



Comune di Giavera del Montello
Provincia di Treviso

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CESSIONE E LA MONETIZZAZIONE DI SPAZI PUBBLICI E PARCHEGGI

IL SINDACO
Maurizio Cavallin

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA
Arch. Stefano Bragato

IL PROGETTISTA
Arch. Bruno Goggi
studio UNITEC COOP sc.
Piazza E.Ferrari 23/2 - Montebelluna (TV)
tel 0423 609041 - mail unitec.coop@gmail.com

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 28/10/2020

In vigore dal giorno 15/11/2020

ART. 1 (Ambito di applicazione)

1. Il presente Regolamento stabilisce criteri, modalità e termini dell'applicazione dell'istituto della monetizzazione in luogo della cessione e/o realizzazione degli spazi pubblici e privati previsti dalle Norme tecniche di attuazione del PRG agli artt. 10, 11 e 12 nelle seguenti situazioni:
 - Nelle zto A e B centro organizzato relativamente all'art.18 ai punti 3e, 4, 5 e per le quantità di parcheggio privato previste dall'art.12;
 - Nelle zto B1 e B2 (art.26) in relazione alla dotazione di cui all'art. 11;
 - Nelle zto B3 art.27 per le quantità fissate dall'art.27 punto 4;
 - Nelle zto C1.1 e C1.2 art.28 in relazione alla dotazione di cui all'art.11;
 - Nelle zto C1.3 art.29 in relazione alla dotazione di cui all'art.11;
 - Nelle zto D1.1 art.34 punto 4;
 - Nelle zto D1.3 art.35 punto 4;
 - Nelle zto D2 art.36 punto 4;
 - Negli interventi di cui all'art.38 per le schedature di edifici produttivi punto 2,
 - Negli interventi di cui all'art.39 per attività schedate ex LR 11/87 punti 3,5 e 9;
 - Nelle zto D1.2 art.40 punto 4;
 - Nelle zto D3 art.41 punto 3;
 - Nelle zto D4 art.42 punto 4;
 - Negli ambiti di riqualificazione ambientale di cui all'art.51 punto 4,
 - Nelle zone a servizi Fb ed Fc art.52 punti 2 e 3
2. Il presente Regolamento specifica inoltre modalità e criteri di determinazione, di cessione, di vincolo e/o limitazione d'uso delle aree per spazi pubblici ed opere di urbanizzazione e dei parcheggi privati.

ART. 2 (Aree per spazi pubblici ed opere di urbanizzazione – Parcheggi privati)

1. Le aree necessarie per gli spazi pubblici negli Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.) sono previste in conformità ai criteri di dimensionamento del PRG e secondo i contenuti dell'art.11 punto 1 delle N.T.A., ad ulteriore specificazione si prevede debbano essere determinate nei seguenti casi:
 - a) Nelle zone A e B centro organizzato gli standard necessari sono individuati nelle tavole grafiche di riferimento ovvero nelle NTA con la precisazione che l'individuazione grafica va controllata con le effettive disponibilità di uso pubblico. Nel caso in cui non sia possibile garantire l'uso pubblico per assenza di accessibilità da spazi di uso pubblico esistenti tali aree possono essere monetizzate a metà del valore tabellare del successivo art.6;
 - b) Nelle zone B1-B2-C1.1-C1.2 e C1.3 per edifici o parti di edifici di nuova edificazione per gli ampliamenti superiori al 30% della superficie utile (s.u.) esistente, per le demolizioni con nuova costruzione nonché per le ristrutturazioni con ricavo di nuove unità immobiliari e per i cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti, intendendo come nuova costruzione il ricavo di ulteriore superficie utile ovvero la modifica della preesistente destinazione con il minimo nel caso di cessione e/o realizzazione degli spazi pubblici i un posto auto della misura di 12,5 mq, esclusa l'area di manovra;
 - c) Nelle zone D a destinazione produttiva per edifici o parti di edifici di nuova edificazione, gli ampliamenti superiori al 30% della s.u. esistente e le demolizioni con nuova costruzione

