



**REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE
PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI
MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGIO**

INDICE:

Articolo 1

Oggetto del Regolamento..... pag. 3

Articolo 2

Ambito di applicazione..... pag. 3

Articolo 3

Interventi di ampliamento e recupero disciplinati dalla L.R. 4/2009 e ss.mm.ii.....pag. 4

Articolo 4

Interventi di ampliamento e recupero disciplinati da L.R. 8/2015.....pag. 4

Articolo 5

Frazionamento e mutamento di destinazione d'uso.....pag. 4

Articolo 6

mutamento destinazione d'uso verso la destinazione d'uso turistico-ricettiva.....pag. 5

Articolo 7

Definizione dei valori della monetizzazione.....pag. 5

Articolo 8

Utilizzo e aggiornamento degli importi di monetizzazione.....pag. 5

Articolo 9

Metodologia di calcolo e modalità di pagamento..... pag. 5

Articolo 10

Precisazioni e dettagli..... pag. 6

Articolo 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento disciplina la casistica e la quantificazione del corrispettivo monetario relativo ai posti auto pertinenziali privati, da corrispondersi in luogo al reperimento degli spazi destinati a parcheggio, come previsto dalla normativa vigente. Il Consiglio comunale con l'approvazione del presente Regolamento definisce i casi, le zone urbanistiche e gli interventi consentiti, per i quali è possibile ricorrere alla monetizzazione delle aree per parcheggi.

Articolo 2

AMBITO DI APPLICAZIONE

Il reperimento e/o la realizzazione dei parcheggi, secondo le previsioni della Legge 24 marzo 1989, n. 122 (Legge Tognoli), è tema prioritario che necessita di adeguata regolamentazione; l'impossibilità di realizzazione o reperimento dei parcheggi deve essere opportunamente dimostrata, e, nei soli casi in cui non si disponga della superficie necessaria, si può fare ricorso alla monetizzazione.

Si ha impossibilità di reperimento e/o realizzazione del parcheggio quando si verifica almeno uno dei seguenti casi:

- Spazio insufficiente tra edificio e strada pubblica per la formazione della superficie di parcheggio;
- Area insufficiente in riferimento alla dotazione da reperire in relazione all'intervento;
- Ostruzione di passi carrai esistenti;
- Ostacolo alla realizzazione anche di future opere o servizi pubblici;
- Creazione di pericolo al transito.

Il ricorso alla monetizzazione è previsto per gli interventi di seguito elencati, come meglio specificato nei successivi articoli 3, 4, 5 e 6:

- 1) interventi volti all'ampliamento e al recupero del patrimonio edilizio esistente disciplinati dalla L.R. 4/2009 e ss.mm.ii.;
- 2) interventi volti al miglioramento del patrimonio edilizio esistente disciplinati dalla L.R. 8/2015;
- 3) interventi comportanti il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante e/o di frazionamento di unità immobiliari per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989 (art. 12 comma 6 della L.R. 8/2015).
- 4) interventi comportanti il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'articolo 11 verso la destinazione d'uso turistico-ricettiva.

Per le unità abitative, fatto salvo il principio che fissa l'individuazione di almeno due stalli minimi di parcheggio (mt 12,5 x 2 = mq 25, come previsto dalle NTA del PUC attualmente in vigore) per ogni nuova unità abitativa, si ha l'obbligo di pagamento della differenza di superficie tra quella eventualmente disponibile all'interno del lotto di intervento e quella mancante fino al raggiungimento della superficie minima, nel rispetto dei vincoli di cui all'art. 2, comma 2, Legge 24 Marzo 1989 n. 122 (1 mq di parcheggio, ogni 10 metri cubi di volume). Da calcolare secondo lo schema di cui all'Allegato 1) schema grafico monetizzazione parcheggi per aumento unità immobiliare.

