



COMUNE DI SASSARI

REGOLAMENTO

*DI ATTUAZIONE PER LA DETERMINAZIONE
DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE
DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGI*

INDICE

Articolo 1	Oggetto del regolamento	Pag. 3
Articolo 2	Ambito di applicazione	Pag. 3
Articolo 3	Interventi di ampliamento e recupero disciplinati dalla L.R. 4/2009 e s.m.i.	Pag. 3
Articolo 4	Interventi di ampliamento e recupero disciplinati da L.R. 8/2015	Pag. 4
Articolo 5	Frazionamento e mutamento di destinazione d'uso di immobili di cui all'art. 12, comma 6 della L.R. 8/2015	Pag. 5
Articolo 6	Definizione dei valori della monetizzazione	Pag. 5
Articolo 7	Utilizzo e aggiornamento degli importi di monetizzazione	Pag. 5
Precisazioni e dettagli		Pag. 6
Allegati:		
Allegato 1)	Tabella contenente la zonizzazione delle aree urbane e la determinazione dei corrispettivi	
Allegato 2)	Elaborato grafico relativo alla zonizzazione delle aree urbane ai fini della monetizzazione dei posti auto	

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.

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:

- 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.

Le zone urbanistiche omogenee A come definite dal D.A. 2266/U/1983, sono escluse dall'ambito di applicazione in quanto gli interventi al loro interno non sono subordinati al reperimento delle aree per parcheggio.

Il ricorso alla monetizzazione è previsto per gli interventi di seguito elencati, come meglio specificato nei successivi articoli 3, 4 e 5:

- 1) per gli interventi volti alla riqualificazione e al recupero del patrimonio edilizio esistente disciplinati dalla L.R. 4/2009 (come successivamente modificata e integrata con la L.R. 21/2011);
- 2) interventi volti al miglioramento del patrimonio edilizio esistente disciplinati dalla L.R. 8/2015;
- 3) 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 nelle zone urbanistiche B, C, D e G. 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 nelle zone urbanistiche B e C. 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 B, C, D, F e G. 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 nelle zone omogenee D o G, 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 turisticoricettive previsti dall'articolo 31 della L.R. 8/2015, ricadenti nelle zone omogenee B, C, F e G. 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 nelle zone omogenee B e C. 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 al 10% della superficie lorda di pavimento dell'ampliamento previsto, se riferita a insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili ricadenti nelle zone omogenee D;

2) non inferiore all'80% della superficie lorda di pavimento dell'ampliamento previsto se riferita a insediamenti di carattere commerciale e direzionale ricadenti nelle zone omogenee C, D e G.

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 all'atto di presentazione della DIA/SCIA 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 all'atto della presentazione della S.C.I.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.

Articolo 7

Utilizzo e aggiornamento degli importi di monetizzazione

I proventi della monetizzazione corrisposti all'Amministrazione comunale saranno destinati alla realizzazione di nuovi parcheggi pubblici, così come previsto dalle norme vigenti. Con cadenza annuale si provvederà, sulla base delle variazioni degli indici ISTAT ad aggiornare gli importi dei corrispettivi determinati nelle tabelle allegate.

