

OGGETTO CXXXVIIP.G.N.17523

Delib.n.111

URBANISTICA - Monetizzazione del costo dei parcheggi all'interno dei Piani di Recupero in Centro Storico.

L'Assessore all'Urbanistica, Sergio Carta, presenta la seguente proposta di deliberazione:

"Il Piano Regolatore Generale, e all'interno di esso il Piano Particolareggiato per il Centro Storico, prevede, tra i diversi strumenti attuativi anche il Piano di Recupero di Iniziativa Privata che rappresenta lo strumento di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone dichiarate degradate ai sensi dell'art.27 della Legge 457/1978 in qualsiasi zona territoriale omogenea si trovino ubicate.

Ciascun Piano di Recupero deve prevedere, per la sua realizzazione, anche la costruzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, salvo che non esistano già o non ne sia già prevista la realizzazione da parte del Comune.

Quelle primarie vanno riferite al servizio diretto dell'insediamento in questione, e pertanto devono essere sempre e necessariamente presenti.

Quelle secondarie vanno invece riferite ad un contesto più ampio, con il quale l'insediamento sia in correlazione. Pertanto, non solo possono non essere presenti nel singolo insediamento, ma talora è inopportuno che lo siano.

L'ambito di delimitazione della zona rientra nella previsione dell'art.31, lett.e) della L. 457/78, e ciò è proprio della ristrutturazione urbanistica.

Tra le opere di urbanizzazione primarie che a volte si ritiene inopportuno siano presenti nel singolo insediamento troviamo i parcheggi pubblici.

Infatti i Piani di Recupero presentati dai privati all'interno del Centro Storico, soprattutto quelli volti alla realizzazione della residenza, proprio per la caratteristica del Centro Storico, non possono realizzare parcheggi relativi alla residenza se non ricavandoli nei piani interrati, in quanto l'attuale normativa relativa al PPCS non prevede la realizzazione degli stessi in maniera diretta.

D'altra parte considerata la carenza di questi in Centro Storico esiste sempre più la necessità di dotare la residenza di parcheggi al fine di eliminare l'inopportuna sosta lungo le vie, ma soprattutto, esaminando il Centro Storico nel suo complesso, per cercare di incentivare sempre più la nuova residenza.

L'Amministrazione comunale, pur ritenendo fondamentale definire l'annosa problematica, intende tuttavia attendere la stesura del nuovo PPCS, il cui incarico è stato affidato al prof.arch.Paolo Ceccarelli, che si spingerà ad esaminare attentamente il tessuto urbano e che quindi individuerà anche i luoghi e i modi per la localizzazione dei parcheggi. Tuttavia, in attesa di tale nuovo strumento, considerato che l'attività urbanistica deve necessariamente procedere, l'Amministrazione comunale, per i nuovi Piani di Recupero che presentano la problematica della collocazione dei parcheggi pubblici, intende procedere alla monetizzazione degli stessi.

Tale monetizzazione verrà utilizzata, da parte dell'Amministrazione comunale, per la costruzione di parcheggi in Centro Storico nelle aree appositamente scelte e che dovrebbero scaturire dal nuovo Piano Particolareggiato del Centro Storico.

L'area prioritariamente indicata e compatibile con lo studio sul Piano Urbano del Traffico, è quella dell'ex Teatro Verdi in Viale Roma angolo Viale Verdi.

In tale area è già previsto un parcheggio nel Programma Urbano dei Parcheggi, approvato dalla Regione Veneto con deliberazione della Giunta n.7672 del 22.12.1989.

L'Amministrazione comunale intende quindi utilizzare le entrate derivanti dalla monetizzazione dei parcheggi per la realizzazione del parcheggio sopracitato, da introitare nel capitolo 1046 "Proventi derivanti da rilascio di concessioni edilizie nei Piani Urbanistici attuativi in Centro Storico da destinare alla realizzazione e sistemazione dei parcheggi" del bilancio 1993.

Pertanto se un Piano di Recupero d'iniziativa privata dovesse risultare in area limitrofa, o facilmente raggiungibile, ad una zona che il Piano del Centro Storico prevede come parcheggio pubblico, i parcheggi dimensionati sul Piano di Recupero verranno monetizzati, a discrezione dell'Amministrazione comunale ed alla quota sotto fissata.

