



**DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI
RESIDENZIALI PERTINENZIALI**

(in attuazione dell'art. 9, 1° e 2° comma, della legge 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.e i.)

Approvato con Delibera di C.C. n. 46 del 16 luglio 2009

INDICE

LA NORMA DI LEGGE DI RIFERIMENTO	Pag 3
DEFINIZIONE	
DISCIPLINA	Pag 4
Articolo 1	
Articolo 2	Pag 5
Articolo 3	
Articolo 4	
Articolo 5	Pag.6
Articolo 6	

DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI RESIDENZIALI PERTINANZIALI

(in attuazione dell'art. 9, 1° e 2° comma, della legge 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.e i.)

LA NORMA DI LEGGE DI RIFERIMENTO

L'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (legge Tognoli) e successive modifiche ed integrazioni, stabilisce, al 1° comma, che: "I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici ⁽⁶⁾. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. I parcheggi stessi, ove i piani urbani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente".

Inoltre, al 2° comma, stabilisce che: "L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetta a denuncia di inizio attività".

DEFINIZIONE

I *parcheggi pertinenziali* sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento, ai sensi dell'art. 41 - sexies della l. 17/08/1942 n. 1150.

Nei limiti delle dotazioni minime e ai fini dell'applicazione del P.R.G. e del R.E. essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertenziale.

I parcheggi pertinenziali possono essere localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertenziale, e purché collegata all'unità immobiliare di cui sono pertinenza con un percorso pedonale, preferibilmente, privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune, ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili. Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie del P.R.G., ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne o in orari stabiliti dal competente condominio.

Una parte dei parcheggi pertinenziali possono essere di uso riservato, ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

La disciplina che segue riguarda esclusivamente la realizzazione di parcheggi pertinenziali alla residenza, in attuazione della legge 122/89, con esclusione dei parcheggi pertinenti ad altre attività.

DISCIPLINA

Art. 1

1.0) per i soli casi in cui, al momento della presentazione della richiesta per la realizzazione di parcheggi ai sensi *dell'art. 9, 1° comma, della legge 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.e i.*, il richiedente abbia valido titolo giuridico sull'area oggetto d'intervento, ma non anche, necessariamente, sugli edifici di cui i parcheggi stessi dovrebbero divenire pertinenza (ovvero: nei casi in cui i parcheggi, da realizzare ai sensi della richiamata normativa, insistano su lotto di terreno, di proprietà del richiedente, diverso da quello di pertinenza del fabbricato di cui i parcheggi stessi dovrebbero divenire pertinenza), è istituita la procedura che segue.

1.1) Gli interventi previsti dalla presente "Disciplina" consistono nella realizzazione di parcheggi interrati, al di sotto di aree non edificate, oppure nei piani terra di edifici esistenti. Gli edifici, o parti di essi, cui connettere, con vincolo di pertinenzialità i parcheggi sono quelli già esistenti (dotati del certificato di agibilità) e sorgenti su aree prossime. Ai soli fini della definizione del concetto di "prossimità", per edifici sorgenti su aree prossime s'intendono quelli la cui intera sagoma risulti contenuta all'interno della figura contenente l'area oggetto d'intervento ed il cui perimetro è costituito dalle parallele, alla distanza di m. 500 dai singoli lati dell'area stessa.

La procedura stabilita per la fattispecie definita al punto 1.1 è la seguente.

a) prima dell'inizio dei lavori di cui alla D.I.A., ovvero in corso di istruttoria, i richiedenti assumeranno l'impegno (con atto regolarmente registrato e trascritto) di destinare i realizzandi parcheggi a servizio degli edifici esistenti in prossimità (come definita al punto 1.1) e a non modificare permanentemente la destinazione d'uso dei parcheggi, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali, registrati e trascritti, di costituzione del vincolo e con l'impegno di non modificare permanentemente la destinazione d'uso dei parcheggi (ai sensi dell'art. 9, 1° comma, della legge 24 marzo 1989, n. 122 e ss.mm.e ii.).

