamento degli oneri concessori.

(*) **quantificato per una superficie di 25 mq comprendente sia lo stallo che lo spazio di manovra**

~~ART. 11 - DESTINAZIONE DEI PROVENTI~~

- ~~I proventi della monetizzazione delle aree a parcheggio pertinenziale, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente all'acquisizione di terreni o immobili e/o alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attrezzature pubbliche o di uso pubblico.~~

ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

ART. 10 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento entra in vigore alla data di esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale.