

# REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE A PARCHEGGI PRIVATI ED A STANDARD URBANISTICI NON REPERITI

## Art. 1

### Disposizioni generali - Ambito di applicazione

Il Comune di era dotato di Piano Regolatore Generale approvato ed attualmente è vigente la "Variante Generale al P.R.G." approvata con D.G.R. Lazio n. 535 del 26.11.2006

Le N.T.A. della Variante Generale al P.R.G., prevedono nelle zone di espansione residenziale (Z.T.O. C) il reperimento della dotazione minima di standard urbanistici, nella misura di mq/ab per i piani attuativi di nuova esecuzione e nella misura di mq/ab, come previsti dal D.M. 1444/68, per i piani attuativi di vecchio impianto già realizzati.

Il presente Regolamento introduce la possibilità di surrogare il reperimento delle aree da destinare a standard urbanistico attraverso l'istituto della monetizzazione e si applica:

- agli interventi che sono subordinati alla verifica ed al reperimento della dotazione di standard urbanistici avente destinazione pubblica;
- agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché in altri interventi edilizi.

Risulta conveniente optare per la monetizzazione quando le aree a standard urbanistico da cedere siano difficilmente reperibili o, nei casi delle loro ridotte dimensioni per cui difficilmente svolgono lo scopo a cui sono destinate, risultando di fatto economicamente svantaggioso l'onere della manutenzione e, di conseguenza, la loro acquisizione al patrimonio comunale.

Il presente regolamento individua due ambiti di applicazione dell'istituto della monetizzazione che interessano le aree:

- A. destinate a **parcheggi privati** negli interventi edilizi diretti, ex art. 18 della Legge 06.08.1967, n. 765, come modificata dall'art. 2 della Legge 24.03.1989, n. 122;
- B. destinate a **standard urbanistico**, parcheggi pubblici e verde pubblico ai sensi del D.M. 1444/68, in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico.

Gli articoli che seguono definiscono i parametri, le procedure, i costi del corrispettivo e le modalità per procedere alla monetizzazione delle aree, precisando che l'istituto della monetizzazione non è di natura automatica, ma resta una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di concedere esclusivamente in determinati casi.

Resta comunque fatta salva la possibilità di valutare anche altre situazioni che per motivi di interesse pubblico e di opportunità possono essere accolte.

## TITOLO A – Aree destinate a parcheggi privati

### Art. 2

#### Determinazione della superficie e mancato reperimento di arca per parcheggio privato

L'articolo 41-sexies della Legge 17.08.1942, n. 1150, come modificato dall'art. 2, comma 2, della Legge 24.03.1989, n. 122 prescrive che nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Ai fini delle presenti disposizioni si intende per parcheggio privato la superficie individuata in riferimento alla nuova cubatura prevista dall'intervento richiesto.

L'individuazione e la realizzazione dei **parcheggi privati** è comunque prioritaria.

E' possibile ricorrere all'istituto della monetizzazione nei casi in cui sussista l'impossibilità di reperire una sufficiente area per parcheggio privato, da dimostrare in sede di richiesta del P.d.C. o di presentazione di D.I.A. o di altro strumento autorizzativo.

La monetizzazione per il mancato reperimento di aree per parcheggi privati, è ammessa nei seguenti casi:

- a) interventi di nuova costruzione ricadenti all'interno delle Zone B, per le destinazioni d'uso compatibili, residenziali e non residenziali;
- b) interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, nelle Zone B e nelle Zone C già edificate, che comportano cambi di destinazione anche d'uso diverso dalla residenza, con o senza opere;
- c) mancata contiguità tra l'area di intervento edificatorio e la viabilità pubblica (caso di specie: lotto intercluso con possibilità di accesso solo pedonale);
- d) ampliamento di edifici, quando per comprovati motivi sia impossibile realizzare in parte o l'intera dotazione dei parcheggi previsti per legge;
- e) negli edifici esistenti
  - quando il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, venga realizzato su edifici costruiti prima del 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della L. 765/1967;
  - quando viene eseguito il frazionamento di unità immobiliare senza aumento della superficie utile;
  - nel recupero dei sottotetti a fini abitativi, ai sensi della L.R. 13/2009;
  - nell'applicazione del Piano casa: per gli interventi previsti dagli articoli 3, 3ter, 4 e 5 della L.R. 21/2009, come modificata dalla L.R. 10/2011;
  - nell'applicazione della legge regionale 18.7.2017, n.7 : disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio (art. 8);
  - nel Centro Storico, compatibilmente con le norme del P.T.P.R..

Si considerano, a titolo indicativo e non esaustivo, come "impossibilità alla individuazione di parcheggi privati" le seguenti circostanze:

- mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dello spazio di sosta;
- mancanza della strada di accesso all'area da destinare alla sosta;
- insufficienza dell'area in riferimento alla dotazione necessaria e impossibilità pratica di costruzione nel sottosuolo;

nei casi in cui l'unica possibile area possa divenire ostacolo a passi carrabili esistenti o a future opere pubbliche o che crei pericolo al transito e quindi in contrasto con il Codice della Strada.