Precisazioni e dettagli	
(*) Urbanisticamente rilevante	L'art. 7 della L.R. 8/2015 in relazione alle destinazioni d'uso individua le seguenti categorie funzionali: a)- <i>residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza</i> , b)- <i>turistico-ricettiva</i> , c)- <i>artigianale e industriale</i> , d)- <i>direzionale, commerciale e socio-sanitaria</i> , e)- <i>agricolo-zootecnica</i> : si ha mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante (accompagnato o meno da opere edilizie) quando si verifica il passaggio da una ad altra categoria funzionale.
Metodologia di calcolo	Per le varie zone della città, così come rappresentato nella tavola grafica allegata, sono indicati i valori riferiti ad ogni mq. di superficie monetizzabile: tali valori verranno utilizzati per il calcolo del corrispettivo dovuto ($S \times \text{€}/\text{mq.}$, dove S è la superficie di parcheggio necessaria ed $\text{€}/\text{mq.}$ è il costo a mq.) in caso di accoglimento delle istanze di monetizzazione delle aree per parcheggio ai sensi del presente regolamento.
Per gli interventi disciplinati dall'articolo 5 del presente regolamento	Per gli interventi disciplinati dall'art. 5 del presente regolamento (frazionamento e mutamento di destinazione d'uso di immobili di cui all'art. 12, comma 6 della L.R. 8/2015), al corrispettivo dovuto secondo le modalità indicate nel precedente periodo, si applica la percentuale del 35% (esempio: se la superficie da monetizzare è di mq. 10,00, la zona interessata è la 4 Semicentrale/Rione Celestine, risulterà che il corrispettivo dovuto è così determinato: $10,00 \times 422,80 = \text{€ } 4228,00$ a cui applicando la percentuale del 35% si avrà che l'importo da corrispondere è pari a $\text{€ } 1479,80$). Posto che questa fattispecie di interventi non comporta la realizzazione di incrementi volumetrici ma di sola trasformazione dell'esistente, si è ritenuto congruo applicare la medesima aliquota che si applica per la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria U1 e secondaria U2 per interventi di ristrutturazione edilizia.
Allegati al presente regolamento	Fa parte integrante del presente regolamento l'allegato elaborato grafico con relativa tabella, contenente la rappresentazione dei vari ambiti della città opportunamente distinti con numerazione e colore e i relativi parametri di monetizzazione ad esse attribuiti.

1	CENTRALE/ CENTRO STORICO			
Valore medio di mercato (€/mq)	Costo dell'area (€/mq)	Costo di costruzione (€/mq)	Spese tecniche (€/mq)	Totale parametro di monetizzazione (€/mq)
966,67	203,00	70,00	30,00	303,00
1 – Totale parametro di monetizzazione con la riduzione del 40%				181,80

2	CENTRALE / ZONA CENTRALE VIA ABRUZZI, NAPOLI, AMENDOLA, STAZIONE, CORSO VICO, BRIGATA SASSARI, UMBERTO			
Valore medio di mercato (€/mq)	Costo dell'area (€/mq)	Costo di costruzione (€/mq)	Spese tecniche (€/mq)	Totale parametro di monetizzazione (€/mq)
1.675,00	351,75	70,00	30,00	451,75
2 – Totale parametro di monetizzazione con la riduzione del 40%				271,05

3	SEMICENTRALE / ZONA SEMICENTRALE VIA ABRUZZI, NAPOLI, AMENDOLA, S. PIETRO, MILANO, SIMON, ADUA, GRAMSCI, ORIANI, MAMELI, S. FRANCESCO			
Valore medio di mercato (€/mq)	Costo dell'area (€/mq)	Costo di costruzione (€/mq)	Spese tecniche (€/mq)	Totale parametro di monetizzazione (€/mq)
1.725,00	362,25	70,00	30,00	462,25
3 – Totale parametro di monetizzazione con la riduzione del 40%				277,35

4	SEMICENTRALE / RIONE CELESTINE			
Valore medio di mercato (€/mq)	Costo dell'area (€/mq)	Costo di costruzione (€/mq)	Spese tecniche (€/mq)	Totale parametro di monetizzazione (€/mq)
2.400,00	504,00	70,00	30,00	604,00
4 – Totale parametro di monetizzazione con la riduzione del 40%				362,40

5	PERIFERICA / CARBONAZZI – MONSERRATO – PRUNIZZEDDA – LUNA E SOLE			
Valore medio di mercato (€/mq)	Costo dell'area (€/mq)	Costo di costruzione (€/mq)	Spese tecniche (€/mq)	Totale parametro di monetizzazione (€/mq)
1.775,00	372,75	70,00	30,00	472,75
5 – Totale parametro di monetizzazione con la riduzione del 40%				283,65

6	PERIFERICA / QUARTIERI M. ROSELLO – SACRO CUORE – BALDEDDA			
Valore medio di mercato (€/mq)	Costo dell'area (€/mq)	Costo di costruzione (€/mq)	Spese tecniche (€/mq)	Totale parametro di monetizzazione (€/mq)
1.475,00	309,75	70,00	30,00	409,75
6 – Totale parametro di monetizzazione con la riduzione del 40%				245,85

