

COMUNE DI CASTELLAZZO BORMIDA

Provincia di Alessandria

ALLEGATO A) ALLA DELIBERAZIONE C.C. N. 11 DEL 23/06/2026

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

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____

INDICE

Art. 1 – Oggetto del Regolamento	3
Art. 2 – Ammissibilità della monetizzazione	3
Art. 3 – Procedure amministrative.....	3
Art. 4 – Interventi per i quali è ammessa la monetizzazione	4
Art. 5 – Determinazione dei valori di monetizzazione	5
Art. 6 – Destinazione dei proventi	8
Art. 7 – Modalità di riscossione	8
Art. 8 – Eccezioni	9
Art. 9 – Norme finali	9

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

- 1) Il presente Regolamento introduce la possibilità della monetizzazione delle aree, come definite dalla Legge regionale n. 56/77 e s.m.i. 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'asseveramento ad uso pubblico, ed il suo valore.
- 2) Il PRGI vigente prevede aree per servizi sociali, esistenti ed in progetto, individuate sulle tavole di piano Regolatore e/o prescritte nelle norme di attuazione che, complessivamente, rispettano le dotazioni di standard urbanistici fissate dallo stesso art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 2 – Ammissibilità della monetizzazione

- 1) La monetizzazione, sostitutiva della cessione, non potrà comportare la riduzione degli standard urbanistici a valori inferiori rispetto a quelli fissati dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- 2) 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.

Art. 3 – Procedure amministrative

- 1) La monetizzazione a standard dovrà essere richiesta all'amministrazione Comunale contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo.
- 2) Tale monetizzazione verrà concessa:
 - con il rilascio del titolo abilitativo presentato ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. per le aree a standards per parcheggi privati e pubblici per gli interventi diretti;
 - Tramite Convenzione Urbanistica per la dotazione di standard urbanistici per parcheggi pubblici per le aree sottoposte a SUE
- 3) 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.
- 4) In caso di procedimenti in sanatoria, le somme dovute a titolo di monetizzazione, saranno conteggiate con il valore vigente al momento della presentazione della richiesta di sanatoria.

Art. 4 – Interventi per i quali è ammessa la monetizzazione

1) Sono elencati di seguito gli interventi per i quali è ammessa la monetizzazione sostitutiva della cessione/assoggettamento ad uso pubblico e la misura massima della monetizzazione espressa in percentuale della dotazione richiesta per aree per standard urbanistici e/o parcheggi:

a) Aree del centro storico e aree edificate del centro storico

- a1) Mutamento d'uso a destinazione residenziale: 100% della dotazione richiesta;
- a2) Mutamento d'uso a destinazione commerciale (solo esercizi di vicinato), direzionale e turistico-ricettiva: 100% della dotazione richiesta;
- a3) Ampliamento edifici residenziali esistenti: 100% della dotazione richiesta;
- a4) Nuova costruzione residenziale: 50% della dotazione richiesta da destinarsi a parcheggio.

b) Aree Agricole

- b1) Mutamento d'uso a destinazione residenziale (con esclusione delle residenze agricole): 100% della dotazione richiesta dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. per parcheggi pubblici, previa verifica che il dimensionamento della dotazione esistente risulti sufficiente anche per il nuovo carico insediativo;
- b2) Ampliamento edifici residenziali (con esclusione delle residenze agricole): 100% della dotazione richiesta;
- b3) Interventi di recupero funzionale dei rustici a scopo residenziale, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4 ottobre 2018 n. 16: 100% della dotazione per parcheggio pubblico richiesta ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., previa verifica che il dimensionamento della dotazione esistente risulti sufficiente anche per il nuovo carico insediativo.
- b4) Attività produttiva in zona impropria: 100% della dotazione richiesta

c) Aree economiche interne ed esterne alla perimetrazione del centro abitato:

- c1) Mutamento d'uso a destinazione produttiva, commerciale (con superficie di vendita inferiore a 400 mq) e direzionale: 50% della dotazione richiesta;
- c2) Ampliamento di edifici esistenti: 50% della dotazione richiesta;
- c3) Nuove costruzioni industriali ed artigianali, compresa la logistica: 100% della dotazione richiesta.