Se invece il Piano di Recupero, sempre di iniziativa privata, dovesse essere previsto in zona non limitrofa dai previsti parcheggi pubblici, l'Amministrazione comunale procederà alla monetizzazione degli stessi oppure, se necessario ed opportuno, richiederà che detto standard a parcheggio sia reperito all'interno della perimetrazione del Piano di Recupero stesso lasciando però la possibilità, a richiesta dell'interessato, di procedere alla eventuale monetizzazione; in tal caso il corrispettivo sarà sempre introitato nell'apposito capitolo di bilancio.

Il prezzo da corrispondere per ciascun posto auto viene fissato in Lire 25.000.000 che verrà aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT sul costo dei materiali e sulla base dei bollettini della Camera di Commercio.

L'Amministrazione comunale intende applicare il presente provvedimento ai Piani di Recupero per i quali non è ancora stata stipulata la relativa convenzione.

Ciò premesso,

Attesi i pareri espressi in ordine alla sola regolarità tecnica e contabile, rispettivamente del responsabile del servizio interessato, del responsabile di ragioneria nonché del Segretario Generale sotto il profilo della legittimità, resi ai sensi dell'art.53 della legge 8.6.1990 n.142, che vengono integralmente trascritti e inseriti nella presente deliberazione come segue:

"Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa.

Addì, 16.7.1993 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to BATTISTELLA
Addì, 16.7.1993 IL CAPO RIPARTIZIONE AMM.VO f.to CROSARA";

"Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnica.

Addì, 16.7.1993 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to COLTRI
Addì, 16.7.1993 IL CAPO RIPARTIZIONE TECNICO f.to TOGNATO";

"Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile sulla presente proposta di deliberazione.

Addì, 27.7.1993 IL RAGIONIERE CAPO f.to ANDREATTA";

"Parere favorevole in relazione alla legittimità dell'atto.

Addì, 7.10.1993 IL SEGRETARIO GENERALE f.to BRUN";

la Giunta comunale sottopone alla vostra approvazione la seguente proposta di deliberazione:

""IL CONSIGLIO COMUNALE

D E L I B E R A

- 1) di prevedere, per i motivi citati in premessa, la monetizzazione dei parcheggi primari a servizio dei Piani di Recupero nel Centro Storico e di fissare in L.25.000.000 il prezzo di ciascuno di questi;
- 2) di stabilire che tale costo venga aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT del costo dei materiali e sulla base dei bollettini della Camera di Commercio;
- 3) di stabilire che le somme verranno introitate al cap.1046 "Proventi derivanti da rilascio di concessioni edilizie nei Piani Urbanistici attuativi in Centro Storico da desintare alla realizzazione e sistemazione dei parcheggi" e che saranno utilizzati a favore del capitolo di spesa 19459 Bilancio 1993 "Realizzazione, sistemazione e acquisto parcheggi in Centro Storico";

- 4) di applicare quanto previsto nel presente provvedimento ai Piani di Recupero per i quali non è ancora stata stipulata la relativa convenzione.""

Sulla presente proposta di deliberazione la 3^a Commissione consiliare, nella seduta del 19.7.93, ha espresso parere favorevole sulla proposta stessa, nonché sulla priorità di parcheggio indicata nel provvedimento, invitando tuttavia l'Amministrazione ad individuare, attraverso il Piano Urbano del Traffico, altri luoghi dove poter insediare nuovi parcheggi.

- CARTA SERGIO: La proposta di delibera, che è stata vista dalla Commissione Territorio, sostanzialmente riguarda, fra le opere di urbanizzazione primarie all'interno del centro storico nei piani di recupero che vengono presentati, la monetizzazione dei parcheggi che il privato normalmente ricava negli interrati e che dovrebbero essere ceduti all'Amministrazione comunale.

Spesso questi parcheggi interrati che diverrebbero di proprietà pubblica fanno parte della stessa proprietà privata e quindi esistono dei problemi anche di gestione di questi spazi pubblici.

L'Amministrazione comunale ha inteso proporre la monetizzazione di questi parcheggi, calcolando il costo di costruzione reale a 25 milioni l'uno, quindi molto maggiore rispetto ai parametri della Legge Regionale, facendo sì che questo valore venisse poi introitato dall'Amministrazione comunale, in un'apposita voce di bilancio disponibile per la stessa Amministrazione per realizzare un parcheggio o più parcheggi interrati o non interrati nel centro storico.

Questo è semplicemente un parziale escamotage di tipo finanziario, non vuole sicuramente risolvere la questione dei parcheggi in quanto questi saranno messi a disposizione attraverso il piano del traffico o attraverso la definizione all'interno della variante del centro storico.

