



*Comune di Mulazzo* Provincia di Massa Carrara  
*Via della Liberazione, 10 54026 Mulazzo*

# REGOLAMENTO

PER L'UTILIZZO, LA CESSIONE E LA MONETIZZAZIONE DI PARCHEGGI E SPAZI  
PUBBLICI O DI USO PUBBLICO E PARCHEGGI PRIVATI

*(Ai sensi delle Norme e regole di governo, attuazione e gestione del vigente R.U.)*

Documento redatto dall'Area Tecnica Urbanistica

Geom. Marco Galeotti – Manuela Benelli



*Comune di Mulazzo* Provincia di Massa Carrara  
Via della Liberazione, 10 54026 Mulazzo

## **INDICE**

Art. 1 - Oggetto del Regolamento.....	3
Art. 2 - Ambito di applicazione.....	3
Art. 3 - Criteri per l'accertamento dell'impossibilità progettuale a realizzare i parcheggi e gli spazi pubblici.....	3
Art. 4 - Determinazione del prezzo unitario delle aree.....	3
Art. 5 - Modalità per la richiesta di monetizzazione.....	4
Art. 6 - Monetizzazione degli spazi destinati a parcheggi privati.....	4
Art. 7 - Modalità di pagamento.....	4
Art. 8 - Destinazione dei proventi.....	4
Art. 9 - Disposizioni transitorie e finali.....	5



## **Art. 1 - Oggetto del Regolamento**

Il presente Regolamento ai sensi dell'art. 50 delle "Norme e regole di governo, gestione e attuazione" del Regolamento Urbanistico, stabilisce criteri, modalità e termini dell'applicazione dell'istituto della monetizzazione in luogo della cessione e/o realizzazione di parcheggi e spazi pubblici o di uso pubblico e parcheggi privati per le singole aree dalle "Norme e regole di governo, gestione e attuazione" medesime.

Il presente Regolamento specifica inoltre modalità e criteri di determinazione, di cessione, di vincolo e/o limitazione d'uso delle aree per spazi pubblici ed opere di urbanizzazione e dei parcheggi privati.

## **Art. 2 - Ambito di applicazione**

La monetizzazione è attuabile nel caso di accertata impossibilità di reperire le aree e gli spazi necessari a garantire il rispetto degli standard urbanistici per parcheggi e spazi pubblici da realizzare ai sensi delle norme e dei regolamenti vigenti in funzione degli interventi previsti. Tale facoltà è prevista esclusivamente per le aree poste internamente ai centri abitati di cui all'articolo 20 delle "Norme e regole di governo, gestione e attuazione".

Al di fuori dei casi in cui la monetizzazione è espressamente prevista dalle "Norme" del Regolamento Urbanistico (Appendice A) e dal successivo articolo 3, il richiedente del titolo edilizio può richiedere la monetizzazione qualora la quantità di area da reperire sia non superiore a 250 mq..

La monetizzazione è ammessa per superfici superiori, previa deliberazione della Giunta comunale su proposta del Funzionario responsabile dell' Area Tecnica Urbanistica.

Esclusivamente all'interno dei centri abitati, di cui all'articolo 20 delle "Norme e regole di governo, gestione e attuazione", per tutti gli interventi previsti nell'ambito della "Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti", di cui al Titolo II delle medesime norme, nell'accertata impossibilità di reperire le aree necessarie a garantire il rispetto degli standard urbanistici per parcheggi da realizzare ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico, sarà possibile in luogo della realizzazione degli stessi spazi la "monetizzazione".

## **Art. 3 - Criteri per l'accertamento dell'impossibilità progettuale a realizzare i parcheggi e gli spazi pubblici**

Ai fini del presente Regolamento per parcheggio si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con l'esclusione della viabilità di accesso e distribuzione. L'area a parcheggio esclude, ad esempio, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico e depositi di varia natura, in pratica quindi il parcheggio corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi funzionali alla manovra.

Si ha impossibilità di realizzazione del parcheggio pubblico e quindi facoltà a richiedere la monetizzazione dello stesso da parte dell'Amministrazione comunale nei seguenti casi:

- mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dei parcheggi e relativi spazi di manovra;
- distanza tra l'area da destinare a parcheggio e l'edificio inferiore a ml. 2,50 che comporti eliminazione o la modifica di arredi storici o recinzioni di pregio;
- formazione del parcheggio che renda impossibile la continuità del marciapiede esistente;
- formazione del parcheggio che ostruisca i passi carrai esistenti;
- formazione del parcheggio che ostacoli la permanenza o la previsione di opere o servizi pubblici;
- localizzazione che comporti pericolo al transito (es. prospicienti o prossimi alla curva) in base ai disposti del Codice della strada e del Regolamento di attuazione;
- ubicazione del parcheggio con accesso dalla via pubblica tramite passo privato di proprietà dei frontisti e/o di terzi soggetti non interessati alla realizzazione dell'intervento edilizio;
- esecuzione del parcheggio che necessiti di tombamento di un corso d'acqua pubblica.

