



COMUNE DI CARGEGHE

Provincia di Sassari

07030 - Via Brigata Sassari, 1 – tel. 079/3440110 fax 079/345001

REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARDS PER PARCHEGGI PRIVATI E A STANDARDS URBANISTICI NEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI.

Approvato con Deliberazione C.C. n. 03 del 27.02.2015

INDICE

Art. 1- Oggetto

Parte 1^

Art. 2 - Ambito di applicazione

Art. 3 - Procedimenti in corso e sanatorie

Art. 4 - Determinazione della superficie dell'area a parcheggio

Art. 5 - Accertamento della impossibilità alla realizzazione

Art. 6 - Definizione dei valori di monetizzazione dei parcheggi

Parte 2^

Art. 7 - Aree da cedere a standards urbanistici – monetizzazione

Art. 8 - Possibilità ed opportunità della monetizzazione

Art. 9 - Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione

Art. 10 - Definizione dei valori di monetizzazione

Parte 3^

Art. 11 - Corresponsione dei corrispettivi di monetizzazione

Art. 12 - Norma speciale per il "Piano Casa"

Art. 13 - Aggiornamento dei corrispettivi di monetizzazione

ART. 1 – Oggetto

Il presente Regolamento ha per oggetto la disciplina della monetizzazione delle aree di limitata estensione destinate a parcheggi privati secondo le prescrizioni del P.U.C. vigente negli interventi edilizi diretti e le modalità di reperimento delle aree per standards urbanistici mediante monetizzazione in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico.

Il presente Regolamento è suddiviso in TRE parti:

PARTE 1[^] - Monetizzazione standards per parcheggi privati ex art. 18 Legge 6 agosto 1967, n. 765, come modificata dal comma 2 dell'art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122, ai sensi dell'art. 62 delle N.T.A. del P.U.C. vigente;

PARTE 2[^] - Monetizzazione standards urbanistici per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico, in alternativa alla cessione delle aree al Comune (parcheggi pubblici e verde pubblico);

PARTE 3[^] - Norme comuni alla due parti precedenti.

PARTE 1[^]

ART. 2 – Ambito di applicazione

La monetizzazione, totale o parziale, fino all'equivalente di n[^]3 posti auto e/o 36 mq, è ammessa nei seguenti casi, salvo comunque quanto ribadito all'ultimo comma dell'art. 5:

- a) Interventi di nuova costruzione ricadenti all'interno delle zone B, per le destinazioni d'uso compatibili, residenziali e non residenziali, qualora sia impossibile il reperimento della dotazione necessaria di parcheggi privati (ex art. 18 Legge 6 agosto 1967, n. 765, come modificata dal comma 2 dell'art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122), secondo i parametri previsti dalle N.T.A. del P.U.C. e della vigente legislazione in materia, fermo restando che deve comunque essere reperita la percentuale minima del 10% della dotazione prevista dalla legislazione vigente e dalle N.T.A. con la realizzazione di almeno un posto auto;
- b) Interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, nelle zone B e nelle zone C, che comportano cambi di destinazione anche d'uso diverso dalla residenza, con o senza opere, qualora sia impossibile il reperimento della dotazione necessaria di parcheggi secondo i parametri previsti dalle N.T.A. del P.U.C. e della vigente legislazione in materia;
- c) In caso di mancata contiguità tra superficie fondiaria interessata dall'intervento di nuova costruzione e la viabilità pubblica (lotti interclusi) nonché impossibilità di realizzazione di accesso con infrastrutture eventi le caratteristiche della viabilità pubblica;
- d) In caso di ampliamento degli edifici esistenti, qualora per comprovati motivi sia impossibile realizzare l'intera dotazione dei parcheggi previsti per legge;
- e) Edifici esistenti:
 1. In caso di mutamento della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche sia tra diverse categorie funzionali che nell'ambito dello stesso raggruppamento di categoria;
 2. In caso di frazionamento di unità immobiliari senza aumento della superficie utile.È consentita la monetizzazione dei parcheggi, senza la limitazione dei tre posti auto e/o 36 mq;