Quindi per non bloccare questi piani di recupero che vanno avanti, per non bloccare l'attività amministrativa e urbanistica, si è deciso di trovare questa soluzione e quindi di valutare un costo di costruzione, per cui se il Comune dovesse costruire questi parcheggi interrati ha introitato delle somme che può utilizzare come meglio crede in viale Verdi o in altre zone del centro storico. In questa fase l'Amministrazione comunale ha inteso investirli su uno specifico capitolo di bilancio che appunto è realizzazione e sistemazione acquisto parcheggi in centro storico.

Se in determinati piani di recupero per i parcheggi, ci fossero delle condizioni, potrebbero anche rimanere all'interno della proprietà, caso per caso. Fino ad ora è stato approvato un piano di recupero dal Consiglio comunale e quindi anche quello si dovrà configurare nella convenzione modificata questo passaggio. I prossimi che abbiamo in itinere che andranno alla Commissione Territorio e che sono pronti per andare in Consiglio ricalcano questo schema e quindi quello di monetizzare i costi dei parcheggi e di introitare la somma.

Quindi il dispositivo di delibera è questo di prevedere, per i motivi citati in premessa, la monetizzazione in parcheggi primari a servizio dei piani di recupero nel centro storico, di fissare in 25 milioni il prezzo di ciascuno di questi, di stabilire che tale costo venga aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT dei costi dei materiali sulla base di bollettini della Camera di Commercio, di stabilire che le somme verranno introitate al capitolo 19459 - Bilancio 1993 - "Realizzazione e sistemazione acquisto parcheggi in centro storico", di applicare quanto previsto nel presente provvedimento ai piani di recupero per i quali non è ancora stata stipulata la relativa convenzione. Aggiungo che anche quello approvato già è stato riportato in Giunta per essere omologato ai nuovi piani di recupero anche perchè le differenze erano notevoli tra quello che noi valutiamo come costo di costruzione e quelli che erano i parametri regionali.

Sulla presente proposta di deliberazione la III Commissione consiliare, nella seduta del 19.7.1993, ha espresso parere favorevole sulla proposta stessa nonché sulla priorità di parcheggio indicata nel provvedimento che era quello di Viale Verdi, invitando tuttavia l'Amministrazione ad individuare, attraverso il piano urbano del traffico, altri luoghi dove poter insediare nuovi parcheggi.

Specifico che abbiamo messo Viale Verdi perchè era necessario finalizzare un'area e non avere un'area generica. Va sottolineato che questo non vuole essere, anche se scritto in questa delibera, un'unica fonte di investimento dei parcheggi. Rimarremo in attesa già dei contatti avviati anche con la prof.ssa Vittadini, che comunque ha detto che in Viale Verdi è previsto un parcheggio di accesso al centro storico, non come quello previsto di mille posti auto, ma sicuramente inferiore. Ripeto però che potremo utilizzare questi fondi, una volta istituiti i capitoli di bilancio del 1994, anche per altre aree, e comunque nel rispetto di quelle che saranno le decisioni del piano urbano del traffico e del piano del centro storico.

- ZOCCHÉ: Volevo fare due osservazioni, la prima molto semplice. Questa proposta di delibera è veramente in linea con la legge n.142, perchè mi pare sia una delibera nata, cresciuta e sviluppata proprio con l'apporto dei suggerimenti dei consiglieri comunali.

Il Consiglio comunale dà l'input, l'Amministrazione recepisce e realizza la delibera.

Mi pare sia stato aperto un Centro commerciale ad est di Vicenza. Si legge che a Vicenza ovest dovrebbe avvenire qualcos'altro, poi abbiamo il centro le Piramidi ad ovest, un centro a Thiene e vogliamo rivitalizzare il centro storico. Se voglio andare a prendermi il caffè al "Sacher" di Vienna parcheggio la macchina lì vicino, pago 10.000 lire per un'ora e mezza, ma vado a prendermi il caffè a fianco dell'Opera.

- BRESSAN: Non occorre andare a Vienna, basta andare in Piazza Walther a Bolzano, si arriva proprio sotto l'albergo.

Vedo che l'importo della monetizzazione è di 25 milioni a posto auto. Non discuto sull'entità della monetizzazione. Mi chiedo come misuriamo il posto auto e se non sarebbe stato più giusto prevederlo in metri quadri perchè c'è il posto auto piccolo, c'è il posto auto per l'autocaravan, ecc. Mi pare che valutare 25 milioni per posto auto non sia preciso ma che sia necessaria un'unità di misura, considerato che poi va rivalutato in base agli indici ISTAT.

