

# REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER PARCHEGGI PERTINENZIALI

## ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento ha lo scopo di favorire le misure straordinarie volte ad incentivare lavori di modifica del patrimonio immobiliare esistente per migliorarne le condizioni d'uso.
2. L'oggetto del presente regolamento riguarda la disciplina per la monetizzazione dei parcheggi con particolare riferimento a due fattispecie:
  - monetizzazione dei parcheggi in caso di modifica di destinazione d'uso da altre destinazioni a residenziale e in caso di frazionamento di unità immobiliare con aumento di unità immobiliari a destinazione residenziali per tutte le zone urbanistiche.
  - monetizzazione dei parcheggi in caso di intervento edilizio ai sensi della Legge Regionale n. 4 del 23.10.2009, ex art. 8 comma 5 bis come integrato dalla Legge del 19.01.2011, n. 1, l'art.15 L.R. 4-2009 e l'art.15 bis introdotto dalla L.R. 21-2011.
3. L'istituto della "monetizzazione" rappresenta un'opportunità per l'Amministrazione per la programmazione di aree per servizi pubblici attraverso una pianificazione territoriale che valuti e individui le soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano, utilizzando le risorse economiche nel frattempo accantonate.
4. Il presente regolamento non è applicabile per la monetizzazione delle aree per parcheggi previsti dalla normativa statale ex articolo 41 sexies della L. 1150/1942, non derogabile dal Regolamento Edilizio comunale

### **Inquadramento normativo L.R. 4/2009 e L.R. 1/2011**

- comma 5 bis dell'articolo 8 della legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4 (Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo). Gli interventi di cui agli articoli 2, 4, 5 e 6 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni: *"per gli interventi di cui agli articoli 2, 4, 5 e 6, nell'ipotesi in cui la superficie da adibire a parcheggio sia inferiore a 20 metri quadri, il consiglio comunale può, con propria deliberazione, individuare i casi o le parti del territorio nei quali, a causa dell'impossibilità a reperire gli spazi per parcheggi, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi. I relativi introiti sono finalizzati alla realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio."*
- Art. 15 bis (Riutilizzo dei piani seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra) della legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4. *"Gli interventi previsti nel presente articolo ricadenti nelle zone classificate B e C e quelli di cui all'articolo 15 sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni. Qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, o nel caso di spazi da destinare allo scopo di superficie inferiore a 10 metri quadri gli interventi sono consentiti previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti sono destinati alla realizzazione di nuove aree da adibire a parcheggio."*

## ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

1. La problematica relativa al reperimento degli spazi da adibire a parcheggio come richiesto dall'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942, n. 1150 ( legge urbanistica), è risolta ai sensi del 1° comma per cui *“Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione”* e del 2° comma per cui *“Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse”*.
2. Nei casi di impossibilità a reperire gli spazi per parcheggi a causa di oggettiva impossibilità fisica dimostrata dalla ditta proponente e verificata dall'ufficio tecnico dell'edilizia privata, sono consentiti gli interventi ai sensi della L. R. n. 4/2009, di cui agli articoli:
  - 2. “Interventi di adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente”
  - 4. “Interventi di ampliamento degli immobili a finalità turistico - ricettiva”
  - 5. “Interventi di demolizione e ricostruzione”
  - 6. “Interventi sul patrimonio edilizio pubblico”
  - 15. “utilizzo del patrimonio edilizio e recupero dei sottotetti”
  - 15 bis. “Riutilizzo dei piani seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra”;nelle situazioni disciplinate dal presente Regolamento previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.
3. Per gli interventi di adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente previsti dagli articoli 2, 4, 5, 6, 15 e 15 bis della L.R. 23 ottobre 2009, n. 4, ricadenti all'interno delle zone urbanistiche classificate nel vigente strumento urbanistico come B (di completamento residenziale) – C (lottizzazioni convenzionate), è consentita la monetizzazione delle aree per parcheggi alle seguenti condizioni:
  - In caso di motivata impossibilità al reperimento degli spazi per parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 dimostrata dalla ditta proponente e verificata dall'ufficio tecnico dell'edilizia privata;
  - Previa dimostrazione della disponibilità della dotazione originaria di parcheggi relativi al fabbricato oggetto di intervento;
  - Nel caso di ampliamenti disciplinati dagli artt. 2-4-5-6 per superfici da adibire a parcheggio inferiori ai 13 (tredici) metri quadrati.
  - Nei casi disciplinati dagli artt. 15 e 15 bis per superfici da adibire a parcheggio inferiori ai 10 (dieci) metri quadrati.
4. Per gli interventi **nelle zone territoriali “A” non si può procedere all'attuazione degli interventi edilizi di cui alla L.R. 4-2009 e ss.mm.ii. ai sensi dell'art.2 comma 7 della L.R. 4-2009 e ss.mm.ii.**
5. in caso di modifica di destinazione d'uso da altre destinazioni a residenziale e in caso di frazionamento di un'unità immobiliare con aumento delle unità immobiliari a destinazione residenziale, il regolamento edilizio del Piano Urbanistico Comunale adottato con delibera del Consiglio Comunale n°25 del 27-08-2014 prescrive l'obbligo di uno stallo per parcheggio per ciascuna nuova unità abitativa.  
Fatta salva la disciplina dell'art.60 del regolamento edilizio sopraccitato. è consentita la monetizzazione dello stallo di parcheggio relativo alla nuova unità immobiliare a destinazione residenziale.