Per le destinazioni d'uso turistico-ricettiva, derivanti da cambi di destinazione d'uso anche urbanisticamente rilevanti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei fabbisogni per parcheggi pubblici o ad uso pubblico ai sensi della L.R. 11.10.1985, n.23, art.15/quarter comma 1 ter (1 mq ogni 40 mc di volume urbanistico della costruzione) è consentito il pagamento della differenza di superficie tra quella eventualmente disponibile all'interno del lotto di intervento e quella mancante fino al raggiungimento della superficie minima in misura comunque non inferiore a uno stallone di sosta.

Articolo 3

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO E RECUPERO DISCIPLINATI DALLA L.R. 4/2009 E ss.mm.ii..

Il ricorso alla monetizzazione è possibile nei seguenti casi:

- a) Interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente previsti dagli articoli 2, 4 e 6 della L.R. 23 ottobre 2009, n. 4 e ss.mm.ii., ricadenti nelle zone urbanistiche A, B e C. La superficie monetizzabile riferita ai parcheggi pertinenziali privati è calcolata in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. dell'incremento di volume previsto;
- b) Interventi di recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio esistente previsti dall' articolo 15, della L.R. 23 ottobre 2009, n. 4 e ss.mm.ii., ricadenti nelle zone urbanistiche A, B e C. La superficie monetizzabile riferita ai parcheggi pertinenziali privati è determinata in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. del volume interessato dalla trasformazione.

Articolo 4

INTERVENTI DI AMPLIAMENTO E RECUPERO DISCIPLINATI DALLA L.R. 8/2015

Il ricorso alla monetizzazione è possibile nei seguenti casi:

- a) Incrementi volumetrici del patrimonio edilizio esistente previsti dall'art. 30 della L.R. 15 aprile 2015, n. 8 nelle zone A, B e C. La superficie monetizzabile riferita ai parcheggi pertinenziali privati è determinata in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. dell'incremento di volume previsto (riferita alla singola unità immobiliare). Quando gli incrementi volumetrici riguardino immobili con destinazione commerciale che accolgono esercizi di vicinato, medie o grandi strutture di vendita, la superficie monetizzabile è determinata in relazione alla dotazione degli spazi per parcheggi a servizio della clientela dovuti in funzione dell'incremento della superficie di vendita e del settore merceologico (alimentare, non alimentare o mista) dell'esercizio.
- b) Incrementi volumetrici delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico ricettive previsti dall'articolo 31 della L.R. 8/2015, ricadenti nelle zone omogenee A, B e C. La superficie monetizzabile riferita ai parcheggi pertinenziali privati è determinata in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc. dell'incremento di volume previsto.
- c) Interventi per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti per il solo fine abitativo, previsti dall'art. 32 della L.R. 8/2015 ricadenti nelle zone omogenee A, B e C. Per il riuso senza incremento volumetrico non è richiesto reperimento/realizzazione aree per parcheggio; per il recupero con incremento volumetrico la superficie monetizzabile riferita ai parcheggi pertinenziali privati è determinata in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. dell'incremento di volume previsto (riferita alla singola unità immobiliare);

Articolo 5

FRAZIONAMENTO E MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DI IMMOBILI DI CUI ALL'ARTICOLO 12, COMMA 6 DELLA L.R. 8/2015

Il ricorso alla monetizzazione è possibile nei seguenti casi:

- a) per il frazionamento dell'unità immobiliare originaria la superficie massima monetizzabile è determinata in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. del volume dell'unità immobiliare di minore consistenza derivata dal frazionamento;
- b) per il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante che sia accompagnato o meno da opere, la superficie monetizzabile è determinata in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. del volume dell'immobile oggetto di intervento.

Articolo 6

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DI IMMOBILI VERSO LA DESTINAZIONE D'USO TURISTICO-RICETTIVA DI CUI ALL'ARTICOLO 15/quarter, COMMA 1 ter DELLA L.R. 23/1985 e ss.mm.ii.

