



Allegato A

CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE A PARCHEGGI PERTINENZIALI

L'art. 41 del vigente Regolamento Urbanistico declina le aree e le quantità da destinare ad attrezzature e servizi privati di rilevanza locale che integrano le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici, fra queste vi sono ricomprese anche le aree private da destinare a parcheggi.

La medesima disciplina dispone altresì che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati al rispetto delle dotazioni di parcheggio richieste dalle vigenti norme regionali e nazionali con una dotazione minima pari a quella indicata all'art. 41 comma 5.2.2

Ove le condizioni locali non permettano la realizzazione dei suddetti parcheggi nel lotto di pertinenza ne è consentita la monetizzazione sulla base di apposite tabelle predisposte dall'Amministrazione. La mancata realizzazione dei posti auto in oggetto, su area di proprietà dei richiedenti il titolo edilizio e da adibire alla sosta dei propri veicoli, non pare presupporre l'individuazione di un controvalore immediatamente corrispondente al costo complessivo che l'Ente dovrebbe sostenere per la costruzione di pari spazi pubblici nel territorio comunale.

In ogni caso la mancata realizzazione del posto auto pertinenziale incide sulla disponibilità di spazi per la sosta nell'ambito circostante, il che si traduce nella necessità di dover adeguare, in termini di capienza, le previsioni di infrastrutture viarie e di sosta.

Ne consegue che la monetizzazione debba riferirsi ad una contribuzione per l'adeguamento delle infrastrutture comunali, quali i parcheggi pubblici in aree dedicate o posti auto nell'ambito della rete viaria esistente.

Sulla base dei costi medi di realizzazione di nuovi parcheggi pubblici completamente attrezzati, comprensivi di impianti, sistemazioni a verde e con l'esclusione del solo valore dell'area di sedime, come rilevabile dalla stima redatta dall'Ufficio Patrimonio dell'Ente, è stato proposto un valore unitario di € 180,00/mq.

Per quanto precede, tenuto conto che la superficie dello stallo, comprensiva degli spazi di manovra e delle aree verdi di corredo, non può essere inferiore a mq.30, la mancata realizzazione di parcheggi comporterà, per i casi dove la norma impone comunque un minimo di un posto auto, il pagamento della somma minima di € 5400.

Approfondimenti sulle quantità di parcheggi richiesti per gli immobili ad uso commerciale hanno evidenziato la necessità di differenziare i valori di monetizzazione dei parcheggi stanziali rispetto ai parcheggi da destinare a sosta di relazione. Tale differenziazione deve ritenersi applicabile in considerazione del fatto che i relativi stalli possono essere occupati unicamente nell'orario di apertura delle attività commerciali a cui sono correlati, mentre nelle ore di chiusura possono ritenersi disponibili e quindi utilizzabili da tutti. Alla luce delle motivazioni sopra esposte l'Ufficio



Patrimonio ha comunicato la possibilità di procedere ad una riduzione di 1/3 del valore individuato (€180/mq), individuando in € 120/mq l'importo unitario da far corrispondere nei casi di stalli da adibire a sosta di relazione.

=====

Fabbisogno parcheggi (cfr. art. 41 c.5.2.2 Norme di attuazione R.U.):

Destinazione d'uso	Parcheggi privati: sosta stanziale e di relazione
residenziale	1 mq/10 mc, con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare
artigianale-industriale	1 mq/10 mc di volume virtuale, con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare
commerciale al dettaglio (compresi i pubblici esercizi)	sosta stanziale: 1 mq/10 mc di volume virtuale, oltre spazi parcheggio temporaneo mezzi movimentazione merci. sosta di relazione: 1 mq/mq di superfici di vendita (esercizi di vicinato) o di somministrazione, ovvero 1 mq/1,5 mq di superficie di vendita (medie strutture di vendita) o di somministrazione.
turistico-ricettiva	sosta stanziale: 1 mq/10 mc sosta di relazione: 1 posto auto/camera
direzionale	1 mq/10 mc, con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare
di servizio	1 mq/10 mc, con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare
commerciale all'ingrosso e depositi	1 mq/10 mc di volume virtuale, oltre spazi parcheggio temporaneo mezzi movimentazione merci

N.B. Per volume virtuale si intende quello ottenuto moltiplicando la SUL per l'altezza virtuale di ml 3,50. Ove gli edifici risultino di altezza inferiore a ml. 3,50 il volume sarà determinato moltiplicando la SUL per l'altezza reale

