COMUNE DI
REGGIO EMILIA

I.D. n. 71

in data 24.05.2002

P.G. n. 10428

Estratto del Verbale di Seduta

DEL CONSIGLIO COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemiladue** addì **24 (ventiquattro)** del mese di **maggio** alle ore **17.00** nella sala consiliare, ritualmente convocato, si è riunito in seduta straordinaria il Consiglio Comunale.

Alla **votazione** del seguente oggetto:

Monetizzazione delle aree destinate a parcheggi e delle aree destinate a verde.

erano presenti i seguenti Consiglieri:

SPAGGIARI Antonella Sind	**SI**	**NERONI Giuseppe**	**SI**
FERRETTI Moris	**SI**	**ZINI Sebastiano**	**SI**
CORRADINI Franco	**SI**	**GIAMPAOLI Vanda**	**NO**
PUCCI Salvatore	**SI**	**SILVESTRO Filippo**	**NO**
PRATI Gianni	**SI**	**MARZIANI Marco**	**NO**
CIMURRI Giorgio	**SI**	**BALDRATI Vittorio**	**NO**
ZANICHELLI Lino	**SI**	**CARUGO Franco**	**NO**
CAVANDOLI Paolo	**SI**	**EBOLI Marco**	**NO**
CORRADI Marco	**SI**	**BOLLANAZ Isabella**	**NO**
SALSI Laura in Bini	**SI**	**LOMBARDINI Tommaso**	**NO**
TROMELLINI Carla	**SI**	**CATTINI Alberto**	**NO**
FANTINI Marco	**SI**	**PEDROTTI Ivano**	**NO**
SALARDI Demos	**SI**	**MELIOLI Lorenzo**	**NO**
CORSI Romano	**SI**	**ZOBBI Tarcisio Costante**	**SI**
SASSI Iuna in Giovannelli	**SI**	**FOSSA Gabriele**	**NO**
AIELLO Vincenzo	**NO**	**COLZI Carla Maria**	**SI**
MEDICI Alfredo	**SI**	**------ Assessori ------**	
MAZZI Gianni	**SI**	**TANCREDI Claudio**	**SI**
BONI Renzo	**SI**	**MARIANI Anna Maria**	**NO**
FORNACIARI Marco	**SI**	**MALAGOLI Angelo**	**SI**
GRILLONE Innocenza	**SI**	**GOBBI Luciano**	**SI**
NOTARI Francesco	**SI**	**MUSI Enzo**	**SI**
CATELLANI Giovanni	**SI**	**DAVOLI Giuseppe**	**SI**
IOTTI Pietro	**NO**	**PICCININI Sandra**	**NO**
OLIVERIO Fedele	**SI**	**DOLCI Loredana**	**SI**

Consiglieri presenti: 27

Presiede: **Avv. Romano Corsi**

Segretario: **dr. Adolfo Repice**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che, l'Amministrazione Comunale nella vigenza del precedente P.R.G. (1984) , si era dotata di una disciplina particolareggiata riguardante la monetizzazione dei parcheggi , giusta deliberazione consiliare n. 9516/111 del 30/4/93 e successive modificazioni ed integrazioni, che definivano le casistiche in cui erano ammesse le monetizzazioni dei parcheggi nonché i criteri da adottare per le quantificazioni delle somme dovute a tale titolo;
- che il criterio adottato con le suddette deliberazioni consiliari per quantificare il valore delle aree da monetizzare , faceva riferimento alla tabella redatta annualmente ai fini ICI dal Servizio Patrimonio , mentre per quanto riguardava il costo di costruzione relativo alle aree a parcheggio ad una valutazione redatta dal Servizio Traffico Infrastrutture e Verde Pubblico ;
- che con la pubblicazione sul B.U.R. n 1202 del 25/7/2001, è entrato in vigore il nuovo Piano Regolatore Generale (1999) adottato con deliberazione consiliare n. 9380/85 del 29/4/1999 ed approvato con deliberazione della Giunta della Regione Emilia Romagna del 27/6/2001;
- che le Norme Tecniche di Attuazione del sopraccitato strumento urbanistico individuano casi specifici in cui è consentita la monetizzazione dei parcheggi pubblici (P2) e del verde pubblico (Vp) ;
- che l'art. 23.11 delle N.T.A. del vigente P.R.G. (P.R.G. 1999) stabilisce che la definizione dei criteri generali relativi alla monetizzazione dei parcheggi di cui all'art.23 delle N.T.A, debba essere effettuata con specifica delibera consiliare che disciplina i casi in cui è ammessa la monetizzazione , tenuto conto dei pareri espressi dagli uffici viabilità, USL,ARPA;
- che per quanto riguarda la possibilità di procedere alla monetizzazione del Verde pubblico , si richiama anche quanto riportato dall'art.46 , comma 9 della L.R.n.47/78 e s.m. che stabilisce che "*Il PR.G. può prevedere il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici anche all'esterno del comparto di attuazione , purché in aree previste dal piano dei servizi , di cui all'art.13 della presente legge , fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto gli standard relativi ai parcheggi pubblici . Nelle zone omogenee B il P.R.G. in particolari situazioni può prevedere, in luogo della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione , la monetizzazione delle stesse , destinando le somme ricavate all'attuazione delle previsioni dei piani dei servizi";*
- che il P.R.G. 1999 ha previsto la possibilità di monetizzare lo standard destinato a verde pubblico in alcune aree di trasformazione normate dai seguenti articoli : art. 47 "città da trasformare" e artt.47.05.01 -art.47.06; art.48: Aree di trasformazione urbana Tu e artt.48.02.03-art.48.03.03 ; art. 49 Aree di trasformazione integrata (Ti) e artt.49.03.03- art.49.04.03; art. 51 "Aree di trasformazione del territorio extraurbano (Te)" e artt .51.02; art. 52 "Aree di trasformazione sportive-ricreative e sanitarie a dominanza ambientale" e art.52.02; Art. 53 : "Aree di trasformazione produttive polifunzionali (App)" e artt. 53.02 -53.02.01 ; Art. 54 : "Aree di trasformazione produttive (Ap)" e artt. 54.02- 54.02.01 ;