- nonché le ristrutturazioni e i cambi di destinazione d'uso degli esistenti, intendendo come nuova costruzione il ricavo di ulteriore superficie utile ovvero la modifica della destinazione preesistente, con il minimo nel caso di cessione e/o realizzazione degli spazi a parcheggio pubblico di un posto auto della misura di 12,5 mq, esclusa l'area di manovra;
- d) In tutte le zone, edifici o parti di edifici a destinazione commerciale (esercizi di vicinato) e direzionale di nuova edificazione, gli ampliamenti superiori al 30% della s.u. e le demolizioni con nuova costruzione nonché le ristrutturazioni e i cambi di destinazione d'uso degli esistenti, con previsione di superfici commerciali o direzionali o ulteriori unità commerciali o direzionali, con il minimo nel caso di cessione e/o realizzazione degli spazi pubblici di un posto auto della misura di 12,5 mq esclusa l'area di manovra;
2. Le aree necessarie per gli spazi pubblici nei P.U.A. sono previste in conformità alle leggi vigenti, ai criteri di dimensionamento del PRG e secondo i contenuti dell'art.11 punto 2 delle N.T.A..
 3. In caso di intervento edilizio diretto o urbanistico (sia a permesso di costruire semplice che convenzionato che a strumento urbanistico attuativo) e per ogni tipo di destinazione, quando prevista dalla normativa urbanistica, la cessione delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria è sempre gratuita sia per gli spazi che per i parcheggi pubblici, come indicato agli artt. 10 e 11 delle N.T.A.. E' altresì d'obbligo il reperimento di parcheggi privati come indicato all'art.12 delle N.T.A..
 4. Ogni istanza o permesso edilizio, quando ne ricorra il caso, è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, nonché la cessione gratuita se primarie ovvero il vincolo di destinazione all'uso pubblico delle aree necessarie per la dotazione di spazi pubblici e per le opere di urbanizzazione.
 5. Il reperimento dei parcheggi privati è previsto secondo i contenuti dell'art.12 delle N.T.A. ed in conformità all'art.18 della Legge 765/67, ad ulteriore specificazione si prevede debbano essere determinati nei seguenti casi:
 - a) Edifici o parti di edifici ad uso residenziale di nuova edificazione, gli ampliamenti e le demolizioni con nuova costruzione nonché le ristrutturazioni e i cambi di destinazione d'uso degli esistenti, intendendo per nuova costruzione ogni nuova unità residenziale realizzata o ricavata;
 - b) Per edifici o parti di edifici a destinazione non residenziale di nuova edificazione, gli ampliamenti e le demolizioni con nuova costruzione nonché le ristrutturazioni e i cambi di destinazione d'uso degli esistenti, intendendo come nuova costruzione il ricavo di ulteriore superficie utile ovvero di modifica della destinazione preesistente nonché il ricavo di ulteriori unità immobiliari ovvero di camere in caso di attività alberghiere, sanitarie e simili.

ART. 3 (Monetizzazione aree pubbliche e parcheggi privati)

1. Nei limiti previsti dal presente regolamento, solo nel caso in cui si dimostri l'impossibilità, la pericolosità o l'inopportunità di mettere a disposizione le aree necessarie all'interno delle aree di proprietà, è possibile richiedere la monetizzazione delle aree per spazi pubblici ed opere di urbanizzazione.
2. Salvi i casi previsti all'art.1 (zone A e B centro organizzato) del presente Regolamento non è invece possibile procedere alla monetizzazione delle aree da garantire a parcheggio privato. In quest'ultimo caso, qualora fosse dimostrata l'impossibilità di reperire tali aree nel lotto di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento, ne potrà essere ammessa l'individuazione anche

all'esterno, purché entro la distanza massima di 100 metri e con conseguente vincolo di pertinenzialità trascritto nei pubblici registri.

3. La facoltà prevista di asservire le aree ad uso pubblico in luogo della cessione spetta all'Amministrazione Comunale su richiesta dei proprietari. Tale possibilità può comunque essere richiesta solo nel caso in cui la superficie delle aree da cedere complessivamente sia inferiore ai 1.000 metri quadrati nei casi di cui all'art. 11.1 ovvero ai 2.000 mq nei casi di cui all'art. 11.2 delle N.T.A.. Nel caso di impossibilità di monetizzazione delle aree da adibire ad uso pubblico e di necessità di parcheggi privati è facoltà del proprietario realizzare nel sottosuolo delle aree da cedere parcheggi interrati ed i relativi spazi di manovra, lasciando all'uso pubblico la superficie soprastante, idoneamente sistemata ed attrezzata.

ART. 4 (Possibilità ed opportunità della monetizzazione)

1. L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standard costituisce una specifica decisione dell'Amministrazione Comunale sotto forma di determinazione dirigenziale, supportata volta per volta da un'istruttoria tecnica nei casi di impossibilità e pericolosità di cui al punto 1 del precedente art.3.
2. La valutazione dell'opportunità della monetizzazione avviene sulla base di alcuni criteri generali da intendersi, però, in maniera non rigida e vincolante previa delibera di Giunta Comunale.
3. Al fine di motivare l'assenza di interesse pubblico alla cessione è necessario che sia dimostrata almeno una delle seguenti condizioni:
 - per tutte le zone:
 - Che l'area per urbanizzazione di possibile cessione sia compromessa alla presenza di servizi o preesistenze, impianti tecnologici, ecc. che ne limitino il pieno utilizzo;
 - Che la cessione sia qualitativamente e quantitativamente insufficiente, inferiore al posto auto di mq 12,5;
 - Che non sia possibile ricavare un'area che prospetti per una parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico esistente, o se interna, che non sia possibile renderla effettivamente fruibile;
 - Che vi sia nelle vicinanze già presente una sufficiente dotazione di spazi pubblici e/o privati;
 - esclusivamente nelle zone A e B centro organizzato:
 - Che la completa cessione dell'area dello standard dovuto renda di fatto impossibile una corretta impostazione planivolumetrica e quindi non consenta di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto circostante.

