Il Comune di Saronno, rilevata l'opportunità di promuovere un programma di assegnazione di aree pubbliche in diritto di superficie per la realizzazione, nel sottosuolo, di parcheggi privati destinati a soddisfare la dotazione di posti auto pertinenziali agli insediamenti al fine di eliminare la sosta degli autoveicoli dei residenti dalle sedi stradali, ha approvato, con deliberazione consigliere n. 115 del 21.11.2001, il documento programmatico di seguito riportato nel quale si definiscono condizioni, limiti e criteri per l'attuazione degli interventi, in applicazione della normativa vigente in materia, con particolare riferimento alla L. 122/89 ed alla L.R. 22/99.

DOCUMENTO DI INDIRIZZI AI FINI DELL'ASSEGNAZIONE DI AREE PUBBLICHE PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI (art. 3 L.R. 19.11.99 n. 22)

Il presente documento è finalizzato a dettare i criteri di indirizzo per la realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo di aree pubbliche, ai sensi dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122 e dell'art. 3 della legge regionale 19 novembre 1999 n. 22.

Gli obiettivi primari del presente documento programmatico si riassumono in:

- eliminazione progressiva della sosta di autoveicoli dei residenti dalle sedi stradali;
- riduzione del fabbisogno pregresso di spazi a parcheggio asserviti al patrimonio edilizio esistente.

Il presente documento individua quali aree idonee alla realizzazione degli interventi la generalità delle aree facenti parte del patrimonio comunale, con la sola esclusione degli spazi a standard già destinati alla formazione di parcheggi pubblici pluripiano in sottosuolo.

Per la realizzazione degli interventi l'Amministrazione Comunale mette quindi a disposizione il proprio patrimonio di aree pubbliche, da concedere agli attuatori in diritto di superficie, con l'obbligo, a carico degli stessi, della sistemazione del soprassuolo, secondo soluzioni progettuali che migliorino la qualità ambientale dell'intorno urbano e perfezionino il godimento pubblico del sedime oggetto di intervento (formazione di aree verdi, parcheggi pubblici, marciapiedi, ecc.).

Sono ammissibili anche proposte di intervento che insistano in ambiti già dotati di attrezzature pubbliche, a fronte del perfetto ripristino del sedime con opere migliorative della qualità dell'area di uso pubblico.

Fatte salve le sedi stradali, di nuova formazione, ripristinate o già esistenti, gli assegnatari, in linea di massima, convenzioneranno, per la durata del diritto concesso, l'obbligo della manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle opere in soprassuolo.

Le proposte di intervento ai sensi del presente documento programmatico dovranno essere formulate sulla base dei seguenti criteri prestazionali:

- la localizzazione non dovrà diminuire la dotazione di aree a verde, gioco, sport attrezzate o attrezzabili (escludendo spazi di accesso, rampe, ecc.);
- la localizzazione dovrà essere compatibile dal punto viabilistico e urbanistico-ambientale; risultano pertanto da escludersi le aree di pertinenza di edifici pubblici;
- gli interventi ammissibili saranno esclusivamente quelli che prevedono realizzazioni in sottosuolo;
- la progettazione degli interventi dovrà essere integrata e coordinata con la sistemazione degli spazi in soprassuolo;
- ove gli spazi disponibili lo consentano l'organizzazione dei parcheggi sarà articolata possibilmente su più livelli interrati, e la superficie occupata in sottosuolo non deve, in ogni caso, superare il 60% della superficie considerata ai fini dell'intervento; detto limite non si applica per aree destinate dal P.R.G. a parcheggio pubblico;

Le proposte di intervento, redatte ai sensi del presente documento, possono essere inoltrate da persone fisiche o giuridiche, proprietarie o non proprietarie di immobili, riunite anche in forma cooperativa, nonché da imprese di costruzione, che dovranno operare con mezzi finanziari propri, non risultando preventivamente previste forme di finanziamento statale o regionale a sostegno degli interventi, oppure promosse dalla stessa Amministrazione Comunale attraverso apposito bando pubblico.