2) A discrezione del Comune è ammessa la monetizzazione per gli interventi, non compresi tra i precedenti, che determinano la cessione di aree per servizi pubblici di dimensioni estremamente ridotte e comunque non superiore a 1000 mq.

- 3) Sono esclusi dalla realizzazione degli standard urbanistici gli ampliamenti “Una Tantum” non superiori al 30%.
- 4) Per quanto riguarda le attività commerciali, la monetizzazione è ammessa al posto del reperimento dei posti auto, ai sensi dell’art.26 c.2 della DCR n° 563-13414 in base ai criteri stabiliti dal comune, nei seguenti casi:
- **nell’addensamento A1** solo per esercizi di vicinato ove venga dimostrata l’irreperibilità di aree idonee e accessibili in un raggio di 150 mq.
 - per gli esercizi in tutto il territorio comunale dove il P.R.G. consente il commercio al dettaglio.
- 5) A titolo esemplificativo, nel caso in cui nel nucleo storico si verificasse il caso di cui all’art. 4 comma 1 lettera a) p.to 1) del presente Regolamento, la quota di standard si determina come segue:
- volume realizzato 270 mc
- Ab. Equivalenti: $270 \text{ mc} / 90 \text{ mc/ab} = 3 \text{ ab}$
- Area a standard dovuta: $25 \text{ mq/ab} * 3 \text{ ab} = 75 \text{ mq}$ di cui:
- a) Area per l’istruzione: $5 \text{ mq/ab} * 3 \text{ ab} = 15 \text{ mq}$
 - b) Area per attrezzature di interesse comune: $5 \text{ mq/ab} * 3 \text{ ab} = 15 \text{ mq}$
 - c) Aree per spazi pubblici a parco, per gioco e lo sport: $12,50 \text{ mq/ab} * 3 \text{ ab} = 37,50 \text{ mq}$
 - d) Aree a parcheggi pubblici: $2,5 \text{ mq/ab} * 3 \text{ ab} = 7,5 \text{ mq}$

Art. 5 – Determinazione dei valori di monetizzazione

5.1.) Monetizzazione delle aree a standards per parcheggi privati

5.1.1.) 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 di 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 una curva e/o incrocio, in contrasto con il Codice della strada ecc...).

5.1.2.) Determinazione della superficie dell'area a parcheggio.

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

Da tale superficie risultano esclusi:

- I percorsi pedonali;
- Le aree a verde;
- Le aiuole spartitraffico

5.1.3.) Determinazione del valore di monetizzazione dell'area a parcheggio

Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree a parcheggio è stato determinato tramite relazione di stima redatta dal Responsabile del servizio tecnico, 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 – anno 2026", attualmente vigente.

Il valore unitario a metro quadrato da corrispondere per la monetizzazione delle aree a parcheggio è fissato in: **€/mq 67,73 (dicesi euro sessantasette/73).**

Detto valore sarà aggiornato dal Responsabile del servizio tecnico, con propria determinazione, 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.

5.2.) Monetizzazione di standard urbanistici per parcheggi pubblici

5.2.1.) Ammissibilità della monetizzazione degli standards urbanistici per parcheggi pubblici

L'impiego dell'istituto della monetizzazione potrà avvenire per singolo caso.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata dagli aventi titolo, contestualmente all'istanza di presentazione del titolo abilitativo e/o piano esecutivo (PEC).

5.2.2.) Determinazione del valore di monetizzazione delle aree a standard per parcheggi pubblici.

Il valore unitario a metro quadrato da corrispondere per la monetizzazione delle aree a parcheggio è fissato in: **€/mq 67,73 (dicesi euro sessantasette/73).**

Detto valore sarà aggiornato dal Responsabile del servizio tecnico, con propria determinazione, 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.