- qualora il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, venga realizzato su edifici la cui concessione (già licenza edilizia) è antecedente alla data del 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della Legge 765/1967;
- nel recupero dei sottotetti ai fini abitativi, ai sensi della Legge Regionale 16 aprile 2009, n. 13;
- nell'applicazione del Piano casa: interventi di cui agli articoli 3, 3 ter, 4 e 5 della Legge Regionale 11 agosto 2009, n. 21, come modificata dalla Legge Regionale 13 agosto 2011, n. 10;
- nel Centro urbano storico, compatibilmente con le norme del PTPR;

ART. 3 – Procedimenti in corso e sanatorie

Per i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, qualora sia riscontrata l'oggettiva impossibilità di adeguarsi ai parametri di P.U.C. e di legge, è consentita la monetizzazione con i limiti e le condizioni di cui sopra;

In caso di procedimenti in sanatoria, le somme dovute a titolo di monetizzazione saranno conteggiate in misura doppia.

ART. 4 – Determinazione della superficie dell'area a parcheggio

Per parcheggio si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con l'esclusione della viabilità di accesso.

L'area a parcheggio esclude, ad esempio, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico e depositi di varia natura: il parcheggio corrisponde, quindi, ai soli spazi destinati agli stalli e ai relativi spazi funzionali alla manovra.

ART. 5 – Accertamento della impossibilità alla realizzazione

Si considerano, a titolo indicativo e non esaustivo, come "impossibilità di realizzazione del parcheggio" privato, le seguenti circostanze:

- Mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dello spazio di sosta;
- Mancanza di strada di accesso all'area da destinare alla sosta;
- Insufficienza dell'area in riferimento alla dotazione necessaria e impossibilità "pratica" di realizzazione nel sottosuolo;
- Distanza tra la unica possibile area del parcheggio e l'edificio inferiore a ml 2,50;
- In tutti i casi in cui l'unica possibile area possa divenire ostacolo a passi carrabili preesistenti o a future opere pubbliche (già previste e/o programmate), crei pericolo al transito (ad es. accesso in prossimità di incrocio o di curva, in contrasto con il Codice della strada).

La realizzazione dei parcheggi è comunque prioritaria: nei soli casi in cui sussista l'impossibilità, totale o parziale di reperire l'area sufficiente, da dimostrare in sede di richiesta di Permesso di Costruire o di presentazione di D.I.A., si possono monetizzare le quantità mancanti.

ART. 6 – Definizione dei valori di monetizzazione dei parcheggi

Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree a parcheggio è determinato dalla somma del valore dell'area e dell'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera.

Per la determinazione dei valori venali delle aree si è fatto riferimento all'ultima deliberazione dell'Ente con la quale sono stati fissati i valori minimi delle aree fabbricabili, ai fini ICI e IMU. Tutti gli importi sono stati approssimati all'unità e, quindi, riportati in cifra tonda nelle seguenti tabelle :

VALORE AREA PER PARCHEGGIO

TABELLA 1	
VALORE DEL PARCHEGGIO AL MQ ZONA A	
Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto smaltimento acque meteoriche, illuminazione e segnaletica	€/mq 15,00
Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci	€/mq 5,00
Valore medio dell'area	€/mq 50,00
Totale valore parcheggio al mq	€/mq 70,00

TABELLA 2	
VALORE DEL PARCHEGGIO AL MQ ZONA B	
Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto smaltimento acque meteoriche, illuminazione e segnaletica	€/mq 15,00
Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci	€/mq 5,00
Valore medio dell'area	€/mq 80,00
Totale valore parcheggio al mq	€/mq 100,00

TABELLA 3	
VALORE DEL PARCHEGGIO AL MQ ZONA C	
Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto smaltimento acque meteoriche, illuminazione e segnaletica	€/mq 15,00
Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci	€/mq 5,00
Valore medio dell'area	€/mq 6,00
Totale valore parcheggio al mq	€/mq 26,00

Gli importi di cui alle suddette tabelle sono da considerarsi sostitutivi dell'obbligo di reperimento della aree a parcheggio privato di pertinenza, con i limiti di cui agli articoli precedenti.