Ai sensi dell'art. 3 della legge regionale 19 novembre 1999 n. 22 la cessione in diritto di superficie delle aree sarà subordinata alla stipula di una convenzione articolata in base alle disposizioni contenute nella legge 24 marzo 1989 n. 122, secondo lo schema di volta in volta approvato dal Consiglio Comunale in allegato alla delibera di approvazione del singolo programma di intervento.

I parcheggi realizzati saranno legati da vincolo pertinenziale alle unità immobiliari di cui ciascun cessionario dovrà essere titolare; pertanto le singole convenzioni conterranno l'esplicito impegno al trasferimento dei parcheggi al solo scopo di essere asserviti ad unità immobiliari carenti della quantità di spazi di sosta commisurata alle indicazioni di cui alla Legge 122/89. Il vincolo sarà formalizzato al momento della cessione del posto auto e, a tale scopo, nell'atto di cessione dovranno essere indicati gli estremi catastali dell'immobile cui vincolare il posto auto con contestuale atto unilaterale da trascrivere nei registri immobiliari.

PROCEDURE E CRITERI DI ASSEGNAZIONE

Senza alcuna limitazione temporale e fino alla vigenza del presente documento programmatico che definisce i criteri a cui attenersi, i soggetti interessati potranno presentare proposte di interventi allo scopo qui definito; il singolo programma di intervento, da approvare con specifica delibera consiliare, indicativamente consisterà almeno dei seguenti elaborati:

- progetto di massima dell'intervento, con adeguato sviluppo dell'ipotesi di sistemazione del soprassuolo e di connessione degli accessi alla viabilità;
- piano finanziario dell'intervento, in particolare con l'indicazione dell'importo stimato delle opere di interesse pubblico da realizzarsi a finitura e/o integrazione delle parti in soprassuolo;
- schema di convenzione, integrato della relativa offerta di corrispettivo L/mq per la cessione del diritto di superficie nel sottosuolo, delle modalità di gestione dell'area sovrastante, dell'entità delle fidejussioni da prestare, prima della stipula dell'atto convenzionale, a garanzia della realizzazione delle opere di interesse pubblico previste;
- lo schema di convenzione di cui sopra recherà altresì l'impegno del soggetto attuatore a non mutare la destinazione d'uso.

Il Consiglio Comunale accoglierà le proposte progettuali eventualmente prodotte tenendo conto:

- della rispondenza ai criteri di ammissibilità degli interventi ed agli obiettivi del presente programma;
- delle caratteristiche qualificanti la sistemazione del soprassuolo e dell'entità economica delle opere pubbliche che l'attuatore proporrà di realizzare;
- della congruità dell'offerta di corrispettivo per l'assegnazione del diritto di superficie nel sottosuolo, del piano finanziario dell'intervento e dei corrispettivi di assegnazione.

Le deliberazioni del Consiglio Comunale, di approvazione delle proposte progettuali che saranno inoltrate, espliciteranno l'assenso alla parziale alienazione delle aree pubbliche interessate con la costituzione del diritto di superficie in sottosuolo a favore del proponente ed autorizzeranno alla stipula della convenzione per la costituzione del diritto reale, che darà titolo di procedere con la richiesta di concessione edilizia relativamente alle autorimesse.

La medesima deliberazione, accogliendo il progetto di sistemazione del soprassuolo, costituirà approvazione del programma di intervento per la realizzazione di attrezzature pubbliche da parte dell'iniziativa privata, ai sensi dell'art. 32 delle NTA del vigente PRG.

I parcheggi così realizzati sono considerati opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 9 comma 1 lett. f) Legge 10/77.

Il presente documento programmatico costituisce e sostituisce l'apposito bando per la cessione di aree del patrimonio pubblico del Comune di Saronno in diritto di superficie ai fini della costruzione di parcheggi interrati pertinenziali ai sensi dell'art. 3 della L.R. 19 novembre 1999 n. 22.