Il ricorso alla monetizzazione è possibile nei casi di mutamento di destinazione d'uso anche urbanisticamente rilevante verso la destinazione d'uso turistico-ricettiva: la superficie monetizzabile è determinata in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 40 mc. del volume dell'immobile oggetto di intervento e comunque in misura non inferiore a uno stallo di sosta.

Articolo 7

DEFINIZIONE DEI VALORI UNITARI DELLA MONETIZZAZIONE

L'importo unitario per la monetizzazione dei parcheggi è ottenuto dalla somma dei seguenti valori, calcolati per metro quadrato di superficie:

- Valore Area, come quantificato annualmente dall'Amministrazione Comunale ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica, secondo la misura protempore deliberata;
- Costo Costruzione, calcolato sugli oneri sostenuti per la realizzazione di uno stallo per auto, secondo le procedure delle opere pubbliche;
- Spese Tecniche, relative ad oneri per frazionamento, atti notarili, IVA, allacciamenti e simili, stimate a corpo, così come stabilito nella seguente tabella:

ZONA URBANISTICA	DESCRIZIONE	VALORE VENALE DELL'AREA (a)	COSTO DI COSTRUZIONE (b)	SPESE TECNICHE (c)	TOTALE MONETIZZAZIONE (a+b+c)
A	Centro Storico	60,00 €	85,00 €	20,00 €	165,00 €
B	Completamento	120,00 €	85,00 €	20,00 €	225,00 €
C	Espansione	100,00 €	85,00 €	20,00 €	205,00 €

Articolo 8

UTILIZZO E AGGIORNAMENTO DEGLI IMPORTI DI MONETIZZAZIONE

I proventi della monetizzazione corrisposti all'Amministrazione Comunale saranno destinati alla realizzazione di nuovi parcheggi pubblici, così come previsto dalle norme vigenti. Con cadenza annuale si potrà provvedere, anche sulla base delle variazioni degli indici ISTAT, ad aggiornare gli importi dei corrispettivi indicati all'articolo 6.

Articolo 9

METODOLOGIA DI CALCOLO e MODALITÀ PAGAMENTO

Per le varie zone del paese, così come rappresentato nella Tabella riportata all'art. 7, sono indicati i valori riferiti ad ogni metro quadrato di superficie monetizzabile: tali valori verranno utilizzati per il calcolo del corrispettivo dovuto ($S \times \text{€/mq}$, dove S è la superficie di parcheggio necessaria ed €/mq è il costo a mq) in caso di accoglimento delle istanze di monetizzazione delle aree per parcheggio ai sensi del presente Regolamento.

Per tutti i casi diversi da cambio di destinazione d'uso verso la turistico-ricettiva (vedi come seguente) l'importo da versare per la monetizzazione dei parcheggi sarà calcolato secondo lo schema di cui all'Allegato 1) schema grafico monetizzazione parcheggi per aumento unità immobiliare.

Per le destinazione d'uso turistico-ricettiva, derivanti da cambi di destinazione d'uso (articolo 15/quarter, comma 1 ter della l.r. 23/1985 e ss.mm.ii.) l'importo da versare per la monetizzazione dei

parcheggi sarà calcolato in relazione alla zona urbanistica in cui è ubicato l'immobile moltiplicando il valore unitario riportato nella tabella riportata all'art. 7 per la differenza di superficie tra quella eventualmente disponibile all'interno del lotto di intervento e quella mancante fino al raggiungimento della superficie minima (1 mq ogni 40 mc di volume urbanistico della costruzione) e comunque in misura non inferiore a uno stallo di sosta (2,50 m x 5,00 m)

Tale corrispettivo dovrà essere versato al momento della formazione del titolo abilitativo in un'unica soluzione o in forma rateale. Con la rateizzazione dovrà corrispondersi il 50% dell'importo relativo alla monetizzazione prima del rilascio del titolo abilitativo, mentre la restante parte dovrà essere versata non oltre 12 mesi, con predisposizione di idonea garanzia fideiussoria. Si precisa che la monetizzazione delle aree a parcheggio non esonera dal pagamento o comporta riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente dovuti all'Amministrazione Comunale.