PARTE 2^

ART. 7 – Aree da cedere a standards urbanistici – monetizzazione

La parte seconda del presente Regolamento disciplina le modalità di reperimento delle aree per standards urbanistici mediante monetizzazione in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico.

Per standards urbanistici, ai fini del presente Regolamento, si intendono le aree da cedere al Comune per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, in particolare al verde pubblico e ai parcheggi pubblici.

La monetizzazione delle aree a standards è ammessa esclusivamente qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire tali nuove aree.

ART. 8 – Possibilità ed opportunità della monetizzazione

L'impiego dell'istituto della monetizzazione (comunque applicabile a tutti gli interventi di cui agli articoli 3, 3 ter, 4 e 5 della L.R. 21/2009, come modificata dalla L.R. 10/2011, come da art. 11 del presente Regolamento) potrà avvenire per singolo caso previa deliberazione della Giunta Comunale su proposta del Dirigente dell'Area Tecnica. La proposta di monetizzazione deve essere presentata dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta di Permesso di costruire o alla presentazione di D.I.A.

ART. 9 – Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione

Le richieste di monetizzazione delle aree a standards per spazi pubblici, potranno essere accolte, nell'accertata impossibilità progettuale, nella non convenienza dell'Amministrazione o nell'impossibilità concreta di addivenire all'acquisizione al patrimonio comunale delle aree, essendo le stesse o di esigue dimensioni o di inadeguata localizzazione e/o conformazione planimetrica tali da non risultare idonee agli scopi pubblici preposti.

La Giunta Comunale, su proposta del Dirigente dell'Area Tecnica, può sempre rifiutare la monetizzazione ove verifichi che il richiedente il titolo edilizio disponga di aree in loco idonee al soddisfacimento degli standards.

PARTE 3[^]

ART. 10 – Corresponsione dei corrispettivi di monetizzazione

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio e delle aree da cedere a standards, dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del ritiro del Permesso di Costruire (ovvero prima dell'inizio dell'attività edificatoria nel caso di D.I.A.), oppure, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato, previa presentazione di apposita fideiussione bancaria o polizza fideiussoria rilasciata da primaria compagnia assicurativa.

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

Nel caso di pagamento 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.

I proventi della monetizzazione, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di bilancio, saranno destinati all'acquisizione di aree destinate alle attrezzature e opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento di barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici, ecc.

ART. 11 – Norma speciale per il “Piano Casa”

In deroga a quanto stabilito in linea generale dalla Parte 2[^] (art. 7 e seguenti), per gli interventi previsti dagli articoli 3, 3 ter, 4 e 5 della L. R. 21/2009, come modificata dalla L.R. 10/2011 (cosiddetto “Piano Casa” regionale), la monetizzazione delle aree da cadere a standards è stabilita nella misura pari al 50 per cento degli oneri concessori dovuti ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 riferiti sia alla quota relativa al costo di costruzione (art. 16, commi 1 e 3) sia a quella relativa agli oneri di urbanizzazione (art. 16, commi 1 e 4).

ART. 12 – Aggiornamento dei corrispettivi di monetizzazione

I corrispettivi di monetizzazione così come stabiliti nelle Tabelle di cui agli articoli 6 e 10 del presente Regolamento, saranno aggiornati con cadenza triennale, mediante apposito atto della Giunta Comunale. L'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertate dall'ISTAT e pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale, calcolate dall'entrata in vigore del presente Regolamento.