b) Per quanto attiene a documentazioni, atti ed adempimenti si stabiliscono i criteri che di seguito si riportano:

b/1) Nel caso in cui l'intervento richiesto risulti conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici o del Regolamento Edilizio, la denuncia, che deve essere proposta già corredata dalle documentazioni ed atti prescritti dalle vigenti norme e dai regolamenti, ivi compresa la copia delle deliberazioni condominiali, ove costituito il condominio, anche se approvate a maggioranza, relative agli interventi, sarà assentita trascorsi il termine di giorni trenta di cui all'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

b/2) Nel caso in cui l'intervento richiesto risulti non conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici o del Regolamento Edilizio, esso potrà essere assentito, in deroga alle norme urbanistiche vigenti, ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 marzo 1989, n. 122, solo dopo l'emissione, da parte del Responsabile del Procedimento, di motivato parere favorevole nel quale risulti evidenziata la necessità o meno del nulla osta da parte del Settore LL.PP. e del Comando di Polizia Locale rispettivamente per eventuali interferenze con la viabilità di P.R.G. e di compatibilità con le norme del Codice della strada e nel rispetto di quanto specificato ai successivi punti b/4, b/5 e b/6.

b/3) In presenza di vincoli di natura paesaggistica, (ex legge 1497/39, legge 431/85 e legge 1089/39, oggi T.U. D.Lgs 42 del 22.01.2004) e/o idrogeologica (R.D. n. 3267 del 30.12.1923), ovvero di vincoli di qualsiasi natura anche di nuova istituzione, ferma restando la distinzione di cui ai punti **b1** e **b2**, l'inizio dei lavori sarà comunque subordinato alla preventiva acquisizione del parere favorevole da parte degli enti competenti alla tutela dei vincoli stessi, nel rispetto delle norme vigenti e del Piano Territoriale Paesistico Regionale, nei termini stabiliti dal penultimo periodo dell'art. 9 comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.e i..

b/4) Nei casi di cui al precedente punto **b/3**, i termini per l'inizio dei lavori decorreranno dalla data dell'avvenuta acquisizione dei NN.OO. degli enti preposti alla tutela dei vincoli sul fabbricato o sul lotto sul quale si intende intervenire, nonché, comunque, dopo la presentazione, da parte degli interessati, dell'atto d'obbligo di cui al precedente punto a).

b/5) Allo scopo di consentire quanto più possibile la rapida istruttoria che la norma si prefigge, tutte le istanze presentate ai sensi della legge 122/89, saranno istruite dallo Sportello Unico delle attività Edilizie, con la procedura indicata dal Regolamento Edilizio comunale.

b/6) Prima dell'inizio dei lavori gli interessati dovranno acquisire il N.O. preventivo dei VV.FF. in tutti i casi in cui tale N.O. è prescritto dalla normativa vigente, e, prima della loro utilizzazione, cioè prima del rilascio dell'agibilità, il prescritto Certificato di Prevenzione Incendi.

Art. 2

Nei casi in cui le richieste di parcheggi di cui all'**art. 1)** interessino aree destinate dal vigente P.R.G. a zone C o comunque in quelle in cui è prevista, per il suo utilizzo, la lottizzazione convenzionata, le richieste per parcheggi ex art. 9, 1° comma, legge 122/89, saranno istruite in conformità a quanto previsto al precedente punto 1.1. Quando le richieste vengono presentate in assenza dello strumento di pianificazione particolareggiata, l'inizio dei lavori è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale gli interessati si impegnino a realizzare, a loro cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione necessarie e le eventuali modificazioni a quanto realizzato che si dovessero rendere necessarie per l'attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Art. 3

Quando le richieste dei parcheggi di cui all'**art. 1)** riguardino aree destinate dal vigente P.R.G. a zona "Verde Pubblico", ma ancora di proprietà privata, i progetti dovranno prevedere anche la sistemazione superficiale a parco della zona oggetto dell'intervento con l'eventuale impianto di siepi e/o alberature ed attrezzature, da cedere a titolo gratuito al Comune. Le caratteristiche tecniche della sistemazione a verde di tale area (colture vegetale, essenze arboree, accessi, percorsi pedonali, arredo, ecc.) saranno determinati con apposito disciplinare ed approvate caso per caso dalla Giunta Comunale, previa istruttoria dell'Ufficio tecnico.

L'istruttoria di tali richieste, da condursi in conformità a quanto disposto dal precedente punto 1.1, comprenderà anche la sottoscrizione da parte degli interessati, prima dell'inizio dei lavori, di un atto d'obbligo integrativo ad attrezzare a loro cura e spese l'area oggetto dell'intervento, secondo le previsioni del suddetto disciplinare, a cederla a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale e a curarne la manutenzione per almeno cinque anni. L'Amministrazione Comunale sarà esentata, sempre da parte degli interessati, dal risarcimento di ogni eventuale danno che l'uso dei parcheggi potesse comportare alle attrezzature ed ai fruitori del sovrastante parco.

