



## COMUNE DI CALCI

PROVINCIA DI PISA

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero **4** del 31/01/2017

OGGETTO: **Monetizzazione posti auto**

L'anno duemiladiciassette, addì trentuno del mese di gennaio alle ore 18:15, presso il Palazzo Comunale, convocata nei modi di legge si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla discussione del predente punto all'ordine del giorno, risultano presenti i consiglieri contrassegnati:

Cognome Nome	Carica	Presenti	Assenti
GHIMENTI MASSIMILIANO	SINDACO	X	
PALANDRI VALTER	CONSIGLIERE		X
TORDELLA STEFANO	CONSIGLIERE	X	
PIERINI TOMMASO	CONSIGLIERE	X	
LUPETTI ANNA	CONSIGLIERE	X	
DEL MORO FILIPPO	CONSIGLIERE	X	
LAZZERINI MARIA CHIARA	CONSIGLIERE	X	
BERTI-LORENZI FABRIZIO	CONSIGLIERE	X	
BERNARDINI PATRIZIA	CONSIGLIERE	X	
LAZZERINI PAOLO	CONSIGLIERE	X	
MANGINI MAILA	CONSIGLIERE	X	
MIGNANI VALTER	CONSIGLIERE	X	
MESSERINI GIULIO	CONSIGLIERE	X	
<b>Presenti - Assenti</b>		<b>12</b>	<b>1</b>

Sono inoltre presenti i seguenti Assessori: RICOTTA VALENTINA

Presiede la Seduta Il Sindaco Massimiliano Ghimenti

Assiste alla Seduta Il Segretario Generale Dott. Fulvio Spatarella

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con delibera del Consiglio Comunale n. 453 del 19/04/2016 è stato approvato il Piano Strutturale;

che con delibere del Consiglio Comunale n. 6 del 02/04/2007, n. 25 del 16/04/2009 e n. 49 del 29/10/2015, sono stati approvati rispettivamente il Regolamento Urbanistico (di seguito R.U.) e sue successive varianti, nn. 1 e 2;

che il Regolamento Urbanistico prevede la dotazione di parcheggi privati pertinenziali di cui alla L. 122/89 (artt. 5.4.2, 8.3.2 e 11.2.2);

che in particolare l'art. 11.2.2 (e omologhi per le altre UTOE) prescrive l'obbligo generalizzato di verifica della sostenibilità urbana della trasformazione;

che l'art. 26 del Regolamento Edilizio Unificato, approvato con delibera C.C. 53/2012 quantifica, nel caso generale, la dotazione da costituire in 2 posti auto per ogni unità immobiliare risultante;

che nella fase applicativa del R.U., si è più volte manifestata la impossibilità di dare seguito alle trasformazioni urbanistiche consentite, a causa della mancanza di aree scoperte e/o locali idonei e/o sufficienti a realizzare le dotazioni di parcheggio prescritte;

che si rende pertanto necessario, al pari di quanto operato dalla maggior parte dei Comuni, stabilire la possibilità di accedere ad una monetizzazione compensativa dei posti auto non realizzabili, ferma restando la condizione generale della sostenibilità urbana delle trasformazioni stabilite dal R.U.;

Dato atto che le disposizioni di cui alla presente deliberazione, di carattere meramente operativo e gestionale, hanno anche carattere transitorio, in pendenza della formazione dei legami perequativi che il nuovo Piano Operativo (art. 95 L.R. 65/2014), in particolare in materia di parcheggi, andrà ad instaurare;

Dato atto altresì che i proventi della monetizzazione dei posti auto non realizzati dovranno essere utilizzati per incrementare la dotazione di parcheggi pubblici sull'intero territorio comunale;

che pertanto, il controvalore deve necessariamente scaturire dalla ricognizione dei costi effettivi di realizzazione dei parcheggi;

che da un'indagine di mercato relativa a realizzazioni recenti, anche in ambito sovracomunale, sono risultati costi finali nell'ordine dei 160 – 210 €/mq comprensivi del valore del terreno;

Considerato che, al fine di una corretta applicazione del meccanismo della monetizzazione, si rende opportuno affiancare alla determinazione di cui sopra alcuni indirizzi operativi;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio, ai sensi dell'art. 49, co. 1 del D.Lgs. 267/2000;

Visto il vigente Regolamento Urbanistico;

Visto il vigente Regolamento Edilizio;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il Regolamento per gli Uffici ed i Servizi;

Udita la discussione registrata e conservata agli atti;

Con votazione favorevole all'unanimità (presenti 12 consiglieri);

### DELIBERA

- 1) di stabilire, nell'ambito degli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia, interessanti l'intero territorio comunale, la facoltà della Amministrazione Comunale di compensare la

mancata realizzazione degli spazi a parcheggi privati prescritti da RU, mediante versamento del corrispettivo di cui appresso;

