



COMUNE DI MONTESPERTOLI

Servizio assetto del territorio

regolamento degli spazi per parcheggi

definizione idoneità all'uso e monetizzazione

redatto da

architetto **antonino gandolfo** - responsabile servizio assetto del territorio

geometra **adriano zingoni** - responsabile ufficio edilizia privata

scheda valutazione costi

geometra **antonio salvadori** - responsabile settore lavori pubblici

sperimentato da

architetto **nicola serini** - ufficio edilizia privata

geometra **paolo innamorati** - ufficio edilizia privata

maria giulia gennari - ufficio edilizia privata

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 125 del 29.11.2010

Titolo I - Qualificazione tecnico giuridica

Articolo 1 (Oggetto e finalità)

1. In attesa dell'approvazione di specifici provvedimenti che favoriscano il buon funzionamento delle attività urbane, e di un'analisi approfondita della casistica in materia di parcheggi, il presente regolamento definisce la corretta qualificazione tecnico giuridica del concetto di spazio per parcheggio da reperire nelle aree private.
2. In conformità alla normativa statale, ai fini della tutela dell'interesse collettivo, la disciplina comunale, per non appesantire il sistema dei parcheggi pubblici, si prefigge di chiarire il concetto di "*appositi spazi per parcheggi*", introdotto dalla legge dello stato. Gli articoli seguenti stabiliscono il corretto ed equo metodo cui attenersi per la realizzazione degli spazi per parcheggi.
3. Con lo scopo, poi, di favorire il riuso degli edifici esistenti e rispondere ai bisogni dei cittadini, ed in conformità agli articoli 67 (commi 9 e 10) e 97 della Disciplina di Piano Strutturale, il contenuto degli articoli seguenti fissa il criterio per la determinazione e quantificazione del costo delle opere necessarie per la costruzione di parcheggi pubblici. E questo, al fine di quantificare il risarcimento dovuto alla collettività dai privati cittadini, in conseguenza della non idoneità o insufficienza degli spazi privati.

Articolo 2 (Qualificazione tecnico giuridica di spazio per parcheggio)

1. Lo spazio adibito alla sosta di un veicolo non deve essere fittizio, ma, all'opposto, allestito con tutti i requisiti idonei ad un agevole utilizzo per chiunque. Lo spazio per parcheggi, quindi, è funzionale per l'uso se disposto in modo da permettere agevolmente le manovre di ingresso e uscita dei veicoli. E sotto il profilo dell'interesse collettivo, lo spazio privato deve essere strutturato, affinché, in concreto, riduca la domanda di parcheggi pubblici

Articolo 3 (Idoneità degli stalli)

1. L'idoneità degli spazi per parcheggi, oltre che dalla razionalità dell'area riservata alla sosta dei veicoli, è garantita dalla formazione dello spazio necessario per l'agevole manovra di entrata e di uscita.
2. Ai fini dell'interesse collettivo, i privati cittadini sono tenuti a reperire apposito spazio di manovra in area privata, non dovendo, tale funzione, gravare sulla pubblica via con l'occupazione permanente della medesima. Quindi, il requisito di idoneità si intende soddisfatto esclusivamente in presenza di appositi spazi di manovra ritrovati nell'interno delle aree private.
3. Gli stalli e le aree di manovra, possono essere reperiti sia negli edifici sia nelle aree di pertinenza dei medesimi.

Articolo 4
(Definizione volume)

1. Al fine di determinare l'ampiezza degli appositi spazi per parcheggi si deve fare riferimento al concetto di volume emergente dell'edificio. La quantità è determinata in conformità alle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'attuazione dell'intervento edilizio. In ogni caso per i vani di altezza lorda (altezza utile più spessore del solaio) superiore a metri 3,00, nel conteggio del volume è consentito considerare l'altezza virtuale uguale a metri 3,00.
2. Sono, inoltre, escluse dal computo dei volumi le parti destinate a garage collocate fuori terra, purché la proprietà del bene oggetto di intervento, si impegni, con atto notarile registrato e trascritto, a non cederle separatamente dall'unità immobiliare cui sono legate da vincolo di pertinenzialità.

