



# Comune di Borgo Mantovano

Provincia di Mantova

Via dei Poeti, 3 – CAP 46036 - Borgo Mantovano (MN)

Tel. 0386/46001 – C.F. 02540250202 - CODICE Istat 020072 CODICE Fiore M396

[www.comune.borgomantovano.mn.it](http://www.comune.borgomantovano.mn.it)

## Regolamento comunale per la monetizzazione dei parcheggi

### SOMMARIO

- art. 1      **Oggetto del regolamento**
- art. 2      **Ambito di applicazione**
  
- art. 3      **Possibilità ed opportunità della monetizzazione**
- art. 4      **Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione**
- art. 5      **Diniego**
- art. 6      **Definizione dei valori di monetizzazione**
- art. 7      **Aggiornamento dei valori di monetizzazione**
- art. 8      **Modalità di pagamento**
- art. 9      **Destinazione dei proventi**
- art. 10     **Disposizioni finali**

## **Art. 1 – Oggetto del regolamento**

Il presente Regolamento disciplina le modalità di surrogare il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio attraverso l'istituto della monetizzazione.

## **Art. 2 - Ambito di applicazione**

Il regolamento riguarda esclusivamente le procedure per la monetizzazione delle aree da destinarsi a parcheggio nei casi previsti nelle N.T.A. dei PGT delle tre municipalità del Comune di Borgo Mantovano per gli "interventi diretti" eseguiti su fabbricati ubicati all'interno del TUC (Tessuto urbano consolidato) e finalizzati a:

- A) recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente che comportino cambio di destinazione d'uso con e senza opere;
- B) ampliamenti di edifici quanto per comprovati motivi sia impossibile realizzare in tutto o in parte la dotazione di parcheggi previsti nelle N.T.A., esclusa in ogni caso, la monetizzazione di una superficie superiore mq. 150,00 (corrispondenti a quella destinata alla vendita di un esercizio di vicinato);

## **Art. 3 – Possibilità ed opportunità della monetizzazione**

L'impiego dell'istituto della monetizzazione delle aree di parcheggio potrà avvenire per singolo caso previa deliberazione della Giunta Comunale su proposta del Responsabile dell'Area Tutela e Sviluppo del Territorio, SUAP e SUE. La proposta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire o SCIA.

## **Art. 4 - Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione**

Le richieste di monetizzazione potranno essere accolte quando sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di realizzare i parcheggi previsti nelle N.T.A. dei PGT:

- 1) nell'area di sedime dell'immobile o nelle immette vicinanze (max 150 mt)
- 2) per ragioni di rispetto ambientale e o di salvaguardia delle caratteristiche-funzioni dell'area stessa;
- 3) quando le aree reperibili non siano idonee per dimensioni, inadeguata localizzazione e/o conformazione planimetrica;

## **Art. 5 - Diniego**

L'Amministrazione comunale, con atto esplicito del responsabile del settore competente, può negare la proposta di monetizzazione ove verifichi, a seguito dei normali accertamenti istruttori, che il richiedente il titolo abilitativo edilizio, dispone di aree idonee e utili al soddisfacimento delle dotazioni private o pubbliche.

## **Art. 6 - Definizione dei valori di monetizzazione delle aree da destinare a parcheggio**

Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree da destinare a parcheggio è dato dall'onere corrispondente alla somma del costo delle aree definito ai fini IMU e del costo della realizzazione dell'opera;

I costi attuali delle aree fabbricabili ai fini IMU previsti per ogni municipalità in base alle delibere C.C. n. 15 del 16/02/2017 (Pieve di Coriano), C.C. n. 43 del 18/06/2012 (Revere), C.C. n. 9 del 08/03/2017 (Villa Poma) sono di seguito riportati:

<b>VALORE DELLE AREE DA MONETIZZARE</b>	
<b>Area Urbana - Pieve di Coriano</b>	
<b>DEFINIZIONE</b>	<b>€/mq</b>
Area Prevalentemente Residenziale (senza titolo Convenzionato)	€ 75,00
Area Prevalentemente Residenziale (conto titolo Convenzionato)	€ 75,00
Area in ambiti prevalentemente produttivi	€ 26,00
Area in ambiti prevalentemente commerciali - direzionali	€ 27,00
Aree edificabili con vincolo di inedificab. Art. 11/11 bis del Regolamento IMU	€ 6,00
Aree in ambiti soggetti a piani di recupero	€ 75,00
Aree in servizi e impianti tecnologici sovracomunali (previsti ed esistenti)	€ 26,00
Aree in ambiti per strutture ricettive e turistiche	€ 26,00
Aree interessate da PDC in deroga (Del. C.C. n. 3 del 25.01.2017)	€ 75,00
<b>Area Urbana - Revere</b>	
Zona "tc 1" ex A1	€ 78,00
Zona "tc 2" ex A2	€ 83,00
Zona "tc 3" ex B1	€ 80,00
Zona "tc 4" ex B2	€ 80,00
Zona "tc 5" ex B3	€ 35,00
Zona "tc 8" ex B4	€ 30,00
Zona "tc 6" ex B5	€ 36,00
Zona "C 1"	€ 100,00
Zona "C 2" **	€ 90,00
Zona "C 3"	€ 80,00
Zona "D 1" *	€ 30,00
Zona "D 2" *	€ 30,00
Zona "D 3" *	€ 30,00
<b>Area Urbana - Villa Poma</b>	
Ambiti prevalentemente residenziali a media densità (urbaniz.)	€ 100,00
Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità (urbaniz.)	€ 100,00
Ambito soggetto a permesso di costruire convenzionato (urbaniz.)	€ 100,00
C.R.1 - C.R.2 - C.R.3 - C.R.4 (con opere di urbanizzate)	€ 100,00
Ambiti prevalentemente produttivi (con opere di urbanizzate)	€ 15,49
C.P.5 - C.P.6 - C.P.7 - C.P. 8 (con opere di urbanizzate)	€ 15,49
Ambiti prevalentemente Terziari (con opere di urbanizzate)	€ 85,00
Ambiti attività produttive e commerciali connesse con l'agricoltura (con opere di urbanizzate)	€ 15,49

\* PLI1 – PLI2 – PLI3 – PLI4 – PLI5

\*\* PL1 – PL2 – PL BORGONUOVO

### **Determinazione del Costo per la realizzazione di un mq. di parcheggio**

Premesso che per la determinazione del prezzo relativo alla costruzione di 1 mq. di parcheggio si sono analizzati i prezzi relativi alla costruzione di un quadrato con lato 15 ml. pari ad un area di mq. 225; questo per calcolare con maggiore precisione l'incidenza di opere quali la rete fognaria e l'impianto di illuminazionee

I prezzi applicati nel presente computo metrico estimativo sono stati in parte desunti dagli elenchi dei prezzi unitari allegati ai capitolati d'appalto delle ultime opere pubbliche costruite, ed in parte dal prezzario edito dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Mantova;

### OPERE STRADALI

Per il calcolo di questa opere si è considerato un adeguato movimento di terra costruendo un'unica livelletta ad una quota costante di 60 cm. rispetto al piano di campagna, ottenendo un cassonetto stradale in grado di reggere alle sollecitazioni derivanti

N.	Descrizione	Quantità	Prezzo	Totale
1)	<b>Costruzione della massicciata stradale così formata:</b> * Scavo generale di sbancamento per una profondità minima di cm. 60 rispetto all'attuale piano di campagna, formazione del piano di posa, demolizione di eventuali manufatti e smaltimento in discarica del materiale di risulta; * Fornitura e posa di sabbia di cava in opera secondo i piani in progetto per uno spessore minimo di cm. 20 misurato in opera dopo la livellazione; * Fornitura, posa e compattazione di ghiaia mista naturale secondo i piani in progetto per uno spessore minimo di cm. 30 misurato in opera dopo compattazione; * Fornitura, posa e compattazione di ghiaia mista stabilizzata secondo i piani in progetto per uno spessore minimo di cm. 5 misurato in opera dopo compattazione; * Compreso rimozione cordolatura esistente ed ogni quant'altro per dare il lavoro finito a regola d'arte; * Il tutto misurato in effettiva superficie della massicciata al netto dei cordoli di bordo:			
	mq.	225,00	€ 30,00	€ 6.750,00
2)	<b>Realizzazione di muretti di contenimento così formati:</b> * Scavo di fondazione a sezione obbligata; * Fondazione in cls tipo RCK20 di sezione 40x40 cm e con ferri verticali ammarraggio del diam. mm. 10 in ragione di 1 ogni ml; * Muretto di contenimento di dimensioni 20x20 cm in blocchi-cassero riempiti in cls tipo RCK25 ed armati con ferri diam. mm. 10 longitudinali e una staffa diam. mm. 10 ogni ml. o alternativamente gettati in opera; * Ferri di predisposizione recinzioni del diam. mm. 10 conformati a U di altezza cm. 60 di cui 40 fuori cordolo in ragione di uno ogni metro lineare.			
	ml.	15,00	€ 140,00	€ 2.100,00
3)	<b>Realizzazione manto bituminoso:</b> * Fornitura e posa di conglomerato bituminoso per strato di collegamento (0-:-20) costituito da pietrisco o graniglia di opportuna granulometria e bitume nella proporzione del 4% in peso impastati a caldo previo essiccamento e riscaldamento degli aggregant * Sabbiatura finale con utilizzo di emulsione bitumata e sabbia di fiume fino alla perfetta sigillatura del manto;			
	mq.	225,00	€ 19,00	€ 4.275,00
4)	<b>Cordoli in conglomerato Vibrocompresso in opera:</b> * Sez. 10/12 x 25 cm. compreso scavo a sezione obbligata, fondazione in getto di calcestruzzo;			
	ml.	15,00	€ 30,00	€ 450,00
5)	<b>Marciaipiedi in blocchetti di cls in opera</b> * Fornitura e posa;			
	mq.	22,50	€ 44,00	€ 990,00
<b>TOTALE OPERE STRADALI</b>				<b>€ 14.565,00</b>