Considerato:

- che, al fine di definire con precisione i contenuti della delibera consiliare prevista dalla sopra citata norma e le nuove casistiche per la monetizzazione dei parcheggi e del verde pubblico, il Servizio Amministrativo Qualità Urbana, tenuto conto di quanto già statuito in materia con i

precedenti provvedimenti consiliari , ha individuato le casistiche e la procedura per accedere alla monetizzazione;
- che tali criteri sono stati illustrati e discussi dalla "*Commissione Consiliare Assetto ed uso del territorio , sviluppo economico, attività produttive, ambiente*" nelle pubbliche sedute del 7/3/2002 e 15/5/2002 ;

Ritenuto in relazione a quanto sopra , l'opportunità di definire i criteri e la procedura dettagliata per la monetizzazione dei parcheggi P2 e del verde pubblico secondo le seguenti indicazioni:

A) MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI P2

A1) nuova costruzione , ampliamenti , ristrutturazione edilizia di cui all'art.11.02, II comma
è consentita la monetizzazione nei seguenti casi :

a) Monetizzazione dei parcheggi di tipo P2 in caso di mancata contiguità tra superficie fondiaria interessata dall'intervento di nuova costruzione e la viabilità pubblica (lotti interclusi) nonché impossibilità di realizzazione di accesso con infrastrutture aventi le caratteristiche della viabilità pubblica.
b) Indisponibilità, nell'ambito della superficie fondiaria oggetto dell'intervento , delle aree necessarie alla realizzazione dei P2 , in presenza e per la necessità di conserva re significative essenze arboree .
c) Esplicita previsione della possibilità di monetizzazione degli oneri corrispondenti alla realizzazione dei parcheggi P2 nell'ambito di zone comprese in PP approvati dal consiglio comunale anteriormente alla data di assunzione della precedente delibera di monetizzazione n. 9516/93, ovvero anche nell'ambito di zone comprese in PP. di iniziativa pubblica, da approvarsi successivamente per le quali , a giudizio del consiglio comunale , sia ritenuta opportuna la monetizzazione degli oneri in argomento;
d) Monetizzazione dei P2 in caso di coesistenza di attività che presentino un uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta e parcheggio, così come previsto dall'art.23.14 delle N.T.A.;
e) In caso di ampliamento degli edifici esistenti, qualora per comprovati motivi sia impossibile realizzare l'intera dotazione dei P2 richiesti per legge , è possibile monetizzare parzialmente lo standard di P2 fino all'equivalente di n. 4 posti auto.

A2) edifici esistenti :mutamento della destinazione d'uso con o senza opere . manutenzione qualitativa.

a) E' consentita la monetizzazione dei parcheggi di tipo P2 fino ad un massimo di 4 posti auto , in caso di mutamento di destinazione d'uso , con o senza trasformazioni fisiche sia fra diverse categorie funzionali che nell'ambito dello stesso raggruppamento di categoria .

b) E' consentita la monetizzazione dei P2 , senza la limitazione dei quattro posti auto, qualora il cambio di destinazione d'uso , con o senza opere , venga realizzato su edifici la cui concessione è antecedente al 1/09/1967 data di entrata in vigore della L.765/67, in quanto solo da quel momento sono stati introdotti i cd. "standards urbanistici", fatte salve le limitazioni di cui all'art.9.07 delle N.T.A del vigente P.R.G;

c) In caso di frazionamento di unità immobiliari senza aumento della superficie utile , è possibile monetizzare i P2 fino ad un massimo di 4 posti auto , fatte salve le limitazioni di cui all'art.9.07 delle N.T.A del vigente P.R.G;

A3) Altre casistiche non riconducibili alle tipologie A1) e A2)

- **Recupero sottotetti ai fini abitativi art.7.01 bis**: è sempre consentita la possibilità di monetizzare sia i parcheggi privati P1 che quelli pubblici P2 senza limitazioni quantitative nel nu-

mero dei posti auto, con la precisazione che il costo per la monetizzzazione dei P1 è equivalente a quella dei P2 in riferimento ad entrambi i parametri.

