



**COMUNE DI DOMUS DE MARIA**  
**PROVINCIA SUD SARDEGNA**

***REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL  
CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A  
PARCHEGGI NEL CENTRO MATRICE***

**APPROVATO CON DELIBERA C.C N° 30 DEL 26/07/2018**

**AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N°4/2009 E SMI, ART. 8, COMMA 5 BIS E ART. 15 BIS, COMMA 5  
(INTRODOTTO DALLA LEGGE REGIONALE N°21/2011)  
ART 12 L.R. 8/2015**

## **INDICE**

**Articolo 1**  
**Oggetto del regolamento**

**Articolo 2**  
**Ambito di applicazione**

**Articolo 3**  
**Interventi di ampliamento e recupero disciplinati dalla L.R. 4/2009 e s.m.i.**

**Articolo 4**  
**Interventi di ampliamento e recupero disciplinati dalla L.R. 8/2015**

**Articolo 6**  
**Definizione dei valori della monetizzazione**

**Articolo 5**  
**Frazionamento e mutamento di destinazione d'uso di immobili di cui all'articolo 12, comma 6 della L.R. 8/2015**

**Articolo 7**  
**Corresponsione del controvalore della monetizzazione**

**Articolo 8**  
**Utilizzo e aggiornamento degli importi di monetizzazione**

## **Articolo 1**

### **Oggetto del regolamento**

Il presente regolamento disciplina la casistica e la quantificazione del corrispettivo monetario relativo ai parcheggi pertinenziali privati e ad uso pubblico, 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 all'interno delle aree facenti parte del Centro Matrice.

La finalità del presente Regolamento è quella di disciplinare, ai sensi della Legge Regionale n°4/2009 - art. 8 comma 5 bis e art. 15 bis comma 5 (introdotto dalla Legge Regionale n°21/2011 ) -e ai sensi dell'art 12 della L.R. 8/2015, la quantificazione della somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi così come prescritto dalla predetta norma regionale.

## **Articolo 2**

### **Ambito di applicazione**

Il reperimento e/o la realizzazione dei parcheggi necessari è prioritaria; 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 afferenti le zone residenziali, commerciali ed artigianali:

- Spazio insufficiente tra edificio e strada pubblica per la formazione dello spazio di sosta;
- 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.

Di norma, ai sensi della Legge Regionale n°4/2009, la problematica relativa al reperimento degli spazi da adibire a parcheggio privato come previsto dall'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942, n°1150, è risolta ai sensi del 1° comma per cui *"Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione"*. Tale dotazione si raddoppia per le costruzioni o le parti di costruzioni adibite ad attività produttive;

Nel caso di impossibilità a reperire gli spazi per parcheggi, gli interventi di cui alla L.R. n°4/2009 e smi, e della L.R. n°21/ 2011 potranno essere attuati ove ammessi, previa monetizzazione degli spazi di parcheggio nei seguenti casi:

a) Per gli interventi di adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente previsti dagli articoli 2, 4, 5, 6 della L.R. 23 ottobre 2009, n°4, ricadenti all'interno del centro matrice a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- In caso di motivata impossibilità al reperimento degli spazi per parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n°1150;

- Per superfici da adibire a parcheggio inferiori ai venti (20 mq);

b) per gli interventi di cui all'articolo 15 - "Utilizzo del patrimonio edilizio e recupero dei sottotetti" della Legge Regionale n°21/2011 ricadenti all'interno del centro matrice a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- In caso di motivata impossibilità al reperimento degli spazi per parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n°1150 o per superfici da adibire a parcheggio inferiori ai dieci (10) metri quadrati (m2).

c) Per gli interventi di cui all'articolo 15 bis - "Riutilizzo dei piani seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra", introdotto dalla Legge Regionale n°21/2011, ricadenti all'interno del centro matrice a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- In caso di motivata impossibilità al reperimento degli spazi per parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n°1150 o per superfici da adibire a parcheggio inferiori ai dieci (10 mq)

- d) interventi volti al miglioramento del patrimonio edilizio esistente disciplinati dalla L.R. 8/2015;
- e) 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).