## OPERE FOGNARIE

Per la stima di queste opere si è considerato lo smaltimento delle sole acque meteoriche, computando una caditoia ogni 225 mq., oltre naturalmente al collettore principale di raccolta con relativi pozzetti d'ispezione (questo collettore ai fini del calcolo)

6)	<b>Fornitura e posa di tubi circolari in PVC 303/1 del diam. 160 mm</b> con giunto a bicchiere e guarnizione elastomerica per allacciamento caditoie compreso:			
	* Prezzi speciali di raccordo ai pozzetti in c.a. a perfetta tenuta idraulica (manicotti) e tappi in PVC in testa agli allacciamenti predisposti all'interno dei lotti; * Scavo a sezione obbligata fino a 110 cm. della larghezza di cm. 40; * Formazione base di appoggio, rinfiacatura e ricopertura in sabbia di cava e ghiaia mista fino alla quota di progetto; * Misurati al lato interno dei pozzetti;			
	ml.	14,25	€ 20,00	€ 285,00
7)	<b>Fornitura e posa di tubi circolari in PVC 303/1 del diam. 300 mm</b> con giunto a bicchiere e guarnizione elastomerica per condotta principale compreso:			
	* Prezzi speciali di raccordo ai pozzetti in c.a. a perfetta tenuta idraulica (manicotti) e tappi in PVC in testa agli allacciamenti predisposti all'interno dei lotti; * Scavo a sezione obbligata fino a 110 cm. della larghezza di cm. 40; * Formazione base di appoggio, rinfiacatura e ricopertura in sabbia di cava e ghiaia mista fino alla quota di progetto; * Misurati al lato interno dei pozzetti;			
	ml.	14,50	€ 35,00	€ 507,50
8)	<b>Fornitura e posa di pozzetti per fognature acque nere</b> con misure interne ml. 0,50 x 0,50 x 1,00:-1,20 realizzati per sopportare carichi stradali completo di chiusino in ghisa compreso: * scavo a sezione obbligata in terreno di qualsiasi natura; * Rinfiacco in sabbia e ghiaia secondo le quote di progetto, rimozione e trasporto in discarica del materiale di risulta; Allacciamento alle tubazioni in PVC diam. 160/200 mm. esistenti * Misurati al lato interno dei pozzetti;			
	n.	2,00	€ 245,00	€ 490,00
<b>TOTALE OPERE FOGNARIE</b>				<b>€ 1.282,50</b>

**Somma Totale Opere € 15.847,50**

### COSTO COMPLESSIVO DELL'OPERA

**Somma Totale Opere € 15.847,50**

I.V.A. 10% € 1.584,75

Spese Tecniche 10% € 1.584,75

Posa in opera di Impianto Illuminazione (Palo I.P. a due bracci) € 4.500,00

(Palo a due bracci)

**TOTALE COMPLESSIVO € 23.517,00**

### DETERMINAZIONE DEL COSTO DELLE OPERE PER MQ.

€ 23.517,00 : 225,00 = 104,52 €/mq.

<b>TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL PARCHEGGIO</b>		
A)	Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compresi sottoservizi, illuminazione e segnaletica orizzontale e verticale	104,52 €/mq
B)	Valore dell'area	(vedi tabella precedente)
<b>TOTALE VALORE PARCHEGGIO = (A) + B)</b>		<b>..... €/mq</b>

Gli importi di cui sopra sono da considerarsi sostitutivi dell'obbligo di reperimento dell'area a parcheggio, con i limiti sopra richiamati.

#### **Art. 7 – Aggiornamento dei valori di monetizzazione**

Gli importi di cui all'art. 6, relativamente al valore del terreno verranno variati annualmente al variare dei valori IMU approvati con specifiche delibere, mentre i prezzi del costo per la realizzazione del parcheggio verrà aggiornato annualmente in base agli indici ISTAT.

I valori così aggiornanti saranno evidenziati, per ogni singolo caso, nella proposta di accettazione del Responsabile dell'Area Tutela e Sviluppo del Territorio, SUAP e SUE di cui all'art. 3.

#### **Art. 8 - Modalità di pagamento**

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio, potrà essere versato in un'unica soluzione oppure, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato, previa presentazione di apposita polizza fideiussoria.

Nel caso di versamento 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, come indicato nell'art. 42 del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 9 - Destinazione dei proventi**

I proventi della monetizzazione, introitati dall'Amministrazione comunale in apposito capitolo di spesa, saranno destinati alla realizzazione degli interventi previsti nel "Piano dei Servizi" compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

#### **Art. 10 – Disposizioni finali**

Il presente Regolamento entra in vigore alla data di esecutività della delibera di approvazione.