



# COMUNE DI GIUSTENICE

PROVINCIA DI SAVONA

C. F. e P. IVA 00336100094

## REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PRIVATI DI PERTINENZA

al fine di disciplinare le modalità di reperimento dei **parcheggi privati di pertinenza** mediante monetizzazione, in alternativa all'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari nelle zone "**B Residenziali di Completamento**" prive di **Indice di utilizzazione insediativa** (Zone B1-B7-B19-B20) e non disciplinate dal "*Regolamento di monetizzazione delle aree destinate a parcheggio*" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 18/12/2009 e atti succ.

Documento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 28/09/2012

### INDICE

ARTICOLO 1	Oggetto
ARTICOLO 2	Ambito di applicazione
ARTICOLO 3	Corresponsione dei corrispettivi di monetizzazione.
ARTICOLO 4	Definizione dei valori della monetizzazione delle aree destinate a parcheggio ad uso privato
ARTICOLO 5	Aggiornamento dei corrispettivi di monetizzazione.

## Art. 1 - Oggetto

Il presente regolamento disciplina le modalità di reperimento dei **parcheggi privati di pertinenza** mediante monetizzazione, in alternativa all'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari nelle zone di P.R.G. non disciplinate dal "*Regolamento di monetizzazione delle aree destinate a parcheggio*" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 18/12/2009 e relativa deliberazione di G.C. di "Aggiornamento ISTAT dei corrispettivi di monetizzazione delle tariffe" n. 25 del 19/04/2012, e precisamente le aree delle zone "**B Residenziali di Completamento**" oggi prive di **Indice di utilizzazione insediativa** (Zone B1-B7-B19-B20).

A) Le direttive che dettano il reperimento degli *standards* per parcheggi ad uso privato derivano:

- 1.- dalle Norme Tecniche contenute nello Strumento Urbanistico Comunale;
- 2.- dalla Legge Regionale n.ro 16/2008 e s.m.i. del 06/06/2008 che disciplina l'attività edilizia – pubblicata sul BURL n. 6 del 18.6.2008 parte I - coordinata con la **Legge Regionale 5 aprile 2012 n. 9** "MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 6 GIUGNO 2008, N. 16 (DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA), ALLA LEGGE REGIONALE 7 APRILE 1995, N. 25 (DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI CONCESSIONE EDILIZIA), ALLA LEGGE REGIONALE 4 SETTEMBRE 1997, N. 36 (LEGGE URBANISTICA REGIONALE), ALLA LEGGE REGIONALE 3 NOVEMBRE 2009, N. 49 (MISURE URGENTI PER IL RILANCIO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA E PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO-EDILIZIO) E ULTERIORI DISPOSIZIONI IN ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 5 DEL DECRETO-LEGGE 13 MAGGIO 2011, N. 70 (SEMESTRE EUROPEO – PRIME DISPOSIZIONI URGENTI PER L'ECONOMIA) CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, DALLA LEGGE 12 LUGLIO 2011, N. 106" - PUBBLICATA SUL BURL N. 6 DEL 11.4.2012 PARTE I;
- 3.- dalla Legge Regionale n.ro 24 del 06/08/2001 "recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti";

B) L'Art. 43 della N. T. di A. del vigente P.R.G., uniformato all'art.19 della L.R.16/2008 e s.m.i., dispone che:

(Parcheggi privati)

1. Negli edifici di nuova realizzazione, aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici, è prescritta, ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge Urbanistica) e successive modifiche e integrazioni, la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita all'articolo 67.

2. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, anche eccedenti la dotazione minima ivi prescritta, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purché entro la data di ultimazione dei lavori venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari. In tal caso l'obbligazione di pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso.

All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.

3. I Comuni possono individuare nello strumento urbanistico generale le aree di particolare complessità in cui è obbligatorio realizzare parcheggi pertinenziali legati all'unità immobiliare dal vincolo di cui al comma 2.

4 Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

## **Art. 2 - ambito di applicazione**

A) Ai fini del presente Regolamento, per parcheggio si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con l'esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

La monetizzazione dei **parcheggi ad uso privato** è ammessa esclusivamente nei seguenti casi:

*Interventi di demolizione e ricostruzione*

*Interventi di sopraelevazione*

*Interventi di ristrutturazione*

B) Le richieste di monetizzazione dei **parcheggi ad uso privato** potranno essere accolte, nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi, quando non sia possibile reperire tali aree all'interno del lotto di riferimento, idonee al soddisfacimento degli standards previsti.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che comportano cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, fatta eccezione di quelli implicanti un decremento di standard a parcheggio, qualora sia impossibile dimostrare la dotazione necessaria di parcheggi secondo i parametri previsti dalle norme vigenti, è sempre possibile richiedere la monetizzazione degli standard a parcheggio.

Compete alla Giunta Comunale l'assunzione di provvedimenti attuativi conseguenti al presente Regolamento ed, in particolare, potrà pronunciarsi in ordine al rigetto della richiesta di monetizzazione ove il Responsabile del Servizio Tecnico, verifichi che il richiedente il titolo edilizio dispone di aree idonee al soddisfacimento degli standards previsti all'interno del lotto di riferimento.

## **Art. 3 - Corresponsione dei corrispettivi di monetizzazione.**

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a **parcheggio ad uso privato** dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del ritiro del Permesso di Costruire, oppure, su richiesta dell'interessato, potrà essere rateizzato, previa presentazione di apposita polizza fidejussoria.

A dimostrazione dell'avvenuto versamento, dovrà essere esibita la quietanza rilasciata dalla Tesoreria Comunale.

Nel caso di versamento in forma rateale, per ciò che concerne modalità, garanzie e sanzioni per il mancato o tardivo pagamento delle rate, si farà riferimento a quanto già previsto per il versamento degli oneri concessori, come indicato nell'art. 42 del D.P.R. 380/2001.

Le somme incamerate dal Comune, quali monetizzazioni, verranno conglobate in un'apposita voce di bilancio finalizzata alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato nelle zone destinate a servizi "FV" e "P" dal vigente P.R.G.

#### **Art. 4 - Definizione dei valori della monetizzazione delle aree destinate a parcheggio ad uso privato**

Ai fini della determinazione del valore dell'area, si è proceduto ad individuare il valore medio delle quotazioni immobiliari riferite alla tipologia "Box", relative alle zone in oggetto. Tale valore è riportato nella tabella infra riportata.

<b>Zona Microcatastale n. 1 – Cod. cat. n. 1 CENTRALE/S.P. Pietra L. Giustenice</b>	<b>Valore di mercato medio</b>
Box: 840+1050:2 =	<b>€/mq 945,00</b>

Si sono quindi determinate le voci di costo indicate nella tabella infra riportata.

<b>Valore unitario medio dell'area</b>	<b>47,25 €/mq</b>
<b>Importo unitario medio delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione e segnaletica.</b>	<b>41,72 €/mq</b>
<b>Spese tecniche, frazionamenti, atti notarili, IVA e allacci.</b>	<b>45,00 €/mq</b>
<b>Valore unitario del parcheggio privato pertinenziale monetizzabile</b>	<b>133,97 €/mq</b>

#### **Art. 5 - Aggiornamento dei corrispettivi di monetizzazione**

I valori di monetizzazione così come stabiliti saranno aggiornati con cadenza biennale mediante apposito atto amministrativo.

L'aggiornamento avverrà sulla base variazione dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT, riferita al mese di gennaio.