

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI AI SENSI DELLA DCR N. 563-13414 DEL 29/10/1999 E S.M.I. E DELLA DGR N. 85-13268 DEL 08/02/2010 E S.M.I.**

---

(Votazione palese)

Su proposta degli Assessori al Commercio, Raffaele Iozzino, e all'Urbanistica, Marcello Concas.

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Regionale 20 novembre 2012, n. 191-43016 è stata aggiornata la deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n. 563-13414 (d'ora in avanti indicata come DCR 563-13414/1999) ad oggetto: "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114" ed il relativo "Allegato A", introducendo i commi 5bis e 5ter all'art. 25, con i quali si consente la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio previsti per l'insediamento di strutture di vendita al dettaglio all'interno degli addensamenti commerciali A1, A2, A3, A4, A5 e delle localizzazioni commerciali L1;
- l'allegato "A" della DCR 563-13414/1999, relativamente al fabbisogno di parcheggi per gli esercizi di vendita in sede fissa stabilisce che la quota di posti a parcheggio e relativa superficie non soggetta alle norme dell'art. 21 della L.U.R. sia reperita in aree private (cfr. art. 25 comma 2) inoltre prevede che, per gli esercizi di vendita in sede fissa ubicati negli addensamenti commerciali A1, A2, A3, A4, A5 e localizzazioni commerciali L1 il fabbisogno sia monetizzabile (cfr. art. 25 commi 5bis e 5ter) contribuendo alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento d'interventi di iniziativa pubblica dedicati alle zone di insediamento;
- con deliberazione della Giunta Regionale 8 febbraio 2010, n. 85-13268 (d'ora in avanti indicata come DGR 85-13268/2010) sono stati approvati gli "Indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande" per la predisposizione, da parte dei comuni, dei criteri per l'insediamento delle attività secondo le modalità ed i contenuti di cui all'"allegato A" che costituisce parte integrante e sostanziale della deliberazione stessa;
- l'allegato "A" della DGR 85-13268/2010, relativamente al fabbisogno di parcheggi per gli esercizi di somministrazione stabilisce che la quota di posti a parcheggio e relativa superficie non soggetta alle norme dell'art. 21 della L.U.R. sia reperita in aree private (cfr. art. 8 comma 2) inoltre prevede che, per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A2, A3, A4 e L1 il fabbisogno sia monetizzabile (cfr. art. 8 comma 5) contribuendo alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento;

Dato atto che il Comune di Moncalieri:

- con deliberazioni di Consiglio n.47/2012 e 169/2012 ha approvato i criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale individuando gli addensamenti e le localizzazioni commerciali presenti sul territorio, i quali, da

un lato, dovranno essere recepiti nell'ambito del Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) con apposita Variante ai sensi di quanto previsto all'art. 17 comma 7 della LR. 56/77 e s.m.i. e, dall'altro costituiscono gli ambiti per l'applicazione della monetizzazione ai fini dell'insediamento di esercizi di vendita in sede fissa e di pubblici esercizi di somministrazione;

- con deliberazioni di Consiglio n. 107/99 e 77/2008 sono stati approvati i criteri per la monetizzazione di aree a servizi pubblici comprensivi di aree a parcheggio ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. prevista nelle trasformazioni urbanistico edilizie, da attuarsi con piani esecutivi convenzionati o permessi di costruire convenzionati.

Rilevato che il criterio utilizzato per la monetizzazione di aree a servizi pubblici ex art. 21 della Legge Urbanistica Regionale (L.U.R.) non può trovare applicazione ai fini della DCR 563-13414/1999 e s.m.i. e della DGR 85-13268/2010, in quanto oltre a non essere contemplato dalla DCC 107/99 e dalla DCC 77/2008 ha natura e finalità differenti poiché:

- con la monetizzazione urbanistica si deve garantire la realizzazione di servizi pubblici all'interno del distretto urbanistico individuato dal P.R.G.C.;
- la monetizzazione è connessa all'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia ed è commisurata all'edificato (superficie lorda di pavimento o volume) al valore dei terreni o comunque al vantaggio economico del privato nel caso questo sia superiore;
- con la monetizzazione per l'autorizzazione all'attività di vendita in sede fissa al dettaglio e di somministrazione di alimenti e bevande si deve garantire la contribuzione ad un fondo per interventi al servizio delle zone d'insediamento commerciale e per il quale dovranno essere previsti appositi capitoli a bilancio;
- la monetizzazione è connessa all'attività ed è commisurata alla superficie di vendita e/o di somministrazione definita dalla disciplina specifica oltre ad essere uno strumento per indirizzare l'insediamento di nuove attività (come specificato per i pubblici esercizi dalla nota della Direzione Commercio della regione Piemonte del 23/12/2010 id. 0009369/DB1701);

Attualmente nel territorio comunale, con esclusione del distretto industriale DI8 l'Amministrazione Comunale ha facoltà di ammettere la monetizzazione delle aree a servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.U.R. non reperite nell'ambito d'interventi di strumenti urbanistici esecutivi o permessi di costruire convenzionati ai sensi e nei termini dell'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente;

I criteri per la monetizzazione di cui alla DCR 563-13414/1999 e DGR 85-13268/2010 trovano applicazione per gli standard a parcheggi afferenti l'attività di vendita in sede fissa e di somministrazione alimenti e bevande non rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 21 della L.U.R.;

L'Amministrazione Comunale essendo già dotata di adeguata normativa urbanistica (art. 7 delle N.T.A. del P.R.G.C.) e di criteri per la determinazione dei valori della monetizzazione delle aree a servizi pubblici di cui all'art. 21 della L.U.R. deve provvedere esclusivamente ad individuare i criteri di monetizzazione delle aree a parcheggio di cui alla DCR 563-13414/1999 e alla DGR 85-13268/2010 esclusi dall'ambito di applicazione della L.U.R. e che pertanto non rendono necessario l'adeguamento dello strumento urbanistico generale;

Vista la nota del Settore Pianificazione Urbanistica id. 1710129 del 15/01/2013 con la quale si determinano possibili valori delle monetizzazioni;

Ritenuto congruo ed opportuno determinare il valore della monetizzazione del parcheggio in analogia ai comuni che si sono già dotati degli indirizzi e criteri di cui trattasi relativamente alla disciplina dei pubblici esercizi, applicando un coefficiente di contribuzione per ogni specifico addensamento in coerenza con le finalità di sviluppo ed incentivazione delle attività disciplinate dalla DCR 563-13414/1999 e alla DGR 85-13268/2010 e rapportandolo al costo complessivo necessario alla realizzazione dello stesso come di seguito sinteticamente illustrato:

- le zone di addensamento delle attività di somministrazione corrispondono alle zone di addensamento delle attività commerciali;
- il costo dei terreni pari a circa 89,00 €/mq corrisponde alla media dei possibili valori d'esproprio nei distretti residenziali (con esclusione di quelli collinari) e nei distretti in cui ricadono gli addensamenti commerciali;
- il costo di realizzazione dei parcheggi pari a circa 193,00 €/mq (€/mq 475,00 \*2/7+€/mq 80,00\*5/7) corrisponde alla media dei possibili seguenti interventi:
  - in due addensamenti (A1 Centrale e A3 RomaSestriere) realizzazione di parcheggi in strutture multipiano al costo medio stimato di €/mq 475 (€/mq 450,00 per interventi fuori terra e €/mq 500,00 per interventi interrati);
  - nei restanti cinque addensamenti ( A3 Pastrengo, A3 Genova, A4 Savona, A4 S.Maria, A5 Sanda Vadò) realizzazione di parcheggi con interventi a livello del terreno al costo medio stimato di €/mq 80,00 (€/mq 70,00 periferiche €/mq 90,00 centrali);

Atteso che il costo medio complessivo necessario alla realizzazione di un parcheggio determinato parametricamente corrisponde ad € 7.332,00 corrispondente ad una superficie di mq 26,00 ed un costo unitario di €/mq 282,00;

Ritenuto di dover differenziare il contributo pro-quota a carico del soggetto privato in base alla specifica zona d'insediamento (come individuata nelle sopra citate D.C.C. n.47/2012 e N. 169/2012) in cui ricade l'attività e non per tipologia in considerazione dell'eterogeneità del territorio;