Articolo 5
(Determinazione delle quantità minime)

1. Per la valutazione quantitativa della superficie degli appositi spazi per parcheggi, da reperire sia negli edifici, sia nelle aree di pertinenza delle costruzioni, si fa riferimento alla misura stabilita dalla legge statale e regionale vigente al momento della formazione dell'atto di legittimazione dell'intervento.
2. Indipendentemente dalla misura stabilita dalle leggi sovraordinate ¹, ogni singola unità immobiliare deve essere dotata di almeno uno stallo funzionale. Il parametro s'intende soddisfatto esclusivamente in presenza di uno spazio di superficie non inferiore a mq 12 per ogni unità immobiliare, che, indipendentemente dall'entità volumetrica interessata, costituisce la dotazione minima di ogni singola unità immobiliare.
3. Gli spazi di manovra, non contribuiscono alla formazione dello standard di cui al presente articolo.

Articolo 6
(Ambito di applicazione)

1. L'obbligo di riservare appositi spazi per parcheggi è correlato alla variazione in aumento del carico urbanistico.
2. Per variazione in aumento del carico urbanistico, ottenuto sia tramite interventi di trasformazione urbanistica o edilizia, sia nel caso l'incremento del carico urbanistico sia attuato senza opere edilizie, si intende:
 - a. mutamento di destinazione degli immobili;
 - b. aumento del numero di unità immobiliari.

Titolo II - Monetizzazione

Articolo 7
(Monetizzazione spazi per parcheggi)

¹ In conformità alla Legge numero 122 dell'anno 1989, oggi in vigore, la misura è pari a un metro quadrato ogni dieci metri cubi di volumetria interessata.

1. Allo scopo di soddisfare i bisogni abitativi, i privati cittadini, sprovvisti di idonei spazi da riservare alla sosta dei veicoli, possono compensare la carenza con il risarcimento della collettività tramite il pagamento di una somma di denaro.
2. L'importo dovuto si definisce: monetizzazione degli spazi per parcheggi. L'ammontare dell'importo non deve essere inferiore al costo totale dei parcheggi, che l'Amministrazione Comunale è tenuta a costruire.
3. Per sostenere il riuso residenziale degli immobili esistenti, gli articoli seguenti delineano le linee di comportamento, il criterio e le modalità per la monetizzazione dei parcheggi.
4. L'adesione alla monetizzazione dello standard dei parcheggi è subordinata al verificarsi delle condizioni che danno diritto all'esonero o la deroga dall'obbligo del reperimento diretto dei parcheggi in area privata.

Articolo 8

(Condizioni per l'esonero dall'obbligo del reperimento diretto dei parcheggi in area privata)

1. Al fine di conciliare l'interesse generale alla riqualificazione dei centri storici e la scarsa disponibilità di spazi da destinare a parcheggio dei veicoli, i privati cittadini sono esonerati dall'obbligo di reperimento delle aree di parcheggio nell'interno degli edifici e nelle aree di pertinenza collocati in ambito storico.
3. Per facilitare il riutilizzo abitativo degli immobili esistenti nelle zone A, gli interventi correlati alla variazione in aumento del carico urbanistico, possono essere attuati anche senza il reperimento degli spazi di parcheggio nell'interno degli edifici e delle aree di pertinenza.
2. L'esonero e la conseguente adesione all'istituto della monetizzazione sono concessi nel momento in cui è documentata la collocazione dell'edificio in zona omogenea A.

Articolo 9

(Condizioni per la deroga dall'obbligo del reperimento diretto dei parcheggi in area privata)

1. Al fine di contemperare l'interesse generale al riuso degli edifici esistenti nei centri abitati e la necessità di spazi da destinare al parcheggio dei veicoli, i privati cittadini possono derogare dall'obbligo di reperimento delle aree di parcheggio nell'interno degli edifici e nelle aree esterne di pertinenza collocati in ambito urbano.
4. Per facilitare il riutilizzo residenziale degli immobili esistenti nelle zone B, gli interventi correlati alla variazione in aumento del carico urbanistico, possono essere attuati anche in deroga dall'obbligo di reperimento delle quantità minime di parcheggio nell'interno degli edifici e nelle aree esterne di pertinenza.
2. La deroga e la conseguente adesione all'istituto della monetizzazione sono concessi nel momento in cui è documentata l'assenza o l'insufficienza di locali e aree private funzionali all'uso di spazi per la sosta degli autoveicoli.

Articolo 10

(Disposizioni per la destinazione diversa da residenziale)

1. Per quanto riguarda le attività diverse da residenziale si fa riferimento alla specifica normativa di settore, la quale integra il presente regolamento in ordine alla determinazione della quantità minime degli spazi per parcheggi.

