



## **Servizio Edilizia Privata**

### **OBIETTIVO DI SVILUPPO INDICATORE DI EFFICACIA N. 1: LINEE GUIDA**

#### **LINEA GUIDA N. 1**

**PARCHEGGI DA REPERIRE NEL CASO DI FRAZIONAMENTI E NEI CASI DI IMPOSSIBILITA' DI REPERIMENTO DELLO STANDARD ALL'INTERNO DEL PROPRIO LOTTO FONDIARIO, TENENDO CONTO DELLA NORMATIVA COMUNALE VIGENTE E DELLE RELATIVE NORME REGIONALI ATTUALMENTE VIGENTI**

#### **Riferimenti Normativi:**

- LEGGE n. 765/67 del 18 agosto 1967 art. 18 ha modificato la L. 1150 del 1942 introducendo l'art. 41-sexies;
- LEGGE L. 47 del 28 febbraio 1985 art. 26
- Legge n.122/89 del 24 marzo 1989 Legge Tognoli modifica l'art. 41- sexies della L. 1150/42
- Legge n.246/05 del 16 dicembre 2005 Legge di semplificazione - modifica l'art. 41- sexies della L. 1150/42
- L. R. n.23 dell'11 ottobre 1985- art. 15 quater
- Regolamento edilizio art. 64 PARCHEGGI, art. 79 SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO
- NTA PUC ART. 12 rapporti tra spazi destinati ad attività non residenziale e spazi di uso pubblico;
- Delibera del C.C. n.70 del 06/12/2011 -Variante al Regolamento Edilizio - Modifica e integrazione dell'art. 64 e monetizzazione parcheggi;

#### **Problematica:**

è necessario, anche alla luce delle Normative/Regolamenti/Glossari succedutisi nel tempo, stabilire se:

1. nei casi di frazionamento di unità immobiliari è consentita la monetizzazione parziale;
2. nei casi di nuovi frazionamenti e ai fini della conclusione dei procedimenti di accertamento di conformità di frazionamenti eseguiti in assenza di titolo, la monetizzazione di cui al comma 6 dell'art. 15 quater della L.R. 23/85 non è necessaria per la prima unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria purché di volume inferiore a 210 metri cubi;
3. è possibile reperire lo standard a parcheggio ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 anche fuori dal lotto urbanistico in aree esterne all'area pertinenziale dell'edificio;

A tal fine si rende necessaria una rivisitazione complessiva per arrivare ad una regolamentazione chiara ed univoca sull'argomento.

Si allega alla presente un documento che raccoglie la normativa sopra richiamata (Allegato1).

## Premesso

- che l'art. 64 del R.E prevede che in caso di frazionamento di unità immobiliari devono sempre essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista da leggi, dal regolamento edilizio e dalla e norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici e comunque in misura non inferiore a un parcheggio per ogni unità immobiliare delle dimensioni minime di 2,50 mt per 5,00 mt fruibili autonomamente e qualora non siano reperibili nel lotto di pertinenza, la dotazione di aree per la sosta di autoveicoli può essere trasformato in un corrispettivo monetario, destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici. Ai sensi dell'art. 10 delle NTA del Puc e ai fini del rispetto della Legge 24 marzo 1989, n. 122, la superficie convenzionale da monetizzare di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, dev'essere considerata pari a mq 25, con la delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 06/12/2011, veniva determinato il valore del corrispettivo monetario da aggiornare ogni anno in misura corrispondente alla variazione degli indici ISTAT nel settore delle costruzioni, e prevedeva inoltre di ridurre il corrispettivo monetario per i frazionamenti di singole unità immobiliari, dell'80%, vincolando la vendita della nuova unità immobiliare ottenuta per i successivi 5 anni a parenti il linea retta e in linea collaterale sino al terzo grado nel caso in cui il proprietario dovesse vendere l'immobile prima della scadenza del termine dei 5 anni a soggetti diversi da quelli su indicati, dovrà versare all'Amministrazione la differenza della somma versata sino al raggiungimento del 100% della quota stabilita ogni anno. Nel caso dei frazionamenti di singole unità immobiliari, nei cambi di destinazione d'uso delle unità immobiliari al piano terra di costruzioni esistenti disciplinati dall'art.12 delle N.T.A. del PUC e negli ampliamenti volumetrici pertinenziali (depositi, magazzini, ripostigli, lavatoi, autorimesse e tettoie) non superiori al 20% del volume dell'unità immobiliare principale, qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto di pertinenza, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta di autoveicoli può essere trasformato in un corrispettivo monetario, destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici
- Che l'art. 15 quater "Parcheggi privati" della L.R. 23 dell'11/10/1985 prevede che "Nei frazionamenti di unità immobiliari legittimamente realizzate senza la dotazione minima di aree per parcheggi privati di 1 metro quadro ogni 10 metri cubi di costruzione, sono riservate, per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria, apposite aree per parcheggi privati nelle misure minime previste al comma 1 ( sono 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). È considerata originaria l'unità immobiliare più grande derivante dal frazionamento, fatto salvo un diverso accordo tra le parti proprietarie. Nel caso 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. Nel caso di nuovi frazionamenti e ai fini della conclusione dei procedimenti di accertamento di conformità di frazionamenti eseguiti in assenza di titolo, la monetizzazione non è necessaria per la prima unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria purché di volume inferiore a 210 metri cubi. Sono fatte salve disposizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici comunali.