Articolo 10

PRECISAZIONI E DETTAGLI

L'art. 7 della L.R. 8/2015 in relazione alle destinazioni d'uso individua le seguenti categorie funzionali:

- a) *residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;*
- b) *turistico-ricettiva;*
- c) *artigianale e industriale,*
- d) *direzionale, commerciale e socio-sanitaria;*
- e) *agricolo-zootecnica.*

Si ha mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante* (accompagnato o meno da opere edilizie), quando si verifica il passaggio da una ad altra categoria funzionale.

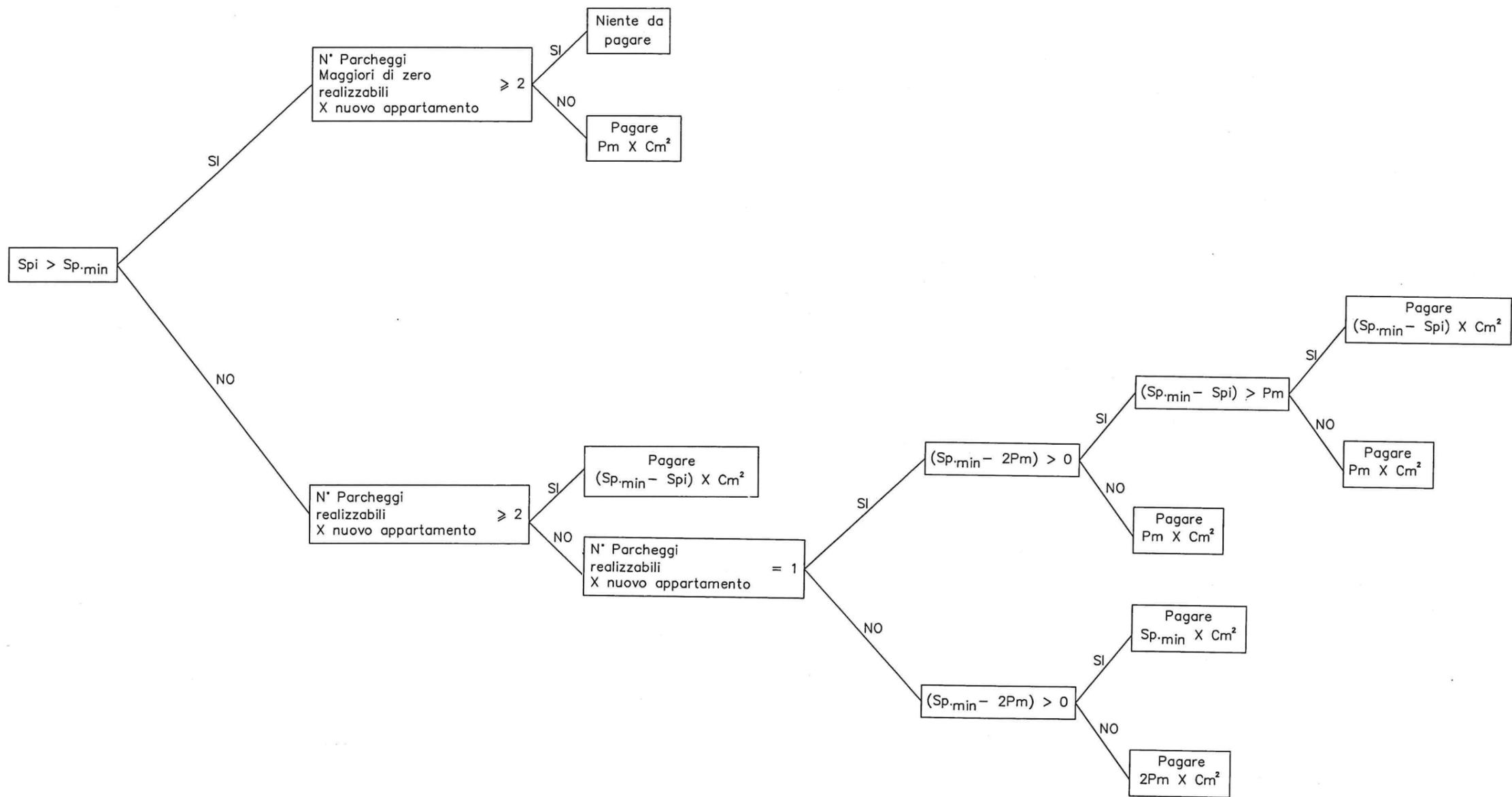
ALLEGATI

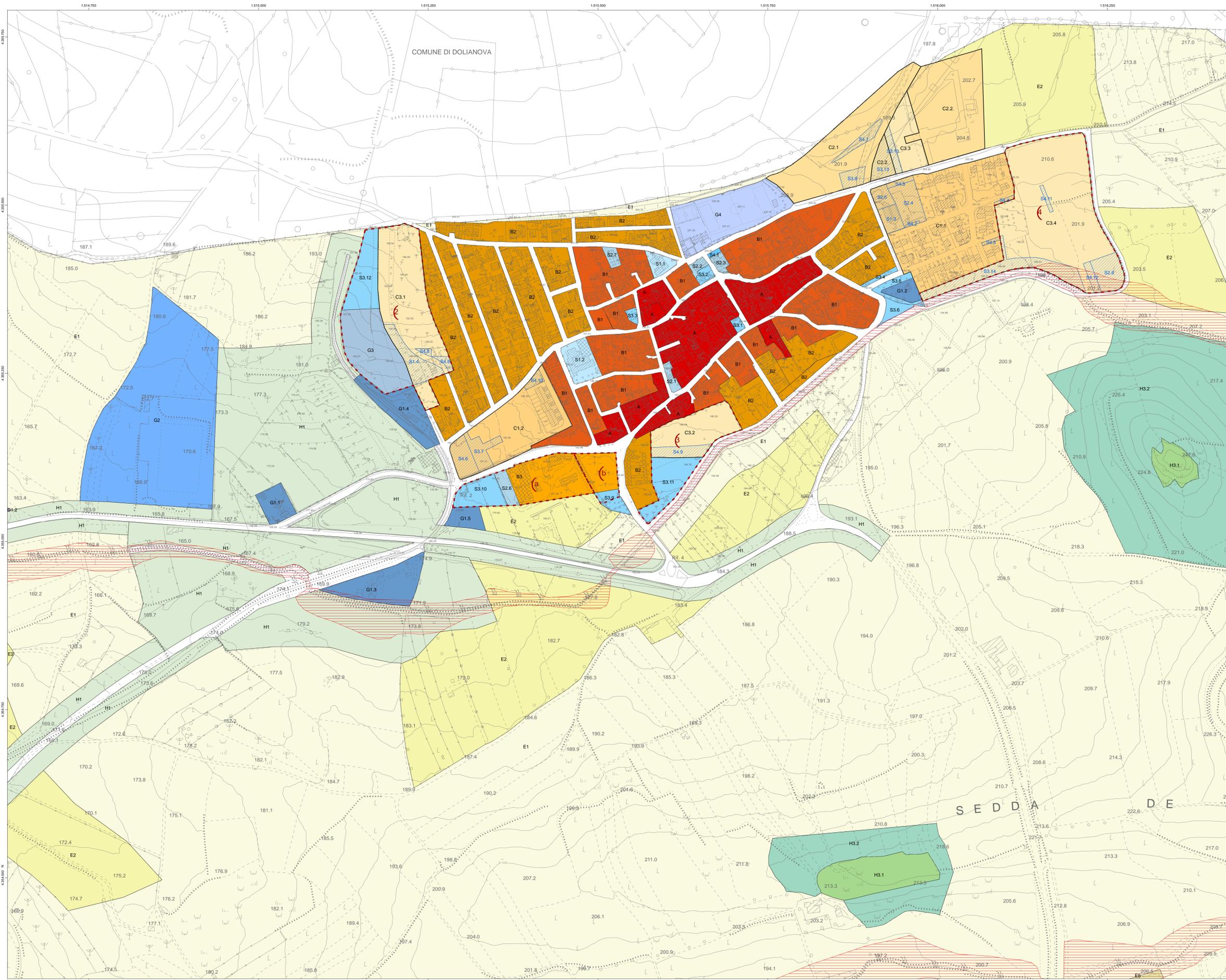
Fanno parte integrante del presente Regolamento:

Allegato 1) Schema interpretativo delle ipotesi più ricorrenti. (schema grafico monetizzazione parcheggi per aumento unità immobiliare); **Allegato 2)** Elaborato grafico relativo alla zonizzazione delle aree urbane ai fini della monetizzazione dei posti auto.

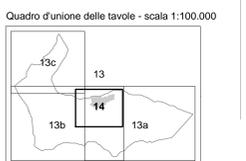
Al. N°1 - SCHEMA GRAFICO MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PER AUMENTO UNITA' IMMOBILIARE

LEGENDA:
 $Sp_{min} = 1m^2/10 m^3$ (Sup. min. da Legge Tognoli L.122/89)
 Sp_i = Superficie Disponibile per Parcheggi all'interno del lotto
 P_m = Superficie Parcheggio Minimo ($5 \times 2.5 = 12.5 m^2$)
 Cm^2 = Costo/ m^2





- Zona A - Centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale**
- A - Centro storico
- Zona B - Completamento residenziale**
- B1 - Lotti saturi
 - B2 - Prevalenti tipologie isolate
 - B3 - Zone a bassa densità
- Zona C - Espansione residenziale**
- C1 - Espansioni residenziali già realizzate
 - C2 - Lottizzazioni approvate e convenzionate
 - C3 - Nuovi espansioni residenziali
 - C1/S - Cessioni di zona per servizi
 - C2/S - Cessioni di zona per servizi
 - C3/S - Cessioni di zona per servizi
- Zona D - Industriale, artigianale e commerciale**
- D1 - Lottizzazioni produttive di iniziativa privata
 - D2 - Nuovo comparto produttivo
- Zona E - Agricola**
- E1 - Area di produzione agricola tipica e specializzata
 - E2 - Area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva
 - E5 - Area marginale per l'attività agricola
- Zona F - Turistica**
- F - Turistico-residenziale
- Zona G - Servizi generali**
- G1 - Impianti ed attrezzature tecnologiche
 - G2 - Impianti sportivi
 - G3 - Servizi generali di area vasta
 - G4 - Servizi religiosi, sociali, assistenziali
- Zona H - Salvaguardia**
- H1 - Fascia di rispetto delle infrastrutture esistenti
 - H2 - Salvaguardia ambientale
 - H3.1 - Salvaguardia archeologica diretta
 - H3.2 - Salvaguardia archeologica indiretta
- Zona S - Servizi di vicinato e di quartiere**
- S1 - Servizi scolastici
 - S2 - Servizi sociali, servizi civici
 - S3 - Verde pubblico elementare e attrezzato
 - S4 - Aree di parcheggio
- Comparto edificatorio
 Aree inedificabili di piano: ambiti di esondazione
 Limite comunale



COMUNE DI SOLEMIS
Provincia di Cagliari

TAV. 14 - ZONIZZAZIONE CENTRO URBANO - scala 1:2.000
piano urbanistico comunale - variante generale

il sindaco il capo dell'ufficio tecnico il segretario comunale