Il vigente Regolamento Urbanistico impone l'obbligo di reperire idonei spazi a parcheggio (cfr. art. 41 R.U), nei casi di:

- **mutamento di destinazione d'uso degli immobili per l'intero edificio o porzioni superiori al 50%**
- **nei casi di incremento del numero delle unità immobiliari, da calcolarsi sulle unità derivate**

Ove non si possa procedere al reperimento dei parcheggi nelle quantità richieste, è possibile procedere alla loro monetizzazione parziale o totale, in conformità al disposto con delibera C.C n. Si precisa che tale facoltà è concessa per tutti gli interventi da realizzarsi nei Trv (Tessuti residenziali di vecchio impianto di cui all'art. 53 NTA del RU) e nei settori **SUR1, SUR2 e SUR6** (cfr. art. 73 NTA del RU) nei soli casi di mutamento d'uso.



CALCOLO MONETIZZAZIONE:

A) CARATTERISTICHE IMMOBILE:

Dest. Uso: \diamond Residenziale \diamond Produttivo \diamond Commercio \diamond Turistico-Ricettivo \diamond Direzionale \diamond Servizio \diamond CommercioIngrosso

Unità immobiliari: n. _____

Volume (reale/virtuale): mc _____

Superficie (solo per commerciale): mq _____

Numero camere (solo per ricettivo): mq _____

B) DETERMINAZIONE PARCHEGGI E/O LORO MONETIZZAZIONE:

Dotazione minima parcheggi	STANZIALI	DI RELAZIONE
<i>Superficie parcheggio calcolata</i>	Mq.	Mq.
<i>Superficie totale da monetizzare</i>	Mq.	Mq.
<i>Sup. parcheggi restituita nel lotto</i>	Mq.	Mq.
<i>Superficie residua monetizzata</i>	Mq.	Mq.
Totale	Mq.	Mq.

Superficie parcheggi sosta stanziale mq _____ x € 180,00 = € _____

Superficie parcheggi sosta relazione mq _____ x € 120,00 = € _____

li _____

timbro e firma

=====

L'importo dovuto a titolo di monetizzazione dovrà essere corrisposto avvalendosi di una delle due modalità di seguito indicate:

a) mediante versamento **sul bollettino di conto corrente postale n. 207506** intestato a Comune di Bagno a Ripoli - Servizio Tesoreria;

b) mediante bonifico alle coordinate bancarie **IT36M0616037720000000143C01** specificando nella causale "**monetizzazione posti auto**"

=====

VISTO SI AUTORIZZA

Bagno a Ripoli, li

IL RESPONSABILE SERVIZIO EDILIZIA





Bagno a Ripoli, lì 23/09/2015

Al Settore Edilizia Privata

Al Settore Urbanistica

Oggetto: monetizzazione posti auto pertinenziali non realizzabili. Valore unitario attribuibile.

RELAZIONE

Nella fattispecie di che trattasi è richiesta l'individuazione del valore di monetizzazione corrispondente alla prescritta esecuzione di parcheggi pertinenziali nell'ambito degli interventi edilizi, nel caso che non sia possibile realizzarli per accertata mancanza di spazi idonei.

La mancata realizzazione dei posti auto in oggetto, su area di proprietà dei richiedenti il titolo edilizio e da adibire alla sosta dei propri veicoli, non pare presupporre l'individuazione di un controvalore immediatamente corrispondente al costo complessivo che l'Ente dovrebbe sostenere per la costruzione di pari spazi pubblici nel territorio com.le.

In ogni caso però, la mancata realizzazione del posto auto pertinenziale incide sulla disponibilità di spazi per la sosta nell'ambito circostante, il che si traduce quindi nella necessità di dover adeguare, in termini di capienza, le previsioni di infrastrutture viarie e di sosta.

Ciò detto, la monetizzazione conseguente la fattispecie in oggetto si ritiene debba riferirsi ad una contribuzione per l'adeguamento delle infrastrutture comunali, quali i parcheggi pubblici in aree dedicate o posti auto nell'ambito della rete viaria esistente.

Nelle recenti valutazioni condotte dall'Ente sulle OO.UU. sono stati individuati, tramite specifiche stime, i costi medi di realizzazione dei posti auto pubblici, che sono risultati compresi tra 210 e 240 €/mq., in relazione essenzialmente alla capienza di posti auto prevista nell'opera.

