

Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale N.7 del 11/03/2021



**COMUNE DI SEGARIU
PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA**

Via Municipio, 9 - 09040 – Pec: protocollo@pec.comune.segariu.ca.it
Tel. 070.9305011 - Fax 070.9302306

**REGOLAMENTO PER LA
MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER
PARCHEGGI PERTINENZIALI**

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

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.

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.

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.

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 con L. R. n. 8 del 23.04.2015 la Regione Sardegna ha recentemente legiferato in materia di monetizzazione parcheggi. In particolare l'art. 12 della L. R. 8/2015 ha introdotto l'art. 15 quater della Legge regionale 23/1985 che testualmente recita:

"Art. 15 quater (Parcheggi privati) L. R. 23/185 come introdotto dall'art. 12 LR 8/2015
1. Nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare. 2. Nei frazionamenti di unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria. 3. Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo. 4. Lo stallo di sosta deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri. 5. Le prescrizioni di cui ai commi 1 e 2 non si applicano agli immobili esistenti ubicati in zona urbanistica omogenea A. 6. Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale".

Come risulta dalla lettura del disposto normativo la possibilità di monetizzazione dello standard parcheggi non è più strettamente collegato alla possibilità edificatoria di ampliamenti di unità immobiliari esistenti ma risulta possibile nei seguenti casi:

Per effetto del disposto dell'art. 12 comma 6 della L. R. 8/2015 che recita testualmente:

Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati

esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.

Nel caso di ampliamenti di unità immobiliari esistenti disciplinati dalla L. R. 8/2015, per effetto del disposto normativo dell'art. 36 comma 11 (per gli interventi residenziali) della medesima L. R. 8/2015 che recita testualmente:

L'incremento volumetrico è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni. Nell'ipotesi in cui la superficie da adibire a parcheggio generata dall'incremento sia inferiore a 20 metri quadri o qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.

L'incremento volumetrico è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'articolo 8 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. Nell'ipotesi in cui la superficie da adibire a parcheggio generata dall'incremento sia inferiore a 50 metri quadri o qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.

Considerato che è necessario recepire le possibilità offerte dal nuovo disposto normativo, riferiti agli interventi previsti dall'art. 15 quater, comma 6 della Legge regionale 23/1985 come introdotto ha introdotto dall'art. 12 della L. R. 8/2015, attraverso l'adozione di apposita delibera del Consiglio Comunale che quantifichi il corrispettivo monetario da versare per monetizzare lo standard parcheggio non garantito nel lotto urbanistico di intervento;

Da un'analisi dei costi medi di realizzazione di aree destinate a parcheggio realizzate dal comune di Segariu emerge che per la realizzazione di uno metro quadro di parcheggio, realizzato secondo le procedure delle opere pubbliche, con caratteristiche costruttive e dimensionali, al pari di uno stallo di sosta presente nelle viabilità pubbliche, sia pari a un valore medio di 120,00 €/mq.;

Valutato che:

Per quanto sopra riportato il valore al mq per la monetizzazione del parcheggio sarà dato dalla somma del valore dell'area e del costo di realizzazione e pertanto, per gli interventi di cui all'art. 15 quater, comma 6 della Legge regionale 23/1985 come introdotto ha introdotto dall'art. 12 della L. R. 8/2015, secondo la seguente tabella:

ZONA URBANISTIC	VALOR E	COSTO MEDIO REALIZZAZION	TARIFFA UNITARIA/MQ PER LA
--------------------	------------	-----------------------------	----------------------------------

A	AREA	E PARCHEGGIO	MONETIZZAZIONE
			E
A	50,00 €/MQ	120,00 €/MQ	170,00 €/MQ
B	50,00 €/MQ	120,00 €/MQ	170,00 €/MQ
C	50,00 €/MQ	120,00 €/MQ	170,00 €/MQ

ART. 2 – CORRESPONSIONE DEL CONTROVALORE DELLA MONETIZZAZIONE

1. Il controvalore della monetizzazione delle 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, realizzazione e manutenzione di parcheggi pubblici, 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 delle aree per parcheggio non esonera dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari eventualmente dovuti.

ART. 3 – AGGIORNAMENTO DEL CONTROVALORE DELLA MONETIZZAZIONE

I parametri per la determinazione del controvalore della monetizzazione delle 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.