- **Città Storica** : è sempre consentita la possibilità di monetizzare i parcheggi pubblici P2 senza limitazioni quantitative nel numero dei posti auto.
- **Zone agricole** : è consentita la possibilità di monetizzare i parcheggi P2 senza limitazioni quantitative nel numero dei posti auto.
- **Procedimenti in itinere :** per i procedimenti in itinere alla data di adozione della presente deliberazione , qualora si riscontri l'oggettiva impossibilità di adeguarsi agli standard previsti per legge , è consentita la monetizzazione dei P2 senza limitazione dei posti auto. In caso di procedimenti in sanatoria , le somme dovute a titolo di monetizzazione (valore delle aree e costo di realizzazione del parcheggio).saranno conteggiate in misura doppia .
- **art.59 ambiti di riqualificazione della viabilita' urbana .**
  nelle casistiche di cui all'art.59 delle N.T.A. è ' consentita la monetizzazione dei parcheggi P2 senza le limitazioni quantitative di cui al punto A).

B) MONETIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO .

Si riportano le norme del P.R.G. in cui è consentita la monetizzazione dello standard a verde pubblico :

art. 21.12 – 21.14 : E' consentita la monetizzazione del verde pubblico in caso di intervento edilizio diretto per la realizzazione di nuovi insediamenti alberghieri , direzionali , terziari nonché commerciali non ricompresi nei P.U.A.

art. 47 e seguenti "città da trasformare" :
art.47.05.01 : nelle tavole P2 : le zone Vp monetizzate dovranno essere destinate a Ve
art.47.06: monetizzazione del Vp di cui all'art.47.05.01 nelle aree di trasformazione Ap e App , la percentuale può arrivare al 20 % della St.

art.48: Aree di trasformazione urbana Tu
art.48.02.03 : aree inferiori a 3 ha : la Se deve essere pari al 50% della St, il 50% rimanente potrà essere destinato per il 10% a Ve e per il 40% a Vp: le cessioni e/o monetizzazioni delle aree a Vp dovranno essere determinate nella fase di attuazione degli interventi
art.48.03.03 : aree inferiori a 1 ha : la Se deve essere pari al 50% della St, il 50% rimanente potrà essere destinato per il 10% a Ve e per il 40% a Vp: le cessioni e/o monetizzazioni delle aree a Vp dovranno essere determinate nella fase di attuazione degli interventi

art. 49 Aree di trasformazione integrata (Ti)
art.49.03.03: aree inferiori ai 3 ha : la Se dovrà essere pari al 50 % della St , il 50% rimanente potrà essere destinato per il 10% a Ve e è per il 40% a Vp : le cessioni e/o monetizzazioni dovranno essere determinate in fase di attuazione degli interventi.
art.49.04.03: aree inferiori a 1 ha: : la Se dovrà essere pari al 50 % della St , il 50% rimanente potrà essere destinato per il 10% a Ve e è per il 40% a Vp : le cessioni e/o monetizzazioni dovranno essere determinate in fase di attuazione degli interventi.
A
rt. 51 Aree di trasformazione del territorio extraurbano (Te)
Art.51.02 : Vp= 60% della St (con possibilità di monetizzazione)

Art. 52 Aree di trasformazione sportive-ricreative e sanitarie a dominanza ambientale
Art.52.02: Vp= con possibilità di monetizzazione (per un'area corrispondente al 60% della Se)

Art. 53 : Aree di trasformazione produttive polifunzionali (App)
art.53.02 : Vp = 25% St (con possibilità di monetizzazione)

art.53.02.01 aree inferiori ai 3 ha: la Se dovrà essere pari al 50% della St, il 50% rimanente potrà essere destinato a Ve (con possibilità di monetizzazione del 25% della St).

Art. 54 : Aree di trasformazione produttive (Ap)
Art.54.02 : Vp = 25% St (con possibilità di monetizzazione)
art.54.02.01 aree inferiori ai 3 ha: la Se dovrà essere pari al 50% della St, il 50% rimanente potrà essere destinato a Ve (con possibilità di monetizzazione del 25% della St).