- 2) di stabilire in € 4.000 il corrispettivo compensativo per ogni posto auto privato non realizzato, calcolato sulla base di convenzionali 25,00 mq. comprensivi degli spazi di manovra;
- 3) di stabilire le seguenti modalità operative ed applicative:
  - a) le valutazioni definitive circa l'applicabilità ai singoli casi del meccanismo della monetizzazione, sono affidate alla Giunta Comunale, che si esprime caso per caso oppure per più ampie fattispecie mediante propria deliberazione sulla base di valutazione tecnica preventiva dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata e previa presentazione di specifica istanza da parte del soggetto interessato;
  - b) l'esame delle istanze terrà conto prioritariamente, ai fini della sostenibilità della trasformazione, dei seguenti elementi:
    1. impossibilità o antieconomicità nel disporre o acquistare, anche in posizione distaccata dalle unità immobiliari, i necessari spazi privati di parcheggio pertinenziale, entro un raggio non superiore a ml 200;
    2. presenza o meno, entro un raggio non superiore a ml 200 di spazi a parcheggio pubblici che possano egualmente sopperire alle maggiori necessità di sosta stanziale privata.
  - c) Fermo restando il procedimento di cui al precedente punto 3 lett. a), la monetizzazione è consentita, di norma, nei seguenti casi:
    1. quando, benché vi siano spazi privati disponibili, coperti o meno, gli stessi non siano accessibili e/o utilizzabili come parcheggi per motivazioni derivanti da vincoli o norme di sicurezza (pareri contrari su vincoli ex Dlgs 42/04, passi carrabili in contrasto con il Codice della Strada, unico accesso da viabilità chiusa al transito veicolare ed in ogni altro caso in cui vi siano impedimenti oggettivi);
    2. per la porzione di immobile residua da un frazionamento qualora l'unità originaria sia priva dei posti auto (cfr. art. 26 del REU).
  - d) restano esclusi dal meccanismo della monetizzazione, i seguenti casi:
    - nuove costruzioni;
    - interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione parziale o totale, cui consegua una sottrazione, anche solo parziale degli spazi a parcheggio privati esistenti;
    - immobili non ricompresi nella perimetrazione continua del Sistema dei Suoli Urbanizzati, ad eccezione degli ambiti di invariante tissulare;
    - interventi riguardanti gli immobili ricompresi negli ambiti di invariante tissulare, quando vi sia frazionamento con incremento di oltre 2 UI o variazione d'uso > 1000 mc., relativamente agli spazi esterni o ambienti posti a PT utili a sopperire anche parzialmente alla dotazione di posti auto pertinenziali;
    - riutilizzo abitativo di locali specificatamente destinati a garage o autorimesse pertinenziali;

- nel caso di modifiche alle aree libere pertinenziali al fabbricato (es: ampliamento giardino, creazione di dislivelli non percorribili, inserimento arredi, ecc) con soppressione parziale o totale degli spazi a parcheggio esistenti;
  - nel caso in cui, in data successiva la presente deliberazione, il soggetto abbia frazionato e/o alienato spazi o aree a parcheggio (ovvero come tali utilizzabili) che fossero pertinenti o prossimi all'immobile da trasformare;
  - modifica della destinazione d'uso di locali a piano terra di dimensione superiore a 60 mq (tali quindi da consentire di mantenerne una porzione a garage), fatto salvo quanto previsto al successivo p.to e);
  - modifica della destinazione d'uso di locali a piano terra, quando l'immobile risulti parzialmente o totalmente di un unico proprietario e le unità dei piani superiori siano prive di posti auto pertinenziali;
- e) a titolo sperimentale è sempre ammessa, senza necessità di attivare il procedimento di cui al punto 3a, la monetizzazione parziale o totale dei posti auto privati previsti dal Regolamento Edilizio in caso di mutamento di destinazione d'uso, a parità di superficie, verso il residenziale; la trasformazione è consentita a condizione che vi sia una unica unità risultante, qualunque sia la destinazione ed il numero di unità originarie. L'ufficio edilizia privata, nella prima seduta utile, darà informazione delle SCIA pervenute alla Commissione Consiliare competente, per il monitoraggio degli effetti legato al carattere sperimentale della norma. Restano ferme le limitazioni del RU relative alle trasformazioni soggette a piano attuativo.
- 4) di stabilire che i proventi della monetizzazione verranno finalizzati alla progettazione e realizzazione di opere stradali.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Attesa l'urgenza di provvedere

Con votazione favorevole all'unanimità (presenti 12 consiglieri);

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 co. 4 del Dlgs 267/00.

Il presente verbale è stato approvato e di seguito sottoscritto

Il Sindaco  
Massimiliano Ghimenti

Il Segretario Generale  
Dott. Fulvio Spatarella