### **Articolo 3**

#### **Interventi di ampliamento e recupero disciplinati dalla L.R. 4/2009 e s.m.i.**

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 all'interno del centro matrice. La superficie monetizzabile riferita ai parcheggi pertinenziali privati è calcolata in misura non inferiore a 1/10 dell'incremento di volume previsto e comunque non deve superare i 20 mq. (riferita alla singola unità immobiliare);
- b) Interventi di recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio esistente previsti dagli articoli 15 e 15 bis, della L.R. 23 ottobre 2009, n. 4 e ss.mm.ii., ricadenti all'interno del centro matrice. La superficie monetizzabile riferita ai parcheggi pertinenziali privati è determinata in misura non inferiore a 1/10 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 ricadenti all'interno del centro matrice. La superficie monetizzabile riferita ai parcheggi pertinenziali privati è determinata in misura non inferiore a 1/10 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, ricadenti all'interno del centro matrice, 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 all'interno del centro matrice. La superficie monetizzabile riferita ai parcheggi pertinenziali privati è determinata in misura non inferiore a 1/10 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 all'interno del centro matrice. 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 1/10 dell'incremento di volume previsto (riferita alla singola unità immobiliare);
- d) Interventi di incremento volumetrico di insediamenti produttivi di cui all'articolo 8 del D.A. 2266/U/1983.

Nei casi in cui il reperimento delle aree per parcheggio pubblico o ad uso pubblico è dovuto, la superficie monetizzabile è determinata con le seguenti modalità:

- 1) non inferiore all'80% della superficie lorda di pavimento dell'ampliamento previsto se riferita a insediamenti di carattere commerciale e direzionale ricadenti all'interno del centro matrice.

I parcheggi ad uso pubblico ai sensi dell'articolo 8 punto 2 del D.A. 2266/U/1983 sono incrementali rispetto a quelli pertinenziali previsti dalle normative di settore.

### **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 1/10 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 1/10 del volume dell'immobile oggetto di intervento.

## **Articolo 6**

### **Definizione dei valori della monetizzazione**

La monetizzazione delle aree da destinarsi a parcheggio consiste nel pagamento all'Amministrazione comunale dell'importo relativo al valore dell'area sommato al costo di costruzione ed alle spese tecniche per ciascun metro quadrato di parcheggio dovuto, così come stabilito nelle tabelle allegate. Tale corrispettivo dovrà essere versato al momento del ritiro del titolo abilitativo o provvedimento unico in un'unica soluzione o in forma rateale. Con la rateizzazione dovrà corrispondersi il 25% dell'importo relativo alla monetizzazione prima del rilascio del titolo abilitativo o provvedimento unico oppure all'atto della presentazione della D.U.A., nei casi previsti dalle norme, e la restante parte suddivisa in due rate di uguale importo con predisposizione di garanzia fideiussoria a 12 e 38 mesi. 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.

<b>Zona Urbanistica</b>	<b>Tariffa di monetizzazione €/mq.</b>
<b>Centro Matrice</b>	<b>100</b>

## **Articolo 7**

### **Corresponsione del controvalore della monetizzazione**

1. Il controvalore della monetizzazione delle aree destinate a parcheggio di cui al presente regolamento, dovrà essere corrisposto in unica soluzione o in forma rateale all'atto del ritiro del titolo abilitativo a costruire o all'atto della presentazione della denuncia di inizio attività.
2. Nel caso di rateizzazione saranno applicate le modalità, garanzie e sanzioni previste per il versamento degli oneri concessori.
3. L'avvenuto pagamento del controvalore della monetizzazione deve essere dimostrato dal titolare dell'intervento mediante consegna, agli atti della pratica, della ricevuta del versamento al tesoriere comunale.
4. L'Amministrazione Comunale dovrà utilizzare i proventi della monetizzazione di cui al presente regolamento per acquisizione o esproprio di aree, per la realizzazione di parcheggi pubblici (anche nel caso in cui le aree siano già in possesso del patrimonio comunale).
5. La monetizzazione delle aree per parcheggio non esonera dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari eventualmente dovuti.

## **Articolo 8**

### **Utilizzo e aggiornamento degli importi di monetizzazione**

I parametri per la determinazione del controvalore della monetizzazione delle aree destinate a parcheggio di cui al presente regolamento saranno aggiornati con cadenza annuale con atto della Giunta Comunale, sulla base delle variazioni degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertate dall'ISTAT.