Detti costi sono relativi alla realizzazione di nuovi parcheggi completamente attrezzati, comprensivi pertanto di impianti, sistemazioni a verde e quant'altro, con l'esclusione del solo valore dell'area di sedime occorrente.

Pag. 1



Comune di
Bagno a Ripoli Provincia di Firenze

AREA 2 - Governo del Territorio e Servizi Tecnici
Settore Servizi Tecnici e di Gestione del Patrimonio

Ai fini della monetizzazione in oggetto, pare congruo ricondursi al costo vivo per i parcheggi di minori dimensioni, maggiormente prevedibili nell'immediato intorno dei centri abitati, considerando inoltre che ad ogni posto pertinenziale non realizzato non corrisponderà automaticamente un nuovo stallo da prevedere.

Si presume infatti che possa anche essere effettuata, a seconda dei casi, una riorganizzazione degli spazi esistenti che favorisca l'implementazione di nuovi parcheggi senza uso di nuovo territorio.

In conclusione, si ritiene di proporre un valore unitario di **€. 180,00 /mq.** ottenuto, per le considerazioni sopra esposte, con un abbattimento del 15% del costo di realizzo dei parcheggi di medie dimensioni (€. 210,00/mq).

A titolo esemplificativo, considerando che un posto auto comprensivo di spazi di manovra incide per non meno di mq. 30, il valore della monetizzazione corrispondente a un posto auto pertinenziale non realizzato risulterebbe in esito all'importo unitario proposto, pari a €. 5.400,00

Si resta a disposizione per gli eventuali chiarimenti in merito.

Il tecnico
Roberto Bregoli



Pag. 2

LINEA
COMUNE
055.055

50012 Bagno a Ripoli (Fi) – Piazza della Vittoria 1 – tel. + 39 05563901 – fax + 39 0556390267
www.comune.bagno-a-ripoli.fi.it e-mail urp@comune.bagno-a-ripoli.fi.it p.i. 01329130486



Comune di
Bagno a Ripoli Città Metropolitana di Firenze

AREA 2 - Governo del Territorio
Settore Patrimonio e Servizi Tecnici

Prot. 31396

Bagno a Ripoli, lì 26/09/2016

Al Dirigente dell'Area 2

Al Responsabile del Settore EDILIZIA

Loro sedi

Oggetto: monetizzazione posti auto pertinenziali. Valore unitario attribuibile. Destinazioni non residenziali.

Relativamente all'importo già individuato in €. 180,00 /mq, della monetizzazione dei posti auto prescritti nei casi di interventi edilizi (qualora non sia possibile realizzarli per mancanza di spazi idonei) è stato richiesto all'ufficio di approfondire la casistica relativa alle attività commerciali/produktive, e cioè se l'importo unitario medesimo sia applicabile anche a tali destinazioni.

L'analisi già condotta definitiva e quantificava il corrispettivo unitario quale contribuzione a carico della proprietà richiedente per l'adeguamento delle infrastrutture comunali, in esito al maggior carico derivante dall'intervento edilizio.

Nel caso delle attività commerciali e produttive, differentemente dalla residenza, può ritenersi applicabile una riduzione relativamente alla monetizzazione dei parcheggi di relazione, destinati ai fruitori delle relative attività.

Quanto sopra in considerazione dal fatto che i relativi stalli possono ritenersi occupati unicamente nell'orario di apertura delle medesime attività a cui sono correlati, mentre nelle ore di chiusura sarebbero da considerare disponibili e pertanto utilizzabili da chiunque (per la sosta notturna dei residenti, ad esempio).

Tenuto conto dei presumibili orari di utilizzo per tale tipologia di parcheggi, connessi a quelli di apertura degli esercizi/attività a cui si riferiscono, si ritiene congruo, per le considerazioni effettuate, attribuire alla monetizzazione dei solli posti di relazione una riduzione di 1/3 sul valore pieno (€. 180,00/mq.) e pertanto di individuare il relativo importo unitario in €. 120,00/mq.

**Il Responsabile del Settore
Roberto Bregoli**

LINEA
COMUNE
055.055

50012 Bagno a Ripoli (Fi) – Piazza della Vittoria 1 – tel. + 39 05563901 – fax + 39 0556390267
www.comune.bagno-a-ripoli.fi.it e-mail urp@comune.bagno-a-ripoli.fi.it p.i. 01329130486