2. Quindi, nei casi di riuso per destinazioni d'uso diverse da residenziale degli immobili esistenti, la monetizzazione degli spazi per i parcheggi privati, è concessa alle medesime disposizioni descritte all'articolo 8, nonché quelle di cui all'articolo 9, e alle stesse condizioni stabilite per la destinazione residenziale.

Articolo 11

(Condizioni per l'ammissibilità della monetizzazione dei parcheggi)

1. L'insufficienza, totale o parziale, di idonei spazi per parcheggio, può essere compensata con la monetizzazione al verificarsi delle condizioni tutte di seguito descritte:
 - a. interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente da eseguire su immobili collocati nell'interno delle aree urbane;
 - b. immobili ricompresi in zona omogenea A (centro storico), oppure B (aree totalmente o parzialmente edificate di recente formazione);
 - c. immobili privi del tutto o in parte di appositi spazi per parcheggi.

Articolo 12

(Condizioni di esclusione dall'esonero, dalla deroga e quindi della monetizzazione)

1. In ogni caso, la carenza di idonei spazi per parcheggi, è esclusa dalla possibilità di monetizzazione al verificarsi di una sola delle condizioni di seguito descritte:
 - a. interventi di sostituzione edilizia, oppure nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica;
 - b. immobili collocati fuori dalle aree urbane;
 - c. fabbricati posti in zona omogenea E (agricola);
 - d. interventi che comportino la diminuzione di parcheggi privati o pubblici, esistenti o autorizzati.

Articolo 13

(Determinazione del prezzo degli spazi per parcheggio)

1. La monetizzazione delle aree di parcheggio consiste nel pagamento all'Amministrazione Comunale dell'importo costituito dalla somma del valore dell'area, delle spese tecniche e notarili, nonché dall'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera, compreso l'IVA.
2. Il costo dei parcheggi, mai inferiore a quello sostenuto dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è stabilito con l'approvazione del presente regolamento. In seguito, sarà aggiornato, con cadenza annuale, e con apposita determina del funzionario Responsabile del Settore Assetto del Territorio, previa acquisizione, in merito alla congruità dei costi, del parere favorevole da parte del funzionario Responsabile del Settore Lavori Pubblici. L'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni degli indici ISTAT dei costi delle costruzioni stradali, calcolate dalla data di entrata in vigore del presente regolamento a quella di determinazione degli adeguamenti.
3. L'indennizzo, commisurato all'entità volumetrica dell'incremento di carico urbanistico e in ragione dell'entità della inadeguatezza degli spazi privati, deve garantire il costo per la costruzione di parcheggi pubblici.
4. Per ogni singolo caso, l'importo è determinato dal prodotto del costo, espresso in €/mq, per l'area della superficie degli spazi per parcheggi calcolata con i criteri di cui all'art. 5.

Articolo 14
(Modalità per la richiesta di monetizzazione
Modalità di pagamento Sanzioni)

1. L'accesso alla monetizzazione potrà essere richiesto al Responsabile del Settore Assetto del Territorio, il quale valuterà la compatibilità con le disposizioni del presente regolamento. Accertata la sussistenza delle condizioni di ammissibilità, determinerà l'ammontare della monetizzazione, comunicando al richiedente l'importo del corrispettivo.
2. Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree di parcheggio dovrà essere pagato, per intero, entro venti giorni dal deposito della dichiarazione d'inizio attività o al momento del rilascio del Permesso di Costruire.
3. La monetizzazione dei parcheggi non comporta riduzione del contributo di costruzione dovuto per l'intervento.
4. Le aree monetizzate non concorrono ad aumentare la capacità edificatoria del lotto.
5. Il mancato pagamento, entro il ventesimo giorno successivo alla presentazione della dichiarazione d'inizio attività, rende inefficace il titolo. Qualora, in assenza del pagamento dell'importo relativo alla monetizzazione, siano, comunque, iniziate le opere, le medesime saranno sanzionate ai sensi dell'articolo 134 della legge regionale 1/2005, poiché eseguite in assenza di titolo. Contestualmente al procedimento sanzionatorio relativo alle opere illegittime, il Comune provvederà alla riscossione coattiva del credito relativo alla monetizzazione.