Ritenuto congruo garantire l'omogeneità degli importi unitari della monetizzazione dei parcheggi delle attività commerciali in sede fissa e delle attività di somministrazione di alimenti e bevande regolamentate dalle sopra citate DGR 85-13268/2010 e DCR 563-13414/1999;

Rilevato che i criteri comunali per il riconoscimento degli addensamenti commerciali non hanno individuato localizzazioni L1 lasciando la possibilità di essere autoriconosciute dagli operatori economici, nel caso di loro eventuale autoriconoscimento si ritiene di dover differenziare l'importo della monetizzazione facendo riferimento all'addensamento più vicino tenendo conto della possibile connessione funzionale e dei vantaggi commerciali delle attività poste in prossimità di un addensamento e della previsione dell'art14, comma 4 lett.a) della D.C.R. 29/10/1999, n.563-13414, ai sensi della quale le localizzazioni L1 devono essere preferibilmente individuate in prossimità di addensamenti urbani e, una volta attuato il processo di integrazione, debbono essere intercluse in un addensamento;

Preso atto che il numero e la superficie dei singoli parcheggi è determinato in base agli indirizzi di cui all'art. 25 dell'allegato A della DCR 563-13414/1999 e di cui all'art.8 dell'allegato A della DGR 85-13268/2010;

Ritenuto pertanto di dover approvare i criteri per la definizione degli importi per la monetizzazione dei parcheggi degli esercizi di vendita in sede fissa e dei pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ai fini dell'applicazione della DCR 563-13414/1999 e della DGR 85-13268/2010;

Sentito il parere delle competenti Commissioni Consiliari;

Tutto ciò premesso,

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Visto il Decreto Legislativo 31/03/2008, n.114 sulla riforma del commercio;

Vista la Legge Urbanistica Regionale (L.U.R.) 05/12/1977, n.56 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale 12/11/1999, n.28 e s.m.i. che disciplina lo sviluppo e l'incentivazione del commercio in Piemonte in attuazione del D.Lgs. n.114/1998;

Vista la Legge Regionale 29/12/2006, n.38 e s.m.i. che disciplina l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande;

Vista la Deliberazione di Consiglio regionale (DCR) n. 563-13414 del 29/10/1999 così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003, dalla DCR n. 59-10831 del 24 marzo 2006 e dalla DCR n.191-43016 del 20/11/2012;

Vista la Deliberazione di Giunta regionale (DGR) n.85-13268 del 08/02/2010 così come modificata dalla DGR n.43-13437 del 01/03/2010;

Vista la nota della Direzione Commercio della regione Piemonte del 23/12/2010 id. 0009369/DB1701;

Vista la deliberazione di Consiglio comunale (DCC) n.47 del 20/04/2012 così come modificata dalla DCC n.169 del 19/12/2012 di approvazione dei criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale;

Viste le deliberazioni di Consiglio comunale n. 107/99 e 77/2008 con le quali sono stati approvati i criteri per la monetizzazione di aree a servizi pubblici comprensivi di aree a parcheggio ai sensi dell'art. 21 della L.U.R.;

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267 e s.m.i.;

Visto lo Statuto Comunale;

Richiamato il comma 381 della legge n. 228 del 24 dicembre 2012, il quale stabilisce che *"il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2013 da parte degli enti locali è differito al 30 giugno 2013"*;

Richiamato altresì l'art. 163 del TUEL che disciplina l'esercizio provvisorio;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale in data 07/01/2013, n. 1 che autorizza il Peg provvisorio per l'esercizio 2013;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica dei Responsabili dei Servizi interessati di cui all'art. 49 e 147-bis del D.L.vo 18.8.2000, n. 267 e s.m.i.;

### **PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE DI DELIBERARE**

1) Di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, i seguenti criteri per la determinazione e la corresponsione degli importi per la monetizzazione dei parcheggi degli esercizi di vendita al dettaglio in sede fissa e dei pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ai fini dell'applicazione degli indirizzi regionali stabiliti dalla DCR 563-13414/1999 e dalla DGR 85-13268/2010;