## **Monetizzazione parziale delle aree pertinenziali a parcheggio**

1. In conformità alla disciplina relativa alla monetizzazione delle aree a parcheggio non individuati nelle aree pertinenziali dell'edificio, si ritiene chiarire che è sempre consentita la monetizzazione parziale delle aree a parcheggio per il raggiungimento dello standard minimo previsto dalla norma, a condizione della dimostrazione della disponibilità di un'area a parcheggio comprendente uno stallo di dimensioni minime di mt 2,50 x 5,00 accessibile e funzionalmente fruibile autonomamente, comprese eventuali aree di manovra. Pertanto, in caso di individuazione dello stallo sopraccitato, la superficie monetizzabile è pari alla differenza tra la superficie convenzionale per il posto auto di 25 mq e la superficie a parcheggio disponibile.

L'area da destinare a parcheggio potrà essere garantita anche mediante dimostrazione della disponibilità di aree a parcheggio con propri millesimi condominiali di proprietà indivisa previa dichiarazione dell'amministratore del condominio nel rispetto del comma precedente.

## **Obbligo di aree a parcheggio in caso di frazionamento di unità immobiliari**

2. *In riferimento al comma 7 dell'art. 15 quater della L.R. n 23/85 che recita "Nel caso di nuovi frazionamenti e ai fini della conclusione dei procedimenti di accertamento di conformità di frazionamenti eseguiti in assenza di titolo, la monetizzazione di cui al comma 6 non è necessaria per la prima unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria purché di volume inferiore a 210 metri cubi. Sono fatte salve disposizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici comunali"* si da atto, in conformità al sopra richiamato comma 7 e in continuità con la disciplina applicata dal Servizio, della disciplina più restrittiva contenuta all'articolo 64 del regolamento edilizio che prevede l'obbligo di reperire lo standard in qualunque caso di frazionamento immobiliare con ulteriori unità immobiliari derivate.

## **Reperimento di standard a parcheggio in aree esterne all'area pertinenziale dell'edificio**

3. Premesso che l'art. 9 della legge Tognoli n. 122 del 24 marzo 1989 al comma 1 prevede che *"I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché, non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. I parcheggi stessi ove i piani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente"* si ritiene di chiarire, nel rispetto della normativa vigente quanto sottoriportato per quel che concerne il rispetto della normativa in termini di individuazione di aree a parcheggio pertinenziale in aree esterne all'area pertinenziale dell'edificio (lotto fondiario).

E' consentito, qualora sia oggettivamente impossibile individuare aree per parcheggio pertinenziale all'interno del lotto fondiario nelle aree pertinenziali dell'edificio, individuare, all'esterno del lotto fondiario stesso, un'area da destinare a parcheggio pertinenziale ad una unità immobiliare alle seguenti condizioni:

- la distanza dell'area non deve essere superiore a m. 300 calcolati con una circonferenza dall'edificio di riferimento;
- l'area pertinenziale non sia già utilizzata/destinata come standard per altre unità immobiliari.

In tal caso l'area a parcheggio dovrà essere asservita all'unità immobiliare con apposito atto pubblico registrato e trascritto in conservatoria al momento della presentazione della pratica o comunque prima della formazione o del rilascio del titolo abilitativo.

**IL DIRIGENTE**

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Ing. Fabrizio Porcedda