C) VALORI da ASSUMERE

Parcheggi :
Si richiama quanto in precedenza stabilito in ordine al valore da corrispondere per la monetizzazione dei parcheggi pubblici con le deliberazioni consiliari n. 9516/111 del 30/4/93 e seguenti , e si stabilisce quanto segue :
a) Monetizzazione dei parcheggi di tipo P2 : si assumono i valori stabiliti nella tabella redatta ai fini ICI : "*tabelle dei valori di mercato – determinazione di zone omogenee per valori di mercato delle aree fabbricabili nel Comune di Reggio Emilia*" , compilata per gli anni 2001-2002 dal Servizio Patrimonio a fascicolo (lettera A). Inoltre per quanto riguarda le sottoelencate zone , si propone :

- ✓ per quanto riguarda il Centro Storico , nell'ottica di una rivitalizzazione della Città Storica e volendo favorire gli insediamenti residenziali e commerciali in questa parte della centro, una riduzione dei valori attualmente in vigore, applicando per la città storica il 50% dei valori medi di cui alla citata tabella ICI (zone omogenee per valore di mercato delle aree fabbricabili nn. 20-38-43) , riferiti al tessuto di impianto di prima espansione (art.36 delle N.T.A.) e precisamente il valore di € 413,17 per il territorio urbanizzato che ridotto del 50%, è pari attualmente a **€ 206,58;**
- ✓ Per quanto riguarda il territorio extraurbano (zona agricola), si richiama la relazione redatta dal Servizio Patrimonio in data 23/1/02 acquisita al n.751 di PS., a fascicolo (lettera B), che stabilisce che nei casi di monetizzazione dei parcheggi nell'ambito degli interventi da effettuare in zona agricola , si ritiene congruo applicare il valore della destinazione urbanistica di tipo residenziale, Capo III – Città Consolidata art.39 riferito alla "Zona omogenea per valori di mercato delle aree fabbricabili ai fini ICI ", nella quale è ubicato l'immobile oggetto d'intervento , riscontrabile nella tavola di suddivisione territoriale e dalle tabelle di valutazione di cui al punto a) ;
- ✓ Nell'ipotesi di cui al punto d) del capoverso A1) si applica il valore così come stabilito dal Servizio Patrimonio con propria relazione del 23/1/02 in atti al n.751 di PS per i corrispondenti importi di cui ai successivi punti b1) e b2) .

In ogni caso, ai valori come sopra determinati , si aggiunge il costo di costruzione dei parcheggi comprensivo dell'incidenza della segnaletica , dell'illuminazione pubblica ecc.,determinato annualmente dal Servizio Infrastrutture Viarie e Trasporti , che , per l'anno 2002, viene quantificato in € 78,50, giusta nota del Dirigente del Servizio Infrastrutture Viarie e Trasporti del 04/02/2002.
Annualmente, il servizio Attuazione P.R.G. aggiornerà i valori da utilizzare per la monetizzazione delle aree , recependo automaticamente la "*tabella dei valori di mercato – determinazione di zone omogenee per valori di mercato delle aree fabbricabili nel Comune di Reggio Emilia"* e la valutazione dei costi da parte del Servizio Infrastrutture Viarie e Trasporti.

2) Verde Pubblico .
La monetizzazione del Verde pubblico è costituita dai due parametri che seguono.
Relativamente al primo parametro si richiama la già citata relazione del Servizio Patrimonio che, per stabilire i valori da attribuire a detta monetizzazione analizza, in riferimento alle diverse ipotesi, le virtuali aree di Vp. e stabilisce quanto di seguito riportato:

le aree di cui si argomenta sono comprese in diverse tipologie di intervento edilizio , sostanzialmente raggruppabili in due tipi: interventi di destinazione residenziale , ed interventi a destinazione produttiva. Le aree sono ubicate in parti diverse del territorio comunale , in zone ove il Comune ha ritenuto che non fosse necessario acquisire aree di verde pubblico , o perché già sufficientemente presente nella zona, o perché limitrofe alla campagna . Non è possibile determinare un unico valore del verde valido per tutto il territorio comunale, in quanto, dipendetemente dalla sua ubicazione , assume valori diversi , sia in caso d'acquisto , che in caso di esproprio.

b1) <u>verde monetizzabile compreso nelle zone produttive convenzionate:</u>

per il verde da monetizzare nell'ambito della realizzazione degli interventi di tipo produttivo , si ritiene equo applicare lo steso valore determinato ai fini ICI per la destinazione Verde pubblico (art.73.09) delle N.T.A. del vigente P.R.G. e per la destinazione a parcheggi attrezzati (art.72.07 delle N.T.A.) , pressoché uguale per tutte le zone omogenee del Comune di Reggio Emilia , valutato in € 12 al mq. di superficie destinata a verde .

b2) <u>verde monetizzabile compreso nelle zone residenziali, terziarie, e produttive ad intervento edilizio diretto..</u>