### **Art. 3**

#### **Definizione dei valori di monetizzazione dei parcheggi privati**

Per il corrispettivo per la monetizzazione delle aree a parcheggio privato si rinvia ai criteri previsti dall'articolo 8 della legge regionale n.7/2017

Gli importi di cui alle suddette tabelle sono da considerarsi sostitutivi dell'obbligo di reperimento dell'area a parcheggio privato di pertinenza, con i limiti sopra richiamati.

### **TITOLO B – Aree destinate a standard urbanistico**

#### **Art. 4**

#### **Mancato reperimento di aree per standard urbanistico**

Le successive disposizioni riguardano le procedure per la monetizzazione delle aree da destinare a *Standard Urbanistici* non reperiti, non reperibili ovvero emersi mancanti a seguito di accertamento (operazioni di collaudo), in misura ridotta.

Esse si applicano agli interventi da attuarsi nelle Zone Territoriali Omogenee di Tipo A e B di cui al D.M. 1444/68, nonché nei piani attuativi (ex Zone di Tipo C), da lungo tempo realizzate, che sono del tutto assimilate nelle Zone di Tipo B del vigente P.R.G..

Per "interventi" debbono intendersi tutte le tipologie di intervento previste nell'ordinamento vigente, ovvero qualsiasi intervento che ha già comportato trasformazione urbanistica-edilizia del territorio.

Sono esclusi dall'applicazione delle presenti disposizioni tutti gli interventi da attuarsi in ambiti o zone di nuova espansione di P.R.G. (Z.T.O. di Tipo C) presentati successivamente all'approvazione del presente regolamento.

#### **Art. 5**

#### **Accoglimento delle richieste di monetizzazione**

L'impossibilità di reperimento della dotazione degli standard urbanistici deve essere dichiarata attraverso una attestazione a firma del progettista e controfirmata dal richiedente.

Le richieste di monetizzazione potranno essere accolte quando si ravvisano le seguenti condizioni:

- a) sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperimento degli standard per mancata disponibilità delle aree idonee;
- b) per interventi di nuove edificazioni e per cambi di destinazione d'uso che prevedano e/o necessitano di una dotazione di superficie da standard inferiore a 20 mq. Qualora le aree a standard abbiano una superficie maggiore ed in casi particolari, l'assenso potrà essere autorizzato dalla Giunta Comunale, su proposta motivata del Responsabile dell'Area Tecnica.

*(esempio: limite standard inferiore a 20 mq; se ne hanno a disposizione mq 25 che potrebbe rappresentare anche un caso particolare, allora l'intervento è assentibile ma la richiesta di monetizzazione può essere accolta soltanto con delibera di Giunta Comunale)*

L'impossibilità di reperire le aree per standard urbanistici (destinate a parcheggi pubblici e verde pubblico) da cedere al Comune, sussiste anche nei seguenti casi:

- insufficienza di aree in riferimento agli standard urbanistici da cedere;
- mancanza delle aree necessarie tra edificio e pubblica viabilità, per la formazione di parcheggi pubblici e spazi di manovra;
- realizzazione di standard che ostruiscano o creino difficoltà di accesso alla pubblica viabilità e/o che comportino pericolo in base alle prescrizioni del Codice della Strada;
- esecuzione di parcheggi che necessitano del tombamento di corsi d'acqua pubblica;
- aree a standard di difficile accesso;
- altri situazioni da valutare caso per caso.

Resta comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale di valutare la proposta di monetizzazione in ogni caso particolare o quando l'orografia dell'area a standard non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità ed una economica manutenzione.

#### **Art. 6**

##### **Metodo di individuazione delle aree a standard urbanistico**

Tutti gli interventi che comportano l'incremento di carico urbanistico sono soggetti alla verifica dei rapporti minimi stabiliti dal D.M. 1444/68 o dalle N.T.A. introdotte a seguito dell'aggiornamento dello strumento di pianificazione generale.

Gli interventi che determinano incremento del carico urbanistico sono quelli derivanti da un aumento di cubatura per la destinazione residenziale e di un aumento della superficie lorda di pavimento per la destinazione commerciale/direzionale/turistico-ricettive o quelli in funzione di un cambiamento della destinazione d'uso.

Sono considerati mutamenti della destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

#### **Art. 7**

##### **Monetizzazione delle aree a standard urbanistico**

la monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti.

L'importo da corrispondere quale monetizzazione delle aree a verde pubblico e parcheggi pubblici (standard urbanistici) dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione oppure su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato, previa presentazione di polizza fidejussoria rilasciata da primaria compagnia assicurativa.

Nel caso di versamento rateizzato per il mancato o tardivo versamento delle rate, si farà riferimento all'art. 42 del D.P.R. 380/2001.

Gli importi di monetizzazione saranno aggiornati con cadenza triennale mediante delibera di Giunta

Comunale. L'aggiornamento avverrà con le stesse modalità e criteri che regolano l'adeguamento degli oneri di costruzione attraverso l'indice ISTAT.

Si precisa, che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 qualora dovuti, dovranno comunque essere versati all'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 8** **Prescrizioni finali**

L'individuazione e la realizzazione delle aree da destinare a standard urbanistico (parcheggi pubblici e verde pubblico) è comunque prioritaria.

L'istituto della monetizzazione (in surroga) di queste aree è possibile solo ed esclusivamente nei casi in cui venga effettivamente dimostrata l'impossibilità del loro reperimento.

Resta salva la possibilità di realizzare una parte di aree a standard monetizzando la restante parte.