Articolo 15
(Destinazione dei proventi)

1. I proventi della monetizzazione, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati alla realizzazione, da parte del Comune, di parcheggi, o altre opere di urbanizzazione primaria relative esclusivamente alla viabilità pedonale o all'abbattimento delle barriere architettoniche comunque pertinenti alla funzionalità di parcheggi pubblici esistenti

Articolo 16
(Disposizioni finali)

1. La Giunta Municipale, dietro proposta motivata del Responsabile del Settore Assetto del Territorio, può sempre e comunque rifiutare la monetizzazione ove verifichi che il richiedente il titolo edilizio disponga di aree idonee ed adeguate al soddisfacimento dello standard di parcheggio.
2. Per interventi ed attività ritenuti di particolare importanza strategica per la comunità locale ed in presenza di un interesse collettivo maggiore, è fatta salva la facoltà del Consiglio Comunale, di adottare determinazioni diverse da quelle previste dal presente regolamento.

Articolo 17
(Entrata in vigore)

1. Il presente regolamento entra in vigore alla data di approvazione della delibera di consiglio comunale.

Allegati al regolamento:

- Schede di valutazione dei costi per parcheggi pubblici
- Tabella per la determinazione dei costi per parcheggi pubblici

Scheda valutazione costi spazi per parcheggi pubblici

CAPOLUOGO

Realizzazione di un parcheggio scoperto

Valore medio dell'area	€/mq	100,00
Costo delle opere e dei materiali	€/mq	182,00
Spese tecniche (frazionamenti - atti notarili)	€/mq	28,00
IVA	€/mq	28,00
TOTALE	€/mq	338,00
SUPERFICIE DI UN APPOSITO SPAZIO PER PARCHEGGIO	mq	12,00
VALORE DI UN POSTO AUTO	€	4.060,00
VALORE UNITARIO	€/mq	338,00

FRAZIONI

Realizzazione di un parcheggio scoperto

Valore medio dell'area	€/mq	80,00
Costo delle opere e dei materiali	€/mq	182,00
Spese tecniche (frazionamenti - atti notarili)	€/mq	28,00
IVA	€/mq	28,00
TOTALE	€/mq	338,00
SUPERFICIE DI UN APPOSITO SPAZIO PER PARCHEGGIO	mq	12,00
VALORE DI UN POSTO AUTO	€	3.772,00
VALORE UNITARIO	€/mq	314,00

TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEI COSTI PER PARCHEGGI PUBBLICI

CAPOLUOGO											
Parametri di costo al mq di spazi per parcheggi											
SUPERFICIE posto auto e spazio di manovra (mq)	Corpo stradale	Binder	Tappeto d'usura	Pubblica illuminazione	Fognatura Bianca Completa D. 30 cm.	Marciapiedi	Acquisto area in centro edificato art. 37 D.Lgs. 327/01	COSTO LAVORIE ACQUISIZIONI	Incidenza spese generali tecniche, notarili ecc.	IVA di Legge	VALORE COMPLESSIVO DELL'OPERA
	€	€	€	€	€	€	€	€	10%	10%	€
12,00	€ 55,00	€ 17,00	€ 14,00	€ 17,00	€ 23,00	€ 56,00	€ 100,00	€	10%	10%	€ 4.060,80
	€ 660,00	€ 204,00	€ 168,00	€ 204,00	€ 276,00	€ 672,00	€ 1.200,00	€ 3.384,00	€ 338,40	€ 338,40	€ 4.060,80

FRAZIONI											
Parametri di costo al mq di spazi per parcheggi											
SUPERFICIE posto auto e spazio di manovra (mq)	Corpo stradale	Binder	Tappeto d'usura	Pubblica illuminazione	Fognatura Bianca Completa D. 30 cm.	Marciapiedi	Acquisto area in centro edificato art. 37 D.Lgs. 327/01	COSTO LAVORIE ACQUISIZIONI	Incidenza spese generali tecniche, notarili ecc.	IVA di Legge	VALORE COMPLESSIVO DELL'OPERA
	€	€	€	€	€	€	€	€	10%	10%	€
12,00	€ 55,00	€ 17,00	€ 14,00	€ 17,00	€ 23,00	€ 56,00	€ 80,00	€	10%	10%	€ 3.772,80
	€ 660,00	€ 204,00	€ 168,00	€ 204,00	€ 276,00	€ 672,00	€ 960,00	€ 3.144,00	€ 314,40	€ 314,40	€ 3.772,80

NELLE TABELLE SOPRA È PORATATO AD ESEMPIO IL CALCOLO PER LO STANDARD MINIMO DI MQ 12.00 (CORRISPONDENTE AD UN POSTO AUTO)