

Con delibera di Giunta Comunale N. 83 Pg.n. 9100/06 del 24/03/2006 avente in oggetto : “Determinazione delle modalita’ di assolvimento degli obblighi connessi al recupero di sottotetti ai sensi dell’articolo 64 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 (reperimento di parcheggi pertinenziali) ” **sono state approvate** le modalita’ di assolvimento degli obblighi relative al reperimento/monetizzazione di spazi a parcheggio per gli interventi di recupero abitativo di sottotetti finalizzati alla creazione di nuove unita’ immobiliari.

Al fine di una puntuale informazione se ne pubblica l’estratto.

...omissis....

RELAZIONE

Premesso che:

- l’articolo 64 comma 3 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12, nel testo novellato dalla legge regionale 27 dicembre 2005 n.20, prevede che gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se finalizzati alla creazione di nuove unita’ immobiliari, siano subordinati al reperimento di spazi a parcheggio in misura pari a quella prevista dallo strumento urbanistico e con un minimo di un metro quadrato ogni 10 metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 metri quadrati per ciascuna nuova unita’ immobiliare;
- l’articolo 66 della legge, a sua volta, in termini generali, prevede che l’obbligo di reperimento di spazi a parcheggio, sia soddisfatto in forma specifica mediante la realizzazione degli stessi nel sottosuolo, al piano terreno o in aree pertinenziali esterne, purché nell’ambito del territorio comunale o in comuni contermini;
- l’articolo 64 comma 3 citato, nel caso in cui sia dimostrata l’impossibilita’ di soddisfare l’obbligo per mancata disponibilita’ di spazi idonei, prevede la possibilita’ di autorizzare comunque l’intervento mediante il versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggio da reperire e tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune.

Il dettato normativo agevola il soddisfacimento dell'obbligo in forma specifica, autorizzando diverse modalità di localizzazione dei parcheggi pertinenziali, mentre il Comune dovrà reperire spazi a parcheggio in via prioritaria nel sottosuolo delle aree di proprietà pubblica comunale.

L'analisi dei costi di costruzione dei parcheggi "tipo", secondo i dati ricavabili dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" realizzata dal Collegio Ingegneri e Architetti di Milano per l'anno 2004 (si veda la fattispecie H1 - parcheggio interrato per 384 posti auto) ed edita dalla DEI, indica un costo medio di costruzione di parcheggi interrati pari ad €/mq 339,00 (tenuto conto che un posto auto costa € 8.467 e che la superficie di un posto auto, al lordo degli spazi di manovra, è pari a mq 25,00).

Relativamente al recupero di unità abitativa di piccole dimensioni, per la quale il rapporto volumetrico minimo indicato dalla norma (1 mq di spazio a parcheggio ogni 10 mc) non consente di raggiungere la soglia di mq 12,5 che corrisponde alla superficie minima di uno stallo (ml. 2,50 x ml 5,00), occorrerà garantire la concreta fruibilità dello spazio a parcheggio, richiedendo una superficie minima da reperire pari a mq 12,50, indipendentemente dalla superficie di sottotetto effettivamente recuperata.

Relativamente invece al recupero di unità abitativa di grandi dimensioni, per la quale è normativamente prevista una dotazione massima di mq 25,00 di spazio a parcheggio spazi di manovra compresi, occorre analizzare il caso in cui, per effetto di frazionamenti successivi dell'unità, sempre possibili mediante procedure edilizie, possa essere pregiudicato il soddisfacimento dell'obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali previsto dalla norma. In tale contesto, la superficie massima di una unità immobiliare, al di sopra della quale deve essere nuovamente reperita o monetizzata la superficie di spazi a parcheggio, può essere ragionevolmente individuata in mq 105 (tenuto conto che il decreto ministeriale 5 luglio 1975 sui requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione fissa una superficie minima abitabile, al netto dei muri, di mq 14 per i primi 4 abitanti e che un nucleo familiare medio di 4 abitanti dispone di due

autovetture che richiedono almeno mq 25 di spazio a parcheggio). Il soggetto che intende avanzare una proposta di recupero di una unità abitativa avente una superficie superiore alla misura di mq 105, qualora non intenda soddisfare la condizione di cui al punto precedente, dovrà impegnarsi, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, mediante idoneo atto d'obbligo da registrare e trascrivere, a reperire o monetizzare gli spazi a parcheggio in eccedenza rispetto alla predetta superficie di mq 105 al verificarsi del frazionamento dell'unità immobiliare;

...omissis...

tutto ciò premesso

SI PROPONE

1. di individuare, ai fini della monetizzazione degli spazi di parcheggio previsti dall'articolo 64 della legge regionale 11 marzo 2005 n.12, il costo di costruzione di parcheggi interrati in €/mq 339,00;
2. di indicare in mq 12,5 la superficie minima di spazio a parcheggio che deve essere necessariamente reperita, indipendentemente dalla superficie di sottotetto effettivamente recuperata;
3. di indicare in mq 105 la superficie massima di una unità immobiliare, al di sopra della quale deve essere nuovamente reperita o monetizzata la superficie di spazi a parcheggio;
4. di richiedere al soggetto che intende avanzare una proposta di recupero di una unità abitativa avente una superficie superiore alla misura di mq 105, qualora non intenda soddisfare la condizione di cui al punto precedente, l'impegno, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, mediante idoneo atto d'obbligo da registrare e trascrivere, a reperire o monetizzare gli spazi a parcheggio in eccedenza rispetto alla predetta superficie di mq 105 al verificarsi del frazionamento dell'unità immobiliare;

5. di introitare le somme derivanti dalla monetizzazione dei parcheggi sul Civico Bilancio 2006 al C.C.R. 290 cap 405.5340 “trasferimenti di capitale diversi - monetizzazione “e dare mandato al settore Servizi Finanziari di istituire con successivo provvedimento un relativo capitolo di spesa, con vincolo di destinazione alla realizzazione di parcheggi;
6. di dare mandato al settore Lavori Pubblici per l’esecuzione del presente provvedimento;
7. di dare atto che il presente provvedimento non prevede impegno di spesa;
8. di dichiarare l’immediata eseguibilità della deliberazione di approvazione della presente proposta;

...omissis...