



Città di TREIA

(Provincia di Macerata)

REGOLAMENTO DELLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE
A PARCHEGGIO

Sommario

Premessa	3
Art. 1. - Oggetto del Regolamento.....	4
Art. 2 - Ambito di Applicazione	4
Art. 3 - Definizione dei Valori della Monetizzazione.....	5
Art. 4 - Aggiornamento dei Corrispettivi.....	5
Art. 5 - Entrata in Vigore.....	6

Premessa

All'interno del più generale quadro delle problematiche legate alla mobilità, un ruolo sempre più rilevante è assunto dalla dotazione delle aree di sosta sia private che pubbliche. Il problema della dotazione dei parcheggi è stato affrontato sin dalla emanazione della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 trovando approfondimenti successivi fino all'emanazione della legge 24 marzo 1989, n. 122 - cd. *Legge Tognoli*;

L'articolo 41-*sexies*, comma 1, della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, così modificato dall'articolo 2 della legge n. 122 del 1989, prevede "*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 dieci metri cubi di costruzione.*". Nella nozione di nuova costruzione di cui all'articolo 41-*sexies* della legge 1150/1942 rientrano, non solo l'edificazione di un manufatto su un'area libera, ma anche gli interventi di ristrutturazione che, anche in ragione dell'entità delle eventuali modifiche apportate al volume ed alla collocazione del fabbricato, possono rendere l'opera realizzata nel suo complesso oggettivamente diversa da quella preesistente (Corte di Cassazione civile, sez. II, 3 marzo 2008, n. 5741);

L'esigenza di accompagnare ogni edificazione con le necessarie aree a parcheggi risulta condizione fondamentale per la corretta trasformazione del territorio, tuttavia, in alcune parti del territorio comunale, in particolar modo nelle aree del centro storico di Treia nonché nelle zone di completamento, gli interventi di recupero del patrimonio esistente, nonostante esplicitamente previsti dalle N.T.A. del vigente P.R.G., appaiono di difficile realizzazione per l'impossibilità di reperimento delle aree a parcheggio, a causa della conformazione urbanistica delle suddette zone, ad esempio:

- interventi che comportano il frazionamento di unità immobiliari esistenti per i quali le norme prevedono che sia dimostrata la disponibilità di aree da adibire a parcheggio privato o ad uso dell'attività;
- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, per i quali è richiesto che siano verificati e rispettati i rapporti minimi per la superficie destinata a parcheggi;

A causa di ragioni oggettive o disposizioni imposte dagli strumenti urbanistici limitanti il normale reperimento delle aree da destinare a parcheggio, talvolta, la realizzazione di alcuni interventi edilizi e urbanistici non è consentita: ciò costituisce una grave limitazione al processo di recupero del patrimonio esistente.

Alla luce di quanto esposto, appare necessario definire un quadro normativo comunale puntuale e aderente alle dinamiche di trasformazione edilizia ed urbanistica in atto per quanto riguarda il tema dei parcheggi, attraverso la redazione e l'approvazione di uno specifico regolamento che definisca la conversione dell'obbligo di reperire spazi parcheggio nella possibilità di monetizzare lo stesso, al fine di agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente, in alcuni casi obsoleto e degradato.

Art. 1. - Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento ha per oggetto la disciplina della monetizzazione delle aree destinate a parcheggi privati e a parcheggi privati di uso pubblico negli interventi edilizi diretti.
2. I proventi della monetizzazione saranno destinati prioritariamente alla realizzazione e, in via subordinata, alla manutenzione dei parcheggi pubblici.