- DORI: Riprendo l'osservazione del cons.Bressan in merito alla monetizzazione in base agli indici ISTAT. Direi che sarebbe più giusto monetizzare in base agli indici di mercato perchè viene monetizzato un valore di 25 milioni quando poi il valore di mercato è superiore. Sicuramente ne trae beneficio chi va a monetizzare in 25 milioni un costo di un posto auto che sul mercato ha un valore di 45-50 milioni, come per esempio quello di Cantarane.

Ritengo poi che parcheggi a pagamento, parcometri, l'ipotesi del pedaggio per entrare in città, vadano di fatto a bloccare quella ipotesi programmatica di rilancio degli insediamenti commerciali nel centro città e anche il recupero della residenza.

Oggettivamente questa serie di comportamenti va a favorire gli insediamenti commerciali che sono sorti all'esterno della città, non voglio dire che ci sia un disegno. A Torri di Quartesolo i parcheggi sono gratuiti, la strada statale o strada di accesso a Vicenza viene intasata, ma nessuno paga pedaggi per andare in questi centri commerciali. Quindi oggettivamente questa serie di provvedimenti va a bloccare il recupero della residenza ed egli insediameti commerciali nel centro storico.

- CARTA SERGIO: Questa delibera nasce da una serie di discussioni fatte in Commissione Territorio sui piani di recupero per vedere se era giusto o meno che l'Amministrazione entrasse in possesso di questi parcheggi.

Abbiamo discusso a lungo con la Commissione e l'indirizzo della scelta è stato questo. La valutazione è puramente tecnica. Si è fatto il conto di che cosa significa costruire nell'interrato un posto macchina. Per posto macchina si intende 2 metri e mezzo per cinque. Questo è il posto macchina standard e ovviamente vanno aggiunte le superfici di mobilità dell'auto, 20-25 metri quadrati circa. Abbiamo fatto il conteggio prendendo dei progetti di privati, valutando quanto costerebbe fare 100 posti macchina con le rampe, con gli spazi, i corridoi necessari per parcheggiare un'auto. Il costo reale di costruzione del posto macchina, se il Comune dovesse andare a un appalto siamo sulla cifra di 21 milioni. Noi abbiamo valutato il costo di costruzione, non il valore di mercato, in quanto l'Amministrazione comunale prende questi denari e se vuole costruisce da un'altra parte, dove vuole, dove decide, quindi introita questi fondi che sono costi di costruzione. La Legge Regionale valutava 500 mila lire il posto macchina precedentemente, tant'è vero che la vecchia convenzione di un piano di recupero relativamente vecchio votato da questa Amministrazione, dava un valore di pochi milioni per 6 o 7 posti macchina. Ciò significa che con questa cifra, ovviamente, non solo andiamo ad aumentare sensibilmente ma dà la possibilità all'Amministrazione di decidere di farlo. Se parteciperemo all'operazione di Viale Verdi insieme con altri, o su altre aree, questo è il costo. Mi riferisco

Adunanza del giorno 12 ottobre 1993

ai parcheggi interrati, non di parcheggi a raso perchè il parcheggio a raso ha un costo più basso. Questa era la somma stimata con l'Ufficio Tecnico, che il cons.Dori ritiene vada valutata in base ai prezzi di mercato, che però sono variabili e noi dobbiamo attenerci con una certa rigidità ai prezzi dati dalla Camera di Commercio e dai costi ISTAT. Quindi di anno in anno andremo a rivalutare il costo di costruzione di questi parcheggi.

Nessun altro consigliere chiedendo di parlare, il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione, con il relativo dispositivo, come sopra presentata e trascritta integralmente; la proposta viene approvata, con votazione in forma palese per alzata di mano, all'unanimità (consiglieri presenti 28).

Il risultato della votazione è stato accertato con l'assistenza degli scrutatori nominati.

Il Presidente proclama l'esito.

Adunanza del giorno 12 ottobre 1993

- PRESIDENTE: Signori consiglieri, c'è l'oggetto n.37 che è una mozione e c'è l'oggetto n.126 di edilizia privata che riguarda la Banca Nazionale del Lavoro ed un progetto che è lì da illo tempore. E' opportuno che il Consiglio lo deliberi.