

NOTE SULL’APPLICAZIONE DEL CALCOLO RELATIVO ALLA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD A PARCHEGGIO PER ATTIVITA’ DI SOMMINISTRAZIONE E COMMERCIALI

(di cui alla DGC n. 304 del 2 novembre 2011)

- 1) **Cambio di destinazione d’uso TOTALE DEL LOCALE da destinazione Artigianale/residenziale ecc., a destinazione commerciale – somministrazione (cambio di destinazione urbanistico):**

1.1) VERIFICA DESTINAZIONI

Verificare le destinazioni richieste, con gli usi terziari previsti dall’art. 19.02 lettera *b*) del PRGC, se corrispondono all’uso “U2/3” CuM (Carico urbanistico Medio).

Se la destinazione precedente (verificata dallo stato di fatto esistente) risulta essere, ad esempio, residenziale, artigianale, industriale, commerciale, ecc., e quindi diversa da quella commerciale, si configura come “cambio di destinazione d’uso”.

Ad esempio per un “cambio di destinazione d’uso” interessante la TOTALITA’ della superficie utile di pavimento dei locali, 1° comma dell’art. 20.01 del PRGC vigente, è prevista la verifica dei parcheggi privati P1 e pubblici P2.

Pertanto all’articolo 19.02 lett. *b*), del PRGC vigente, si ricava un CuM, e la dotazione minima di parcheggi P1 e P2 da verificare come previsto dall’art. 20.01, sarà la seguente:

P1 (Parcheggio Privato) : 3 mq/10 mq. SUL (per la somministrazione si applica la Sup. Utile Pavimento = SUP)

P2 (Parcheggio Pubblico) : 5 mq/10 mq. SUL (per la somministrazione si applica la Sup. Utile Pavimento = SUP).

L’esercizio può mettere a disposizione eventuali superfici a parcheggio di suo uso, anche in quote inferiori e la differenza dovrà essere monetizzata. La superficie asservita all’uso pubblico sarà oggetto di specifico convenzionamento secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

1.2) VERIFICA SUPERFICIE A PARCHEGGIO

In ogni caso occorre sempre fare la verifica tra quanto è previsto dall’articolo 20.01 (delle Norme di Attuazione del PRGC), dall’articolo 21 ex Legge 56/1977 e s. m. e i. (ora Legge regionale 3/2013) e dalla legge 38/2006 articolo 8.

Dovrà essere **utilizzata la quantità di superficie peggiore delle tre.**

1.3) CALCOLO MONETIZZAZIONE

Per la monetizzazione dei relativi Parcheggi si applicherà la D.G.C. n. 304 del 2 novembre 2011, lettera L)¹ e successive integrazioni e chiarimenti.

2) DESTINAZIONE COMMERCIALE: STESSA SUPERFICIE UTILE COMMERCIALE MA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

2.1) VERIFICA DESTINAZIONI

Verificare le destinazioni richieste con gli usi terziari previsti dall'art. 19.02 lettera *b*) del PRGC, se corrispondono all'uso "U2/3" CuM (Carico urbanistico Medio).

Se nella precedente destinazione di tipo commerciale, articolo 19.02 - lett. *b*) *Usi terziari*, del PRGC (sup. di vendita fino a 250 mq.), il Carico urbanistico corrisponde a CuB (Carico urbanistico Basso), si riscontra, dall'articolo 20.01, che il CuB e il CuM corrispondono entrambi: P1 – Parcheggi Privati = a : 3 mq/10 mq Sul.

Per cui i parcheggi P1 non devono essere verificati né essere monetizzati. Dovranno, invece, essere verificati i Parcheggi Pubblici P2 del CuM corrispondenti a : 5 mq/10 mq Sul.

E procedere inoltre con la verifica dei Parcheggi ai sensi della Lr. 56/1977, come indicato dalla legislazione, verificando se $S = < 25$ mq..

2.2) COME PROCEDERE PER IL CALCOLO

Determinazione del fabbisogno dei parcheggi P2 e Parcheggi 56/1977 e s.m. e i. :

1° Esempio:

SUP di Somministrazione = 20,50 mq.

tratta dalla Superficie Utile di Pavimento dichiarata nella Relazione tecnica, avremo:

da P2 Parcheggio Pubblico di PRGC :

$P2 = 5 \text{ mq.} \times (\text{SUP mq. Somm} / 10);$

$P2 = 5 \times (20,50 / 10) = \underline{10,25}$ mq.

Da Parcheggio ex articolo 21 legge regionale 56/1077 :

SUP di somministrazione = a 20,50 mq. avremo:

PARK ART. 21 = SUP di somministrazione x 0,80%

di cui 50% a parcheggio

PARK Art. 21 = 20,50 x 0,80% x 0,50% = 8,20 mq. Di Park ex Art. 21.

¹ Per l'individuazione dell'area sul quale insistono i locali, ai fini della determinazione della Tum nella formula per la monetizzazione, si veda l'allegata planimetria di "Suddivisione del Territorio comunale".

DA CUI SI DEDUCE CHE LA DOTAZIONE DI PARK P2 DI PRGC ART. 20 (10,25 MQ.) È MAGGIORE DEI PARK EX ART. 21 (8,20 MQ.), E CHE PERTANTO VA MONETIZZATA O ASSERVITA LA QUOTA MAGGIORE TRA LE DUE E QUINDI DI 10,25 MQ..