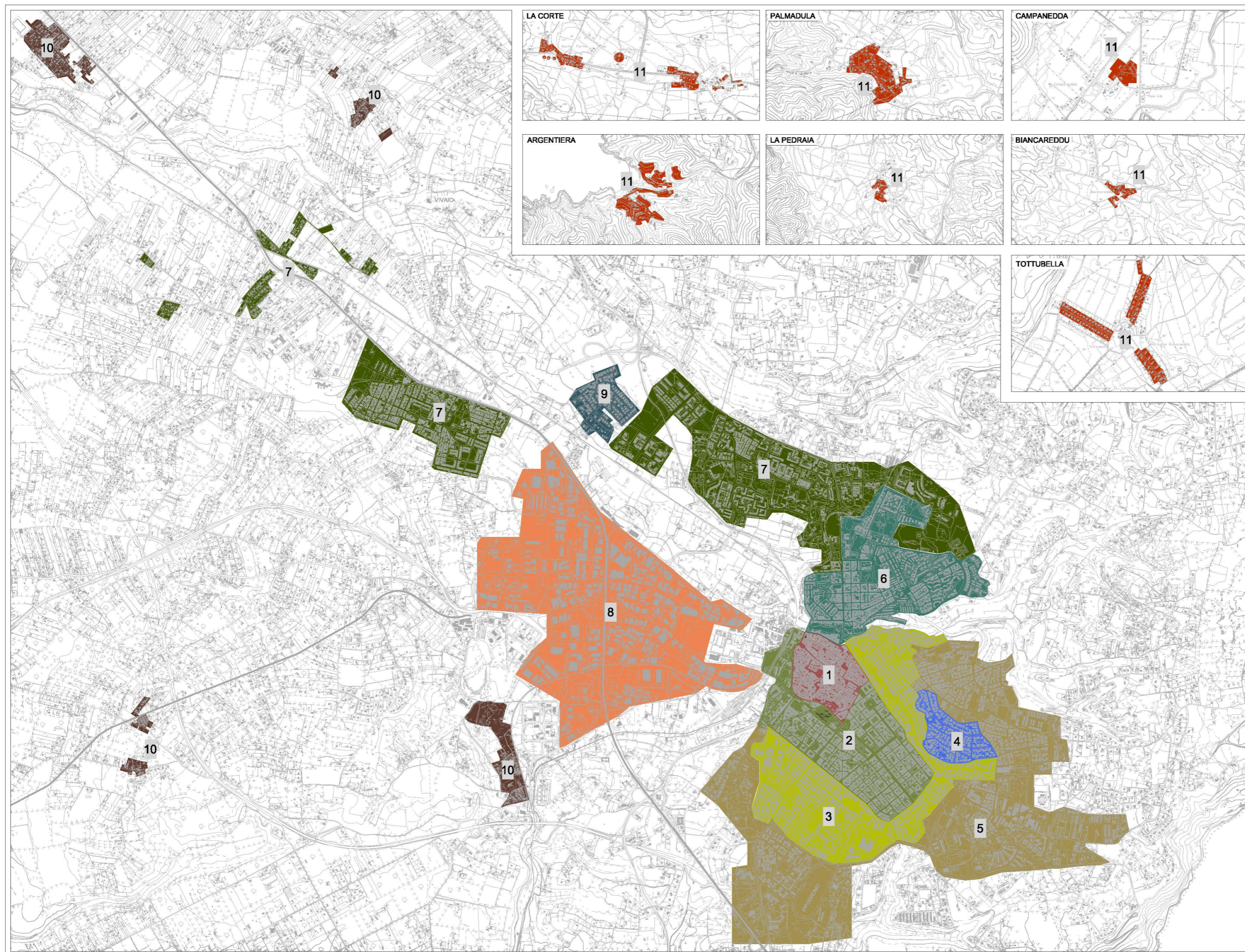
7	SUBURBANA / LATTE DOLCE – BADDIMANNA – S. ORSOLA NORD – LI PUNTI – SAN GIOVANNI			
Valore medio di mercato (€/mq)	Costo dell'area (€/mq)	Costo di costruzione (€/mq)	Spese tecniche (€/mq)	Totale parametro di monetizzazione (€/mq)
1.475,00	309,75	70,00	30,00	409,75
7 – Totale parametro di monetizzazione con la riduzione del 40%				245,85