2) Di stabilire che l'importo per la monetizzazione di un singolo posteggio (26 mq) venga determinato come contributo pro-quota a carico del soggetto privato, da differenziarsi in funzione dell'addensamento/localizzazione in cui ricade l'attività come

individuati/individuabili in applicazione delle deliberazioni di Consiglio n.47/2012 e n.169/2012 secondo la seguente suddivisione:

- **Addensamento A1 Centro Storico**

Monetizzazione posto auto al mq = costo di costruzione € 282,00 x 0,80 = € 225,60  
conseguentemente l'importo per la monetizzazione di un singolo parcheggio (26 mq) è pari a € 5.865,60

- **Addensamento A3 Roma Sestriere**

Monetizzazione posto auto al mq = costo di costruzione € 282,00 x 0,70 = € 197,40  
conseguentemente l'importo per la monetizzazione di un singolo parcheggio (26 mq) è pari a € 5.132,40

- **Addensamento A3 Pastrengo**

Monetizzazione posto auto al mq = costo di costruzione € 282,00 x 0,65 = € 183,30  
conseguentemente l'importo per la monetizzazione di un singolo parcheggio (26 mq) è pari a € 4.765,80

- **Addensamento A3 Genova**

Monetizzazione posto auto al mq = costo di costruzione € 282,00 x 0,60 = € 169,20  
conseguentemente l'importo per la monetizzazione di un singolo parcheggio (26 mq) è pari a € 4.399,20

- **Addensamento A4 Savona**

Monetizzazione posto auto al mq = costo di costruzione € 282,00 x 0,45 = € 126,90  
conseguentemente l'importo per la monetizzazione di un singolo parcheggio (26 mq) è pari a € 3.299,40

- **Addensamento A4 Santa Maria**

Monetizzazione posto auto al mq = costo di costruzione € 282,00 x 0,35 = € 98,70  
conseguentemente l'importo per la monetizzazione di un singolo parcheggio (26 mq) è pari a € 2.566,20

- **Addensamento A5 Sanda Vadò**

Monetizzazione posto auto al mq = costo di costruzione € 282,00 x 0,40 = € 112,80  
conseguentemente l'importo per la monetizzazione di un singolo parcheggio (26 mq) è pari a € 2.932,80

- **Localizzazioni L1**

La monetizzazione sarà computata pari a quella dell'addensamento più vicino.

3) Di dare atto che gli importi di cui al punto 2) della presente deliberazione saranno oggetto di rivalutazione annuale sulla base dell'indice ISTAT (FOI), con primo aggiornamento il 01/06/2014, in analogia alla disposizione del punto 4 della D.C.C. 77/2008;

4) Di stabilire che:

- a. nel caso di permesso di costruire o autorizzazione amministrativa, il loro rilascio sia subordinato al pagamento degli importi per la monetizzazione;

- b. nel caso di DIA/SCIA edilizia o SCIA amministrativa, la ricevuta di versamento degli importi per la monetizzazione deve essere allegata alla medesima;
- c. per quanto non previsto nella presente deliberazione si rinvia alle normative regionali e relative note interpretative;

5) di dare atto che la presente delibera è volta esclusivamente a quantificare le tariffe per la monetizzazione dei parcheggi e in sede di approvazione di bilancio si dovranno prevedere appositi capitoli in entrata e uscita vincolati alla formazione di un fondo per le finalità di cui all'art.25, commi 5 bis e 5 ter, della DCR 563-13414/1999 e s.m.i. e dall'art.8, comma 5, della DGR 85-13268/2010 e s.m.i.;

6) Di dare atto che i Dirigenti dei Settori Attività Economiche e Pianificazione Urbanistica sono incaricati per lo svolgimento degli adempimenti relativi e conseguenti.

Parere tecnico favorevole ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.L.vo 18.8.2000, n. 267 e s.m.i.

Data \_\_\_\_\_

Il Dirigente f.f. Attività Economiche  
Dott.ssa Elena Ughetto

AAEE/AP

Parere tecnico favorevole ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.L.vo 18.8.2000, n. 267 e s.m.i.

Data \_\_\_\_\_

Il Dirigente del Settore Pianificazione Urbanistica  
e Servizi SUAP – SUE- Verifica di conformità  
Arch. Nicola Palla