Un'attenzione particolare meritano invece le aree verdi da monetizzare nell'ambito di interventi edilizi destinati alla residenza. La dotazione di verde per i fabbricati residenziali concorre alla determinazione del valore degli stessi , infatti , notoriamente , un intervento di tipo residenziale realizzato con ampie porzioni di verde privato e/o condominiale assume carattere di pregio e le abitazioni sono valutate e vendute a prezzi notevolmente maggiori. Pertanto il soggetto attuatore dell'intervento, con la monetizzazione (quindi mancata cessione) della quota di verde Pubblico, che diventa a tutti gli effetti Verde ecologico di pertinenza dei fabbricati realizzati, incrementa il valore degli stessi , per la presenza di verde in maggiori quantità. Per la determinazione del valore da attribuire a questo tipo di aree verdi , si è quindi ritenuto di fare riferimento al D.P.R. 138/98 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane). Il D.P.R. 138/1998 introduce il criterio della suddivisione del territorio comunale in microzone omogenee per valori di mercato , riferiti alla tipologia edilizia maggiormente diffusa nella zona ;inoltre fissa dei parametri per il calcolo della superficie catastale alla quale applicare i valori individuati. Nella definizione della superficie delle unità immobiliari si sommano una serie di voci, tra le quali l'area cortiliva di pertinenza esclusiva "…. La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile , che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10% , fino alla superficie dei vani principali , e del 2% per superfici eccedenti detto limite …"Vista la norma si può affermare che l'area cortiliva vera e propria può essere considerata nella misura del 10% della superficie complessiva catastale dell'immobile , mentre porzioni più ampie di giardino e parco privato possono essere considerate come il 2% della superficie ; si può quindi, ritenere che l'area verde concorra nella misura del 2% alla definizione del valore dell'immobile. Nel 1999 , in esecuzione a quanto disposto dal D.P.R. 138/1998 , è stata condotta un'indagine sul territorio comunale , finalizzata alla determinazione dei valori di mercato dei fabbricati , che è servita come punto di partenza per la redazione di un documento "Articolazione del territorio comunale in microzone ai sensi del D.P.R.138/1998" , approvato con deliberazione di CC. 28/01/2000 n. 31171/10, successivamente trasmesso all'Agenzia del territorio – ufficio del Catasto per l'aggiornamento delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane ed allegato alla presente proposta di deliberazione(allegato C) . E' a tale documento che si ritiene corretto fare riferimento per determinare il costo di monetizzazione delle aree verdi negli interventi residenziali.

Richiamando la considerazione per la quale il 2% del valore dell'immobile è dato dalla sua area verde, si quantifica il valore del verde nella misura del 2% del valore medio della residenza nella zona di ubicazione dell'intervento, così come riportato nelle tabelle del documento citato.

Per quanto attiene la quota parte della monetizzazione equivalente al costo di realizzazione del verde pubblico , si stabilisce un importo pari a € 3 al mq. di Vp per le aree ricadenti all'interno dei tessuti produttivi e € 6 per le aree ricadenti all'interno dei rimanenti tessuti .Tali importi sono stati elaborati dai competenti uffici tenendo conto delle diverse ipotesi di realizzazione del verde pubblico nei diversi tessuti produttivi e sulla base di simulazioni in modo che il valore richiesto fosse congruo al costo di realizzazione del verde.

D) PROCEDURA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLE SOMME DOVUTE A TITOLO DI MONETIZZAZIONE

- a seguito dell'istanza del concessionario , verrà effettuata da parte degli uffici tecnici competenti , compiuta istruttoria in relazione alle casistiche elencate ai punti A) e B) , acquisendo gli eventuali pareri dei competenti Uffici ASL, ARPA e Traffico così come previsto dall'art.23.11 delle N.T.A. del vigente P.R.G. . . Il tecnico istruttore determinerà pure l'importo dovuto a titolo di monetizzazione dei parcheggi e /o del verde pubblico utilizzando i criteri di cui al precedente punto C) . Successivamente, notificherà al richiedente la concessione edilizia, gli importi dovuti a titolo di contributo di concessione e di monetizzazione .
- E' previsto il pagamento in un'unica soluzione all'atto del ritiro della concessione edilizia ,qualora l'importo complessivo da versare (comprensivo degli importi dovuti a titolo di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione e monetizzazioni) sia pari a € 2582,28 . Diversamente, anche le somme dovute e titolo di monetizzazione potranno essere rateizzate in tre rate di pari importo , da corrispondersi la prima, al ritiro della concessione edilizia , la seconda allo scadere dei 18 mesi dalla data di rilascio e la terza entro i termini di validità della concessione edilizia ovvero alla data di fine lavori. , così come già previsto per il pagamento del contributo di concessione . In ogni caso, in ipotesi di pagamento rateizzato dovrà essere presentata idonea fideiussione bancaria o assicurativa prima del ritiro della concessione edilizia . Inoltre, si precisa che qualora i pagamenti relativi alle monetizzazioni non fossero effettuati entro i termini di rateizzazione di cui sopra, saranno applicate le sanzioni di cui all'art.3 della legge n.47/85 e saranno rese esecutive le relative garanzie fideiussorie.