8	SUBURBANA / ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA			
Valore medio di mercato (€/mq)	Costo dell'area (€/mq)	Costo di costruzione (€/mq)	Spese tecniche (€/mq)	Totale parametro di monetizzazione (€/mq)
1.150,00	241,50	70,00	30,00	341,50
8 – Totale parametro di monetizzazione con la riduzione del 40%				204,90

9	SUBURBANA / VILLAGGIO S. ORSOLA			
Valore medio di mercato (€/mq)	Costo dell'area (€/mq)	Costo di costruzione (€/mq)	Spese tecniche (€/mq)	Totale parametro di monetizzazione (€/mq)
1.750,00	367,50	70,00	30,00	467,50
9 – Totale parametro di monetizzazione con la riduzione del 40%				280,50

10	SUBURBANA / BORGATE CANIGA – BANCALI – OTTAVA – LA LANDRIGGA / CAFFE' ROMA – VILLA GORIZIA			
Valore medio di mercato (€/mq)	Costo dell'area (€/mq)	Costo di costruzione (€/mq)	Spese tecniche (€/mq)	Totale parametro di monetizzazione (€/mq)
1.180,00	247,80	70,00	30,00	347,80
10 – Totale parametro di monetizzazione con la riduzione del 40%				208,68

11	SUBURBANA / BORGATE RURALI LA CORTE – PALMADULA – CAMPANEDDA – TOTTUBELLA – LA PEDRAIA – BIANCAREDDU – ARGENTIERA			
Valore medio di mercato (€/mq)	Costo dell'area (€/mq)	Costo di costruzione (€/mq)	Spese tecniche (€/mq)	Totale parametro di monetizzazione (€/mq)
800,00	168,00	70,00	30,00	268,00
11 – Totale parametro di monetizzazione con la riduzione del 40%				160,80



LEGENDA

- 1 Centrale / CENTRO STORICO
- 2 Centrale / ZONA CENTRALE VIA ABRUZZI, NAPOLI, AMENDOLA, STAZIONE, CORSO VICO, BRIGATA SASSARI, UMBERTO
- 3 Semicentrale / ZONA SEMICENTRALE VIA ABRUZZI, NAPOLI, AMENDOLA, S.PIETRO, MILANO, SIMON, ADUA, GRAMSCI, ORIANI, MAMELI, S.FRANCESCO
- 4 Semicentrale / RIONE CELESTINE
- 5 Periferica / CARBONAZZI - MONSERRATO - PRUNIZZEDA - LUNA E SOLE
- 6 Periferica / QUARTIERI M.ROSELLO-SACRO CUORE-BALDEDDA
- 7 Suburbana / L.DOLCE - BADDIMANNA - S.ORSOLA NORD - LI PUNTI
- 8 Suburbana / ZONA INDUSTRIALE PREDDA NIEDDA
- 9 Suburbana / VILLAGGIO S.ORSOLA
- 10 Suburbana / BORGATE CANIGA-BANCALI-OTTAVA-LA LANDRIGGA/CAFFE ROMA-VILLA GORIZIA
- 11 Suburbana / BORGATE RURALI LA CORTE-PALMADULA-CAMPANEDDA-TOTTUBELLA-LA PEDRAIA-BIANCAREDDU-ARGENTIERA



Comune di Sassari
Settore Pianificazione e Gestione Territoriale

Studio: Dott. Gianfranco Ometto
Assessore: Sig. Pietro Zinù
Disegnato: Ing. Giancarlo Roddani

Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio, determinazione del corrispettivo di monetizzazione delle aree destinate a parcheggi (Legge Regionale del 23.10.2009, n. 4 e ss. mm. ed ii.)

scala 1:10.000

Zonizzazione Aree urbane ai fini della monetizzazione posti auto