Data la superficie di somministrazione inferiore ai 25 mq. NON E' RICHIESTA la verifica del dimensionamento dello standard a parcheggio prevista dall'articolo 8 del DGR n. 43 – 13437 del 2010.

2° Esempio:

SUP Somministrazione > di 25,00 mq., ad esempio = 40,00 mq.

tratta dalla Superficie Utile di Pavimento dichiarata nella Relazione tecnica, avremo:

da P2 Parcheggio Pubblico di PRGC :

P2 = 5 mq. x (SUP mq. Somm / 10);

P2 = 5 x (40,00 / 10) = 20,00 mq.

Da Parcheggio ex articolo 21 legge regionale 56/1077:

SUP di somministrazione = a 40,00 mq., avremo:

PARK ART. 21 = SUP di somministrazione x 0,80% ,

di cui 50% a parcheggio ;

PARK Art. 21 = 40,00 x 0,80% x 0,50% = 16,00 mq. di Park ex Art. 21.

Data la superficie di somministrazione superiore ai 25 mq. dovrà essere fatta la verifica con la formula regionale ai sensi dell'Articolo 8 del DGR n. 43 – 13437 del 2010, pertanto avremo:

dato : $25 < S < 50$;

$N = 1 + 0,08 (S - 25)$, da cui avremo:

$N = 1 + 0,08 (40 - 25) = 2,2$ quindi :

$2,2 \times 26,00$ mq. di Park = 57,20 mq.

Metri quadrati di 57,20 da monetizzare con la formula della D.G.C. n. 304 del 2 novembre 2011, lettera L)².

E precisamente:

$$\mathbf{Mpp = Sp \times [(Tum \times Ii\%) + Cp]}$$

Dove:

- **Mpp** = Monetizzazione parcheggio pubblico;
- **Sp** = Superficie di standard a parcheggio calcolata secondo La L.r. 38/2006; “Disciplina dell’esercizio dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande” e la recente DGR 8/2/2010 n. 85-13268,(mq.), per le superfici modificate oggetto di cambio di destinazione d’uso (es. commerciale diversamente modificata anche parzialmente in superficie di somministrazione di alimenti e bevande);
- **Tum** = Tariffa unitaria monetizzazione (€/mq.) dove **Tum = V x K x 75% x uf**;
- **Ii%** = Tum incrementato dell’Indice di aggiornamento su base ISTAT;
- **Cp** = Costo di realizzazione parcheggio
[50,00 €/mq. + agg. Istat %]

3) CESSATA GESTIONE DI UNA ATTIVITA’ IN LOCALI A DESTINAZIONE COMMERCIALE DI SOMMINISTRAZIONE

3.1) Stessa superficie destinata a commercio, ma l’attività risulta cessata, riapre un’altra attività con la stessa superficie commerciale (esempio: destinazione precedente Bar/Trattoria, ecc., nuovo subentro con la stessa attività siano usi U2/1 che U2/3, queste non mutano e pertanto non devono essere reperiti i Parcheggi P1 e P2.

Non si considerano mutati gli usi poiché si considera già soddisfatta la dotazione degli standard reperiti col PRGC precedente, comprendendo tra questi anche i locali nel Centro Storico.

Nel caso in cui l’attività è sospesa, anche oltre un anno, su richiesta dell’interessato (previa istanza di richiesta di sospensione con giustificati motivi) non sono da soddisfare gli standard a parcheggio o loro monetizzazione.

A partire dalla presa d’atto di approvazione del nuovo PRG, cioè dal 25 novembre 2008, dovrà essere espletata la verifica di cui al precedente punto **2)** in quanto il piano, all’articolo 19.01, ha introdotto una diversa distinzione degli usi tra commerciale e quelli di somministrazione, cioè tra usi U2/1 e U2/3.

3.2) VERIFICA ART. 8 DEI CRITERI REGIONALI 8.2.2010 e ai sensi della DGR n. 43 – 13437 del 2010

Come da punto **2.2)**.

² Per l’individuazione dell’area sul quale insistono i locali, ai fini della determinazione della Tum nella formula per la monetizzazione, si veda l’allegata planimetria di “Suddivisione del Territorio comunale”.

4) **SOMMINISTRAZIONE CON AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE**

- 4.1) Superficie esistente attuale del locale destinata a somministrazione. Si prevede l'ampliamento del locale la cui destinazione, oggetto di ampliamento, è commerciale o altro (U2/1 o altro) in somministrazione (usi U2/3).

Si applica la procedura di verifica secondo i criteri il precedente punto 1) **esclusivamente per la parte oggetto di ampliamento.**

- 4.2) Superficie esistente attuale del locale destinata a somministrazione. Si prevede l'ampliamento del locale la cui destinazione, oggetto di ampliamento, è già a somministrazione (usi U2/3).

Si applica la procedura di verifica secondo i criteri regionali dell'8 febbraio 2010 di cui al precedente punto 3) **esclusivamente per la parte oggetto di ampliamento.**

5) **Calcolo della Monetizzazione**

Si ribadisce che i mq., così ricavati dai precedenti esempi, dovranno essere inseriti nella formula di cui alla D.G.C. n. 304 del 2 novembre 2011, lettera L) per il calcolo della monetizzazione.