Dato atto infine:

- che le somme introitate a titolo di monetizzazione dei parcheggi verranno utilizzate per la realizzazione, nell'ambito del territorio comunale di parcheggi pubblici ed all'attuazione delle previsioni del piano dei servizi , mentre per quanto attiene le somme introitate a titolo di monetizzazione del verde pubblico verranno utilizzate per la realizzazione, manutenzione, sistemazione del verde pubblico e posa di arredo urbano ;

Tutto ciò premesso e considerato si propone di approvare i criteri , i valori da assumere e la relativa procedura di applicazione così come sopra evidenziati, per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico e verde pubblico , criteri valevoli per l'intero territorio comunale.

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000 n.267 , ed in particolare l'art. 42;

Vista la legge n.1150/1942;

Vista la legge n.10/77;

Vista la legge regionale n. 47/78 ed in particolare l'art.46, 9° comma;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Dirigente del Servizio interessato ai sensi dell'art.49 del Decreto legislativo n. 267/2000 ed al-

legato in calce alla presente proposta di deliberazione ;

con

PRESENTI: N. 27
ASTENUTI: N. 1 (CCD-CDU) Zobbi
VOTANTI: N. 26
FAVOREVOLI: N. 25
CONTRARI: N. 1 (PRC) Colzi

D E L I B E R A

di approvare , nei testi che seguono , i criteri generali e la procedura relativi alla monetizzazione degli standard a parcheggio e verde pubblico :

A) MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI P2

A1) nuova costruzione , ampliamenti , ristrutturazione edilizia di cui all'art.11.02, II comma

è consentita la monetizzazione nei seguenti casi :

a) Monetizzazione dei parcheggi di tipo P2 in caso di mancata contiguità tra superficie fondiaria interessata dall'intervento di nuova costruzione e la viabilità pubblica (lotti interclusi) nonché impossibilità di realizzazione di accesso con infrastrutture aventi le caratteristiche della viabilità pubblica.

b) Indisponibilità, nell'ambito della superficie fondiaria oggetto dell'intervento , delle aree necessarie alla realizzazione dei P2 , in presenza e per la necessità di conservare significative essenze arboree .

c) Esplicita previsione della possibilità di monetizzazione degli oneri corrispondenti alla realizzazione dei parcheggi P2 nell'ambito di zone comprese in PP approvati dal consiglio comunale anteriormente alla data di alla data di assunzione della precedente delibera di monetizzazione n. 9516/93, ovvero anche nell'ambito di zone comprese in PP. di iniziativa pubblica, da approvarsi successivamente per le quali , a giudizio del consiglio comunale , sia ritenuta opportuna la monetizzazione degli oneri in argomento;

d) monetizzazione dei P2 in caso di coesistenza di attività che presentino un uso sfalsato nel tempo degli spazi di sosta e parcheggio così come previsto dall'art.23.14 delle N.T.A.;

e) In caso di ampliamento degli edifici esistenti, qualora per comprovati motivi sia impossibile realizzare l'intera dotazione dei P2 richiesti per legge , è possibile monetizzare parzialmente lo standard di P2 fino all'equivalente di n. 4 posti auto.

A2) edifici esistenti :mutamento della destinazione d'uso con o senza opere . manutenzione qualitativa.

a) E' consentita la monetizzazione dei parcheggi di tipo P2 fino ad un massimo di 4 posti auto , in caso di mutamento di destinazione d'uso , con o senza trasformazioni fisiche sia fra diverse categorie funzionali che nell'ambito dello stesso raggruppamento di categoria .

b) E' inoltre consentita la monetizzazione dei P2 , senza la limitazione dei quattro posti auto, qualora il cambio di destinazione d'uso , con o senza opere , venga realizzato su edifici la cui concessione è antecedente al 1/09/1967 data di entrata in vigore della L.765/67, in quanto solo da quel momento sono stati introdotti i cd. "standard urbanistici" , fatte salve le limitazioni di cui all'art.9.07 delle N.T.A del vigente P.R.G;

c) In caso di frazionamento di unità immobiliari senza aumento della superficie utile , è possibile monetizzare i P2 fino ad un massimo di 4 posti auto, fatte salve le limitazioni di cui all'art.9.07 delle N.T.A del vigente P.R.G;

A3) Altre casistiche non riconducibili alle tipologie A1) e A2)

- **Recupero sottotetti ai fini abitativi art.7.01 bis**: è sempre consentita la possibilità di monetizzare sia i parcheggi privati P1 che quelli pubblici P2, senza limitazioni quantitative nel numero dei posti auto, con la precisazione che il costo dei P1 è equivalente a quello dei P2 sia in riferimento all'area che al costo di realizzazione;
- **Città Storica** : è sempre consentita la possibilità di monetizzare i parcheggi pubblici P2 senza limitazioni quantitative nel numero dei posti auto.
- **Zone agricole** : è consentita la possibilità di monetizzare i parcheggi P2 senza limitazioni quantitative nel numero dei posti auto.
- **Procedimenti in itinere :** per i procedimenti in itinere alla data di adozione della presente deliberazione , qualora si riscontri l'oggettiva impossibilità di adeguarsi agli standard previsti per legge , è consentita la monetizzazione dei P2 senza limitazione dei posti auto. In caso di procedimenti in sanatoria , le somme dovute a titolo di monetizzazione (valore delle aree e costo di realizzazione del parcheggio).saranno conteggiate in misura doppia .
- **art.59 ambiti di riqualificazione della viabilita' urbana .**
  nelle casistiche di cui all'art.59 delle N.T.A. è consentita la monetizzazione dei parcheggi P2 senza le limitazioni quantitative di cui al punto A).

B) MONETIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO .

Si riportano le norme del P.R.G. in cui è consentita la monetizzazione dello standard a verde pubblico :

art. 21.12 – 21.14 : E' consentita la monetizzazione del verde pubblico in caso di intervento edilizio diretto per la realizzazione di nuovi insediamenti alberghieri , direzionali , terziari nonché commerciali non ricompresi nei P.U.A.

art. 47 e seguenti "città da trasformare" :
art.47.05.01 : nelle tavole P2 : le zone Vp monetizzate dovranno essere destinate a Ve.
art.47.06: monetizzazione del Vp di cui all'art.47.05.01 nelle aree di trasformazione Ap e App , la percentuale può arrivare al 20 % della St.

art.48: Aree di trasformazione urbana Tu
art.48.02.03 : aree inferiori a 3 ha : la Se deve essere pari al 50% della St, il 50% rimanente potrà essere destinato per il 10% a Ve e per il 40% a Vp: le cessioni e/o monetizzazioni delle aree a Vp dovranno essere determinate nella fase di attuazione degli interventi .
art.48.03.03 : aree inferiori a 1 ha : la Se deve essere pari al 50% della St, il 50% rimanente potrà essere destinato per il 10% a Ve e per il 40% a Vp: le cessioni e/o monetizzazioni delle aree a Vp dovranno essere determinate nella fase di attuazione degli interventi

art. 49 Aree di trasformazione integrata (Ti)

art.49.03.03: aree inferiori ai 3 ha : la Se dovrà essere pari al 50 % della St , il 50% rimanente potrà essere destinato per il 10% a Ve e è per il 40% a Vp : le cessioni e/o monetizzazioni dovranno essere determinate in fase di attuazione degli interventi.
art.49.04.03: aree inferiori a 1 ha: : la Se dovrà essere pari al 50 % della St , il 50% rimanente potrà essere destinato per il 10% a Ve e è per il 40% a Vp : le cessioni e/o monetizzazioni dovranno essere determinate in fase di attuazione degli interventi.

Art. 51 Aree di trasformazione del territorio extraurbano (Te)
Art.51.02 : Vp= 60% della St (con possibilità di monetizzazione)

Art. 52 Aree di trasformazione sportive-ricreative e sanitarie a dominanza ambientale
Art.52.02: Vp= con possibilità di monetizzazione (per un'area corrispondente al 60% della Se)

Art. 53 : Aree di trasformazione produttive polifunzionali (App)
art.53.02 : Vp = 25% St (con possibilità di monetizzazione)
art.53.02.01 aree inferiori ai 3 ha: la Se dovrà essere pari al 50% della St, il 50% rimanente potrà essere destinato a Ve (con possibilità di monetizzazione del 25% della St).

Art. 54 : Aree di trasformazione produttive (Ap)
Art.54.02 : Vp = 25% St (con possibilità di monetizzazione)
art.54.02.01 aree inferiori ai 3 ha: la Se dovrà essere pari al 50% della St, il 50% rimanente potrà essere destinato a Ve (con possibilità di monetizzazione del 25% della St).

C) VALORI da ASSUMERE
Parcheggi :
Si richiama quanto in precedenza stabilito in ordine al valore da corrispondere per la monetizzazione dei parcheggi pubblici con le deliberazioni consiliari n. 9516/111 del 30/4/93 e seguenti , e si stabilisce quanto segue:
1) Monetizzazione dei parcheggi di tipo P2 : si assumono i valori stabiliti nella tabella redatta ai fini ICI : "*tabelle dei valori di mercato – determinazione di zone omogenee per valori di mercato delle aree fabbricabili nel Comune di Reggio Emilia*" , compilata per gli anni 2001-2002 dal Servizio Patrimonio inserita a fascicolo (lettera A), Inoltre per quanto riguarda le sottoelencate zone , si stabilisce:

- ✓ Per quanto riguarda il Centro Storico , nell'ottica di una rivitalizzazione della Città Storica e volendo favorire gli insediamenti residenziali e commerciali in questa parte della centro, una riduzione dei valori attualmente in vigore, applicando per la città storica il 50% dei valori medi di cui alla citata tabella ICI (zone omogenee per valore di mercato delle aree fabbricabili nn. 20-38-43) , riferiti al tessuto di impianto di prima espansione (art.36 delle N.T.A.) e precisamente il valore di € 413,17 per il territorio urbanizzato che ridotto del 50%, è pari attualmente a **€ 206,58;**
- ✓ Per quanto riguarda il territorio extraurbano (zona agricola), vengono assunti i valori di cui ala relazione del Servizio Patrimonio del 23/1/02 in atti al n.751 di PS., a fascicolo (fatte salve le limitazioni di cui all'art.9.07 delle N.T.A del vigente P.R.G; Lettera B) che stabilisce che nei casi di monetizzazione dei parcheggi nell'ambito degli interventi da effettuare in zona agricola , si applicano i valori della destinazione urbanistica di tipo residenziale, Capo III – Città Consolidata art.39 riferito alla "Zona omogenea per valori di mercato delle aree fabbricabili ai fini ICI ", nella quale è ubicato l'immobile oggetto d'intervento , riscontrabile nella tavola di suddivisione territoriale e dalle tabelle di valutazione di cui al punto 1) ;
- ✓ Nell'ipotesi di cui al punto d) del capoverso A1) si applicano i valori stabiliti dal Servizio Patrimonio con propria nota del 23/1/02 espressi nella tabella di cui al successivo punto 2);

In ogni caso, ai valori come sopra determinati , si aggiunge il costo di costruzione dei parcheggi comprensivo dell'incidenza della segnaletica , dell'illuminazione pubblica ecc.) determinato an-

nualmente dal Servizio Infrastrutture Viarie e Trasporti , che , per l'anno 2002, viene quantificato in € 78,50, giusta nota del Dirigente del servizio Infrastrutture Viarie e Trasporti del 04/02/2002. Annualmente, il servizio Attuazione P.R.G. aggiornerà i valori da utilizzare per la monetizzazione delle aree , recependo automaticamente la "*tabella dei valori di mercato – determinazione di zone omogenee per valori di mercato delle aree fabbricabili nel Comune di Reggio Emilia"* e la valutazione dei costi da parte del Servizio Infrastrutture Viarie e Trasporti.

2) **Verde Pubblico:**

Per quanto riguarda la monetizzazione del verde pubblico che comprende sia il parametro relativo alla quantità equivalente dell'area che la quota parte della monetizzaizone equivalente al costo di realizzazione, così come meglio descritto in premessa, si stabiliscono i seguenti valori :

Tipo di area	**Valore**	**Quota parte della monetizzazione equivalente al costo di realizzazione**
Aree verdi comprese nelle zone produttive convenzionate	12 €	€ 3
Aree verdi comprese nelle zone residenziali, terziarie , produttive ad intervento edilizio diretto:	2% del valore medio della residenza nella zona di ubicazione dell'intervento, così come riportato nella tabella C "articolazione del territorio comunale in microzone ai sensi del D.P.R. 138/98"	€ 6

D) PROCEDURA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLE SOMME DOVUTE A TITOLO DI MONETIZZAZIONE

- a seguito dell'istanza del concessionario , verrà effettuata da parte degli uffici tecnici competenti , compiuta istruttoria in relazione alle casistiche elencate ai punti A) e B), acquisendo gli eventuali pareri dei competenti Uffici ASL, ARPA e Traffico così come previsto dall'art.23.11 delle N.T.A. del vigente P.R.G. . Il tecnico istruttore determinerà pure l'importo dovuto a titolo di monetizzazione dei parcheggi e /o del verde pubblico utilizzando i criteri di cui al precedente punto C) . Successivamente, notificherà al richiedente la concessione edilizia, gli importi dovuti a titolo di contributo di concessione e di monetizzazione .
- E' previsto il pagamento in un'unica soluzione all'atto del ritiro della concessione edilizia ,qualora l'importo complessivo da versare (comprensivo degli importi dovuti a titolo di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione e monetizzazioni) sia pari a € 2582,28 . Diversamente, anche le somme dovute e titolo di monetizzazione potranno essere rateizzate in tre rate di pari importo , da corrispondersi la prima, al ritiro della concessione edilizia , la seconda allo scadere dei 18 mesi dalla data di rilascio e la terza entro i termini di validità della concessione edilizia ovvero alla data di fine lavori. , così come già previsto per il pagamento del contributo di concessione . In ogni caso, in ipotesi di pagamento rateizzato

dovrà essere presentata idonea fideiussione bancaria o assicurativa prima del ritiro della concessione edilizia . Inoltre, si precisa che qualora i pagamenti relativi alle monetizzazioni non fossero ef-

fettuati entro i termini di rateizzazione di cui sopra, saranno applicate le sanzioni di cui all'art.3 della legge n.47/85 e saranno rese esecutive le relative garanzie fideiussorie.

Infine **il Consiglio**, in quanto sussistono particolari motivi d'urgenza al fine di determinare il rilascio di concessioni edilizie già presentate, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Dlgs. 267/2000, con

PRESENTI:	**N. 27**	
ASTENUTI:	**N. 1**	**(CCD-CDU) Zobbi**
VOTANTI:	**N. 26**	
FAVOREVOLI:	**N. 25**	
CONTRARI:	**N. 1**	**(PRC) Colzi.**

dichiara immediatamente eseguibile la suesposta deliberazione.