5.3.) Monetizzazione di standard urbanistici per parcheggi pubblici per l'insediamento delle attività commerciali

5.3.1.) Ammissibilità della monetizzazione degli standards urbanistici per parcheggi pubblici.

L'impiego dell'istituto della monetizzazione potrà avvenire per singolo caso.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata dagli aventi titolo, contestualmente all'istanza di presentazione del titolo abilitativo e/o piano esecutivo (PEC).

5.3.2.) Determinazione del valore di monetizzazione delle aree a standard per parcheggi pubblici per l'insediamento commerciale.

La determinazione del numero di parcheggi è disciplinata dalla DGR 563-13414 del 29/10/1999 nonché dagli Indirizzi e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, approvati con D.C.C. n. 03 del 09/02/2026.

Per la dotazione dei parcheggi per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande si veda DGR n. 85-13268 del 8/02/2010 e successiva DGR n. 43-13437 del 01/03/2010 allegato A.

Il valore unitario a metro quadrato da corrispondere per la monetizzazione delle aree a parcheggio è fissato in: **€/mq 67,73 (dicesi euro sessantasette/73).**

Detto valore sarà aggiornato dal Responsabile del servizio tecnico, con propria determinazione, 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.

5.4.) Riduzione monetizzazione

Rispetto ai valori derivanti dal calcolo dell'importo per la monetizzazione riportati nei p.ti 5.1.3., 5.2.2. e 5.3.2. si applicano le seguenti riduzioni in percentuale in base all'area urbanistica oggetto di intervento:

area A: -20% dell'importo dovuto.

Art. 6 – Destinazione dei proventi

- 1) I proventi incassati dal Comune per la monetizzazione delle aree per parcheggi privati e per standard urbanistici saranno destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, nonché destinati ad un fondo di bilancio vincolato per l'acquisizione di aree a servizi pubblici in attuazione delle previsioni di PRG.
- 2) Nel caso che il fabbisogno di aree a parcheggio pubblico sia già soddisfatto, sarà possibile utilizzare parte delle somme derivanti dalla monetizzazione, per l'esecuzione di opere su:
 - aree pubbliche esistenti.
 - attrezzature e servizi pubblici esistenti.

Art. 7 – Modalità di riscossione

- 1) Per importi fino ad € 2.000,00 il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio privato e dalle aree a standard urbanistico e area a parcheggio per gli insediamenti commerciali dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione prima del ritiro del titolo abilitativo, o comunque prima dell'inizio dell'attività edificatoria/commerciale.
- 2) Per importi superiori a € 2.000,00 il corrispettivo potrà essere rateizzato, previa presentazione di apposita fidejussione bancaria o polizza fidejussoria rilasciata da compagnia assicurativa. Le modalità di pagamento sono così determinate:
 - Una prima rata pari ad € 2.000,00, prima del rilascio del titolo abilitativo;

- Il restante importo potrà essere rateizzato, da versare come da piano stabilito dal Responsabile del servizio tecnico in fase di rilascio del titolo abilitativo, o come stabilito in Convenzione Urbanistica nel caso di PEC, precisando che il saldo andrà comunque versato prima della presentazione del certificato di ultimazione lavori.
- 3) 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 a quanto già previsto per il versamento degli oneri concessori, ai sensi dell'art. 42 del DPR 380/2001 e s.m.i..
- 4) Le garanzie fidejussorie dovranno essere valide sino al momento della restituzione della polizza originale da parte del Comune, che avverrà successivamente al pagamento dell'intero importo dovuto.
- 5) L'eventuale trasferimento del titolo ad altri è subordinato all'assunzione della fidejussione a carico del nuovo obbligato principale.

Art. 8 – Eccezioni

- 1) 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 4 della L.R. 56/77 e s.m.i., 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 purchè le aree non monetizzate abbiano una propria autonomia funzionale.

Art. 9 – Norme finali

- 1) 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.
- 2) In conformità a quanto previsto dall'art. 51 comma 3 del vigente Statuto Comunale, il presente Regolamento, entrerà in vigore decorsi 15 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio Informatico della deliberazione di approvazione.