



## COMUNE DI PORTO MANTOVANO

### Provincia di Mantova

#### AREA TECNICA

Settore Gestione del Territorio

**OGGETTO:** DETERMINAZIONE del prezzo unitario di monetizzazione di parte della superficie a parcheggio dovuta per il cambio di destinazione d'uso da produttiva a commerciale dell'immobile identificato catastalmente al fg 4 mappale 1048 sub 306 di proprietà della soc. Salami Claudio e Licia snc

La soc. Salami Claudio e Licia snc ha manifestato la volontà di aprire un'attività commerciale e nella fattispecie una Media Struttura di Vendita nei locali di proprietà siti in Str. Cisa, 129 (fg. 4 mapp. 1048 sub. 306).

Le previsioni della vigente normativa del P.G.T. e Regolamento Edilizio Comunale, nel caso di cambi di destinazione d'uso che comportino carenza di dotazione delle aree per servizi, sono di avere, oltre al parcheggio privato, anche una superficie a parcheggio pubblico fino alla concorrenza del 100% della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) e tenuto conto dello standard già assicurato dal P.L. in cui si trova la costruzione.

Sia l'art. 100 del vigente Regolamento Edilizio che l'art. 5.3 del PS\_01 Norme Generali per l'Attuazione del Piano dei Servizi del P.G.T. prevedono che il congruaggio dello standard debba avvenire assicurando comunque a parcheggio una superficie minima pari al 50% di quella dovuta.

Nel caso in esame, come si evince dalla documentazione allegata all'istanza di Permesso di Costruire presentata in data 24/5/2019 prot. 11970 dalla soc. Salami Claudio e Licia snc all'interno dell'area di proprietà vengono garantite le quantità minime previste per il parcheggio privato, mentre per quanto concerne la dotazione di parcheggio pubblico (o di uso pubblico) dovuta per la destinazione terziaria si ha:

dotazione parcheggi privati pertinenziali	mq 556 pari a p.a. n°28
dotazione minima parcheggi per attività commerciale 100 % SLP	mq 1.575,00
dotazione parcheggi già garantiti nel P.A.	mq 650,00
dotazione parcheggi previsti nell'area di pertinenza	mq 629,00
quota parcheggi da monetizzare	mq 296,00

la previsione di monetizzazione è inferiore al 50 % della dotazione minima prevista dalle norme.

Nella determinazione dell'importo dovuto per la monetizzazione, si è ritenuto di fare riferimento ad un dato già utilizzato nel mese di giugno 2017 e relativo all'ambito di espansione produttivo/commerciale in zona "Malpensata-Gombetto".

Pur trattandosi di un ambito posto in zona diversa rispetto a quella oggi in esame, si può comunque rilevare una similitudine tra le stesse, sia come caratteristiche d'ambito, sia come edifici presenti (di tipo produttivo), nonché per le destinazioni d'uso dei fabbricati.



## COMUNE DI PORTO MANTOVANO

### Provincia di Mantova

---

#### AREA TECNICA

Settore Gestione del Territorio

Il dato preso in esame risulta assunto da questo Comune con propria precedente deliberazione di G.C. n°60 del 01/06/2017 (adozione del P.A. AT\_025 Corte Tezze) e successiva approvazione definitiva di cui alla deliberazione di G.C. n°107 del 02/09/2017.

L'importo unitario, utilizzato per la monetizzazione della suddetta area ad uso commerciale considerata nel 2017 è pari ad Euro 96,00 al mq.

Pertanto, tenuto conto dei seguenti fattori significativi:

- assenza di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico disponibili e fruibili nelle immediate vicinanze dell'ambito in esame;
- presenza di un accesso diretto dalla strada Cisa, quale direttrice viabilistica principale;
- elevata quantità di utenza che si presume confluirà nel lotto in esame, trattandosi di una media struttura di vendita (non alimentare) posta, peraltro, in una zona ove sono localizzate altre medie strutture riconosciute sul territorio;

considerato che il vigente P.G.T. ammette negli Ambiti Produttivi Consolidati, l'insediamento della Du 2/3 "Medie Strutture di Vendita";

si ritiene di approvare la monetizzazione delle aree a parcheggio carenti, in luogo del loro reperimento nell'area di proprietà stessa e di stabilire come prezzo di monetizzazione il valore di € 96,00 al metro quadrato, quale valore ritenuto congruo per la circostanza in esame.

Porto Mantovano lì, 11 luglio 2019

IL RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO  
architetto Rosanna MOFFA  
*(documento firmato digitalmente  
ai sensi dell'art.21 del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.)*

Allegati:

- o atto di impegno all'asservimento all'uso pubblico dei parcheggi funzionali all'attività commerciale
- o planimetria estratti (mappa-PGT-ortofoto)
- o calcolo superfici parcheggio e planimetria spazi parcheggi reperiti