## ART. 3 – CONTROVALORE DELLA MONETIZZAZIONE

1. In applicazione del comma 3 dell'articolo 2 del presente regolamento, la monetizzazione

della aree di parcheggio è determinata in misura pari al controvalore commisurato al valore di acquisizione dell'area, al costo di realizzazione delle opere ed alle spese relative ai frazionamenti, spese notarili etc., secondo i parametri riportati nella seguente tabella:

Il valore venale delle aree edificabili riportato nella Tabella è stato calcolato tenendo in considerazione alcuni fattori attinenti il mercato immobiliare e in particolare:

- Camera di Commercio Osservatorio dei Mercati Immobiliari;
- costo di costruzione (valutato in circa € 900,00 per metro quadrato);
- indagine di mercato presso le principali agenzie immobiliari locali;
- atti di compravendita notarili depositati in Comune.

<b>Zona urbanistica</b>	<b>Tariffa unitaria per la monetizzazione (€/mq)</b>
<b>A/B1/B2</b>	<b>€ 200,00</b>
<b>C1</b>	<b>€ 140,00</b>
<b>C2 (limitrofe centro abitato capoluogo)</b>	<b>€ 119,00</b>
<b>C2 (limitrofe centro abitato la Maddalena)</b>	<b>€ 126,00</b>
<b>C3</b>	<b>€ 77,00</b>
<b>C4</b>	<b>€ 129,50</b>

2. Il controvalore della monetizzazione, determinato ai sensi del precedente comma 1, è da considerarsi sostitutivo dell'obbligo di reperimento delle aree a parcheggio privato di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **ART. 4 – CORRESPONSIONE DEL CONTROVALORE DELLA MONETIZZAZIONE**

1. Il controvalore della monetizzazione della aree destinate a parcheggio di cui al presente regolamento, dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione o in forma rateale all'atto del ritiro del titolo abilitativo a costruire o all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività.
2. Nel caso di rateizzazione saranno applicate le modalità, garanzie e sanzioni previste per il versamento degli oneri di urbanizzazione.
3. L'avvenuto pagamento del controvalore della monetizzazione deve essere dimostrato dal titolare dell'intervento mediante consegna della ricevuta del versamento al tesoriere comunale.
4. Per realizzare tale obiettivo, L'Amministrazione Comunale, istituirà un apposito capitolo in cui allocare i proventi derivanti dalla monetizzazione, vincolandone la destinazione alla progettazione e realizzazione di parcheggi pubblici (da attuarsi mediante piano urbano dei parcheggi di cui alla Legge n. 122/89), sia nel caso di acquisizione che di esproprio o anche nel caso in cui le aree siano già in possesso del patrimonio comunale.
5. La monetizzazione della aree per parcheggio non esonera dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari eventualmente dovuti.

#### **ART. 5 – AGGIORNAMENTO DEL CONTROVALORE DELLA MONETIZZAZIONE**

1. I parametri per la determinazione del controvalore della monetizzazione della aree destinate a parcheggio di cui al presente regolamento saranno aggiornati con cadenza annuale con atto della Giunta Comunale, sulla base delle variazioni degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertate dall'ISTAT.

**2. Il primo aggiornamento sarà effettuato al 31 dicembre 2012.**

Il mancato aggiornamento non esonera dall'applicazione dei valori delle tabelle di cui all'art.3 .