Qualora l'area sia stata già acquisita dall'Amministrazione, questa, ove intendesse procedere alla realizzazione dei parcheggi di cui all'**art. 1)**, dovrà comunque garantire, nell'ambito della normativa che regola la cessione del diritto di superficie per gli interventi di cui all'art. 9 comma 4 legge 122/89, la costituzione dei vincoli di pertinenzialità imposti dalla legge stessa, oltre alla necessaria evidenza pubblica nell'individuazione del concessionario.

Art. 4

4.1) le richieste di parcheggi su aree libere di superficie superiore a 1500 mq previste a servizi pubblici presentate dai privati proprietari dell'area prima dell'esproprio non sono, di norma, suscettibili di accoglimento in considerazione del sensibile pregiudizio che essi potrebbero determinare all'insediamento in sito delle strutture pubbliche di futura realizzazione. Eccezionalmente, previo nulla osta da parte del Consiglio Comunale, potrà essere accolta la richiesta di parcheggi. Il Consiglio dovrà indicare l'eventuale percentuale di occupabilità dell'area in relazione alla futura ed effettiva necessità del servizio e della sua possibile realizzabilità. L'intervento di sistemazione superficiale dovrà essere assimilato alla zona in oggetto previo mantenimento di eventuali preesistenze arboree di pregio o, comunque, di circonferenza del tronco superiore a cm 40.

4.1) Per le aree libere in zone previste a servizi pubblici di superficie uguale o inferiore a 1500 mq che per la loro limitata estensione non sono suscettibili ad accogliere fabbricati da destinare ad uso pubblico, le richieste di parcheggi ex art. 9 – 1° comma legge 122/89 presentate dai privati proprietari dell'area prima dell'esproprio, saranno istruite in conformità a quanto prescritto al precedente punto 1.1. In tal caso i progetti dovranno prevedere anche la sistemazione superficiale a verde di uso pubblico o a parcheggi pubblici a raso o ad altro intervento richiesto dall'Amministrazione da cedere a titolo gratuito al Comune. La destinazione d'uso del soprassuolo dovrà pertanto essere approvata dal Consiglio Comunale. L'istruttoria di tali richieste comprenderà anche la sottoscrizione da parte degli interessati, prima dell'inizio dei lavori, di atto d'obbligo integrativo, registrato e trascritto, ad attrezzare, a loro cura e spese, l'area oggetto dell'intervento secondo le previsioni del progetto approvato dal Consiglio Comunale, a cederla a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale, e a provvedere alla manutenzione delle opere realizzate per almeno cinque anni; l'Amministrazione Comunale sarà esentata, sempre da parte degli interessati, dal risarcimento di ogni eventuale danno che l'uso dei parcheggi potesse comportare alle attrezzature ed ai fruitori della sovrastante area.

Art. 5

Per le aree di pertinenza di edifici esistenti trova allo stesso modo applicazione il disposto di cui alla presente "Disciplina". In particolare per le aree destinate a servizi pubblici già edificate è consentita la realizzazione di parcheggi, con le medesime procedure, a condizione che sia stata edificata l'intera cubatura del servizio consentito dalla superficie del lotto, oppure che sia garantita la possibilità di completare la cubatura, anche dopo la realizzazione del parcheggio, previa integrazione delle citate procedure con l'acquisizione della deliberazione del Consiglio Comunale.

Inoltre, nel caso in cui risulti insufficiente la dotazione dei parcheggi per le attrezzature pubbliche già realizzate, il richiedente dovrà prevedere, nel progetto dell'intero parcheggio, l'area necessaria da asservire al servizio pubblico esistente, mediante atto d'obbligo, sulla base delle indicazioni fornite dall'Amministrazione.

Art. 6

Restano comunque escluse dall'applicazione della presente "Disciplina" le aree non residenziali, salvo quanto previsto ai precedenti articoli 4, 5 e 6. Sono pertanto espressamente escluse le aree produttive e le aree agricole, ferma restando l'applicabilità dell'art. 9, 1° comma, della legge 122/89, in relazione ad aree e relativi fabbricati di pertinenza insistenti sullo stesso lotto.

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^