È comunque prioritaria la localizzazione dei parcheggi e nei casi del non raggiungimento dell'intera superficie si possono monetizzare le quantità mancanti.

## **Art. 4 - Determinazione del prezzo unitario delle aree**

La monetizzazione delle aree di parcheggio o a standard pubblico consiste nel pagamento all'Amministrazione comunale dell'importo costituito dalla somma del valore dell'area, dell'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera .



I prezzi unitari a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard non potrà risultare inferiore alla somma del costo di esproprio delle aree e del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione; gli stessi verranno stabiliti con apposita determina del funzionario responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica, ed aggiornati con cadenza annuale. L'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni degli indici ISTAT dei costi delle costruzioni stradali, calcolate dalla data di entrata in vigore del presente regolamento a quella di determinazione dei relativi corrispettivi.

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree di cui del presente Regolamento, dovrà essere corrisposto in unica soluzione al momento del ritiro del Permesso di Costruire.

La monetizzazione delle aree non esonera dal pagamento né comporta riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari eventualmente dovuti all'Amministrazione Comunale.

### **Art. 5 - Modalità per la richiesta di monetizzazione**

Nei casi di istanza di monetizzazione l'Area Tecnica Urbanistica procede alla monetizzazione dell'area interessata computandone il valore e comunicandolo all'interessato entro trenta giorni unitamente ai termini e modalità per il pagamento.

Le aree monetizzate non concorrono ad aumentare la capacità edificatoria del lotto.

### **Art. 6 - Monetizzazione degli spazi destinati a parcheggi privati**

All'interno le aree poste internamente ai centri abitati di cui all'articolo 20 delle "Norme e regole di governo, gestione e attuazione" si potrà procedere alla monetizzazione degli spazi destinati a parcheggi privati di pertinenza degli edifici, nei casi di comprovati motivi di impossibilità al reperimento di posti auto privati nel resede dell'immobile e/o nelle immediate vicinanze, nelle seguenti fattispecie:

a) interventi di ristrutturazione edilizia che comportino almeno uno dei seguenti casi:

- ampliamento della S.U.L.;
- cambio di destinazione d'uso;
- creazione di nuove unità immobiliari;

b) interventi di cambio di destinazione d'uso senza opere;

c) interventi di addizione volumetrica non assimilata alla ristrutturazione edilizia;

d) interventi di sostituzione edilizia.

La realizzazione dei parcheggi privati previsti dalle norme è comunque prioritaria; nei soli casi in cui non si disponga della superficie sufficiente si possono monetizzare le quantità mancanti.

I prezzi unitari a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree a parcheggio privato non potrà risultare inferiore alla somma del costo di esproprio delle aree e del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione; gli stessi verranno stabiliti con apposita determina del funzionario responsabile del Settore Area Tecnica Urbanistica, ed aggiornati con cadenza annuale.

### **Art. 7 - Modalità di pagamento**

L'importo della monetizzazione verrà corrisposto con le modalità previste per gli oneri di urbanizzazione al momento del rilascio del Permesso di costruire. Nel caso l'intervento sia soggetto a S.C.I.A., il versamento dell'importo della monetizzazione, dovrà essere effettuato per intero all'atto della presentazione della relativa comunicazione. A dimostrazione dell'avvenuto pagamento alla comunicazione dovrà essere allegata quietanza di pagamento, nonché prospetto di calcolo della monetizzazione effettuata, soggetto a verifica d'ufficio. A seguito di verifica l'eventuale conguaglio a favore del Comune dovrà essere effettuato entro 30 giorni dalla notifica della relativa determinazione. L'eventuale conguaglio a favore del privato verrà debitamente restituito.

### **Art. 8 - Destinazione dei proventi**

I proventi della monetizzazione, introitati dall'Amministrazione comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente all'acquisizione di aree destinate alle attrezzature e opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

I proventi derivanti dalla monetizzazione degli spazi a parcheggi, saranno destinati alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.



*Comune di Mulazzo* Provincia di Massa Carrara  
Via della Liberazione, 10 54026 Mulazzo

## **Art. 9 - Disposizioni transitorie**

Per quanto attiene ai casi pregressi relativi ai permessi di costruire rilasciati dopo l'approvazione del nuovo R.U. si definisce che verranno regolarizzati con la monetizzazione entro 60 giorni dall'approvazione del presente regolamento.