Art. 2 - Ambito di Applicazione

1. La monetizzazione è possibile nel caso di accertata impossibilità di reperire le aree e gli spazi necessari a garantire il rispetto degli standard urbanistici per parcheggi. Fatti salvi i casi in cui le leggi disciplinino obbligatoriamente la materia, fermo restando la dotazione di altri standard minimi inderogabili, si possono monetizzare i parcheggi mancanti.
2. La monetizzazione è ammessa nel caso di interventi da eseguirsi sul patrimonio edilizio esistente che comportino il frazionamento di unità immobiliari con o senza cambio di destinazione d'uso, con o senza opere.
3. Gli ambiti omogenei nei quali la monetizzazione è ammessa, nella quantità di un posto auto per uu.ii. frazionata, con superficie utile minima di 28 mq (monocale + bagno), e comunque nella misura di 1 mq ogni 10 mc, sono:
 - zona omogenea residenziale di interesse storico artistico (zona A);
 - zona omogenea residenziale di ristrutturazione completamento (zona RS), zona residenziale di recupero (zona R).
4. In ogni caso non è concedibile la monetizzazione per interventi che comportino l'eliminazione dei posti auto esistenti e/o autorizzati ai sensi del presente regolamento. Il numero massimo di posti auto monetizzabili per ogni intervento è di quattro.
5. E' facoltà della Giunta Comunale, dietro presentazione di opportuna documentazione e/o per motivi di pubblico interesse, autorizzare la monetizzazione di un numero maggiore di posti auto, in relazione anche all'ubicazione, alla possibilità di reperire nella zona aree per parcheggi ed all'esistenza nella zona di parcheggi pubblici con capienza superiore ai 50 posti.
6. Nel caso del solo cambio di destinazione d'uso verso attività turistiche e commerciali o di modifiche alle stesse è facoltà della Giunta Comunale, dietro presentazione di opportuna documentazione, autorizzare la monetizzazione fino alla metà dei posti auto necessari (e nella sola zona del PPCS la totalità dei posti) in relazione anche all'ubicazione, alla possibilità di reperire nella zona aree per parcheggi ed all'esistenza nella zona di parcheggi pubblici con capienza superiore ai 50 posti.

Art. 3 - Definizione dei Valori della Monetizzazione

1. La monetizzazione delle aree a parcheggio pertinenziale, come previste ai sensi dell'art. 41-sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 così come modificato dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122, consiste nella corresponsione dell'importo risultante dal "valore unitario aree costituenti Zone residenziali di completamento localizzate in centro abitato", come determinato con deliberazione di G.C. n. 19 del 03-02-2016 "Adeguamento valore aree standard di cui agli artt. 56 del R.E.C., 17, 23 e 28 delle NTA del P.R.G. e L.R. 22/2009", moltiplicato per la superficie dei posti auto necessari (1 mq. ogni 10 mc di costruzione), comunque in misura non inferiore al "posto auto" teorico della dimensione di mq. 12,50 per ogni uu.ii., aumentato di una percentuale del 40% (quaranta per cento) per teorici spazi di manovra:

$$(\text{mq. } 12,50 + 40\%) * € 61,34 = € 1.073,45$$

2. Il pagamento della monetizzazione non esonera dal pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione qualora dovuti.

3. La monetizzazione, viene corrisposta al Comune come segue:

- fino a € 2.000,00 in un'unica soluzione prima del rilascio dell'atto abilitativo;
- oltre € 2.000,00 in rate non inferiori a € 2.000,00; la prima da versarsi prima del rilascio dell'atto abilitativo, le altre fino all'importo residuo con cadenza semestrale.

4. L'importo rateizzato, incrementato degli interessi legali, deve essere garantito mediante apposita fidejussione bancaria o assicurativa.

5. Nel caso di frazionamento di uu.ii. di residenti, per necessità familiari fino al quarto grado di parentela ed affinità, la Giunta Comunale, dietro presentazione di opportuna documentazione, può ridurre il corrispettivo della monetizzazione del 40%. Al beneficiario verrà richiesto un atto unilaterale d'obbligo in merito all'uso esclusivamente familiare dell'unità immobiliare frazionata per un periodo di almeno 10 anni.

6. Ai fini del comma precedente per "residenti" si intendono sia il "proprietario richiedente" il frazionamento sia il "futuro titolare del diritto d'uso" dell'immobile.

Art. 4 - Aggiornamento dei Corrispettivi

1. I corrispettivi della monetizzazione così come stabilito nel precedente art. 3 saranno aggiornati con cadenza triennale mediante apposito atto amministrativo, sulla base delle variazioni degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT rispetto alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 5 - Entrata in Vigore

1. Il presente Regolamento, ai sensi dell'articolo 9 dello Statuto comunale, entrerà in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione all'albo pretorio, della relativa deliberazione di approvazione;
2. Tutte le disposizioni regolamentari del Comune che siano in contrasto od incompatibili con le presenti norme sono abrogate.