ART. 5 (Limitazione dell'uso pubblico mediante monetizzazione)

1. Per accertati motivi di opportunità, sicurezza ed in relazione alla effettiva utilità pubblica è facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere la possibilità di limitare l'uso pubblico delle aree destinate a standard consentendo la chiusura durante gli orari stabiliti in accordo con l'Amministrazione stessa. Gli oneri derivanti dal servizio di chiusura/apertura: le attrezzature necessarie, la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la pulizia dell'area sono a carico del privato. Le modalità, i tempi e le condizioni sono stabilite e verificate dall'Amministrazione Comunale con specifico atto ed accettate dall'operatore in sede di convenzione o attraverso atto d'obbligo unilaterale, fatta salva l'eventualità di dover mettere a disposizione l'area, a

semplice richiesta, qualora venga ravvisata la necessità di disporre l'uso pubblico al di fuori degli orari concordati.

2. Tale disposizione si applica anche nel caso di superficie superiori al limite di 1.000 mq (art. 11.1 N.T.A.) o 2.000 mq (art. 11.2 N.T.A.) in tutto il territorio comunale.
3. A fronte della limitazione dell'uso pubblico sarà dovuto un corrispettivo stabilito come segue:
 - Pari al 50% del valore di monetizzazione, del solo terreno, delle superfici del rispettivo ambito qualora l'uso pubblico venga limitato ai soli orari stabiliti in accordo con l'Amministrazione in ambiti territoriali nei quali si ritenga improbabile l'afflusso anche occasionale di pubblico;
 - Pari al 30% del valore di monetizzazione, del solo terreno, delle superfici del rispettivo ambito nel caso si convenga di mettere a disposizione l'area, oltre che in orari stabiliti anche a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale in occasione di particolari situazioni che richiedano la necessità di disporre l'apertura al pubblico.

ART. 6 (valori di monetizzazione)

1. Per quanto attiene la determinazione dei valori di monetizzazione viene stabilito un metodo di determinazione "generale" suddividendo il territorio comunale in parti, per ognuna delle quali viene determinato un valore riferito ai diversi indici di utilizzazione fondiaria e/o territoriale, anziché procedere con valutazioni "caso per caso". La suddivisione in zone con riferimento all'individuazione IMU:
 - ZONA 1 GIAVERA CENTRO
 - ZONA 2 CUSIGNANA
 - ZONA 3 SS.ANGELI E ZONA COLLINARE
2. Il valore di monetizzazione delle aree, commisurato al valore dei terreni, sommato alla spesa per l'urbanizzazione dell'area, è riportato nell'allegata tabella 1. L'area di riferimento per il calcolo del valore è quella del posto auto effettivo, lo spazio di manovra quindi è già compreso nel valore tabellare definito per il posto auto.
Con decorrenza pari alla data di entrata in vigore del presente Regolamento saranno oggetto di rivalutazione annuale sulla base dell'indice ISTAT medio dei prezzi al consumo dell'anno precedente.
 - ELEMENTI UNITAI DI CALCOLO
 - A) Valore al mq di terreno;
 - B) Costo di urbanizzazione;
 - C) Area di monetizzazione;
 - D) Rivalutazione ISTAT.
 - CALCOLO DELLA MONETIZZAZIONE
Importo della monetizzazione: $(A + B) \times C \times D$
3. Nell'ambito di applicazione del presente Regolamento i valori di monetizzazione stabiliti per i parcheggi pubblici si attribuiscono anche agli spazi pubblici aventi destinazione diversa (verde pubblico, ecc.).

ART. 7 (Modalità di pagamento)

1. L'importo della monetizzazione verrà corrisposto con le modalità previste per gli oneri di urbanizzazione al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

2. Nel caso l'intervento sia soggetto a Comunicazione di cambio d'uso senza opere o Denuncia Inizio Attività il versamento dell'importo della monetizzazione, fatto salvo conguaglio attivo o passivo, dovrà essere effettuato per intero all'atto della presentazione della relativa comunicazione. A dimostrazione dell'avvenuto pagamento alla Comunicazione dovrà essere allegata quietanza di pagamento, nonché prospetto di calcolo della monetizzazione effettuata soggetto a verifica d'ufficio. A seguito di verifica l'eventuale conguaglio a favore del Comune dovrà essere effettuato entro 30 giorni dalla notifica della relativa determinazione. L'eventuale conguaglio a favore del privato verrà debitamente restituito.
3. Il mancato versamento di quanto dovuto nei termini previsti comporta l'applicazione degli interessi e delle sanzioni previste dall'art. 81 della Legge Regionale 27.06.1985 n°61, nonché l'eventuale riscossione coattiva del complessivo credito ai sensi di legge.

ART. 8 (Disposizioni transitorie e finali)

1. Le disposizioni precedentemente adottate ed applicate attinenti il presente Regolamento ed in contrasto con quanto da esso disposto perdono ogni efficacia alla data di approvazione del regolamento stesso.

Comune di Giavera del Montello
REGOLAMENTO COMUNALE PER LA CESSIONE E LA MONETIZZAZIONE DI SPAZI PUBBLICI E PARCHEGGI

TABELLA 1		MONETIZZAZIONE PARCHEGGI									
ZTO PRG vigente	descrizione	Unità di misura	Valore aree Giavera	Costo Urb.	Totale Giavera	Valore aree Cusignana	Costo Urb.	Totale Cusignana	Valore aree SS.Angeli	Costo Urb.	Totale SS.Angeli
A	Centro storico	€/mq	56,00	22,00	78,00	52,00	22,00	74,00	44,00	22,00	66,00
B	Centro organizzato	€/mq	56,00	22,00	78,00	52,00	22,00	74,00	44,00	22,00	66,00
B1 (1,5 mc/mq)	Zone residenziali di Completamento intensive	€/mq	45,00	22,00	67,00	42,00	22,00	64,00	36,00	22,00	58,00
B2 (1,2 mc/mq)	Zone residenziali di Completamento semintensive	€/mq	45,00	22,00	67,00	42,00	22,00	64,00	36,00	22,00	58,00
B3 (1,5 mc/mq)	Zone residenziali di riqualificazione	€/mq	45,00	22,00	67,00	42,00	22,00	64,00	36,00	22,00	58,00
C1.1 (1 mc/mq)	Zone residenziali di Espansione	€/mq	40,00	22,00	62,00	37,00	22,00	59,00	32,00	22,00	54,00
C1.2 (0,8 mc/mq)		€/mq	35,00	22,00	57,00	32,00	22,00	54,00	28,00	22,00	50,00
C1.3		Zone residenziali di Espansione con edificazione marginale	€/mq	35,00	22,00	57,00	32,00	22,00	54,00	28,00	22,00
C2.c	Zone residenziali di Espansione inedificate con P.d.L. confermato	€/mq	40,00	22,00	62,00	42,00	22,00	64,00	36,00	22,00	58,00
C2.2	Zone residenziali e servizi di espansione inedificate	€/mq	40,00	22,00	62,00	42,00	22,00	64,00	36,00	22,00	58,00
C2.3	Zone residenziali con edilizia confermata di espansione inedificate	€/mq	40,00	22,00	62,00	37,00	22,00	59,00	32,00	22,00	54,00
D1.1	Zone industriali ed artigianali di completamento	€/mq	40,00	22,00	62,00	42,00	22,00	64,00	36,00	22,00	58,00
D1.2	Zone commerciali di completamento	€/mq	55,00	22,00	77,00	50,00	22,00	72,00	44,00	22,00	66,00
D1.3	Zone industriali e artigianali di mantenimento stato di fatto	€/mq	45,00	22,00	67,00	42,00	22,00	64,00	36,00	22,00	58,00
D2	Zone industriali e artigianali nuova formazione	€/mq	40,00	22,00	62,00	37,00	22,00	59,00	32,00	22,00	54,00
D2.c	Zone industriali e artigianali con S.U.A. confermato	€/mq	40,00	22,00	62,00	37,00	22,00	59,00	32,00	22,00	54,00
D3	Attrezzature ricettive	€/mq	30,00	22,00	52,00	28,00	22,00	50,00	24,00	22,00	46,00
D3.1	Attrezzature ricettive in zona collinare	€/mq	-	-	-	-	-	-	28,00	22,00	50,00
D4	Zone industriali e artigianali di riqualificazione urbana e ambientale	€/mq	35,00	22,00	57,00	32,00	22,00	54,00	28,00	22,00	50,00
D5	Zone di servizio alla mobilità	€/mq	30,00	22,00	52,00	28,00	22,00	50,00	24,00	22,00	46,00
Fa-Fb-Fc-Fd	Zone a servizi	€/mq	60,00	22,00	82,00	55,00	22,00	77,00	48,00	22,00	70,00
A2 verde privato e zone agricole	Solo aree utilizzabile a scopo edificatorio	€/mq	30,00	22,00	52,00	28,00	22,00	50,00	24,00	22,00	46,00