



COMUNE DI RUFINA

DISCIPLINA COMUNALE
DELLE DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PRIVATO
PER LA SOSTA STANZIALE
ED I CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE

Approvato con delibera G.C. n.226 del 07.12.2023



INDICE

ARTICOLO 1 – OGGETTO

ARTICOLO 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

ARTICOLO 3 – AMMISSIBILITA' DELLA MONETIZZAZIONE

ARTICOLO 4 - DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

ARTICOLO 5 - MODALITA' DI CALCOLO

ARTICOLO 6 – MODALITA' DI PAGAMENTO



ART. 1 - OGGETTO

1. La presente disciplina è riferibile ed applicabile ad interenti edilizi che riguardano immobili con finalità residenziale, per i quali è presentato al Comune idoneo e valido titolo abilitativo edilizio secondo le normative che regolamentano la stessa.
2. La presente disciplina definisce i criteri per la monetizzazione dei parcheggi privati per la sosta stanziale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare la quantità di aree prevista dalla normativa di riferimento.
3. L'effettivo reperimento delle aree a parcheggio è soluzione prioritaria. E' consentita la monetizzazione parziale o totale delle aree a parcheggio non reperibili, esclusivamente nei casi in cui le condizioni locali non permettano oggettivamente la realizzazione dei suddetti parcheggi nelle aree di pertinenza.
4. La monetizzazione, da effettuarsi sulla base dei criteri stabiliti dalla presente disciplina, costituisce compensazione del mancato reperimento dei posti auto privati ed è riferita ad una contribuzione per l'adeguamento delle infrastrutture comunali, quali i parcheggi pubblici in aree dedicate o posti auto nell'ambito della rete viaria esistente.

ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. La monetizzazione di cui alla presente disciplina:
 - è consentita solo con riferimento alle dotazioni per parcheggi privati per la sosta stanziale, prescritte dalle vigenti norme statali, regionali e locali;
 - non comporta in nessun caso la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione da corrispondere all'Amministrazione.
 - è ammessa esclusivamente per interventi edilizi diretti, su immobili con destinazione finale residenziale;
 - è consentita per un numero massimo di tre posti auto con riferimento alla superficie minima di cui all'art. 4 comma 4 del presente disciplinare;
 - non è comunque ammessa per interventi edilizi comportanti il reperimento di un numero di posti auto superiore a tre, con riferimento alla superficie minima di cui all'art. 4 comma 4 del presente disciplinare;
 - è applicata anche per le procedure ordinarie di accertamento di conformità in sanatoria previste dalla normativa edilizia;
 - è ammessa in tutte le zone omogenee territoriali del Comune di Rufina, in quanto applicabile.
 - non è ammessa per interventi di nuova edificazione;
2. La monetizzazione degli spazi destinati a parcheggi privati è ammissibile per i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche se non comportanti incremento di carico urbanistico:
 - a) interventi, senza aumento del numero delle unità immobiliari, che comportino:
 - ampliamento della superficie edificabile (SE) e/o del volume edificabile (VE) come definiti dal DPGR 39/R/2018;
 - cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali, anche senza opere;
 - b) creazione di nuove unità immobiliari ad uso residenziale;
 - c) ristrutturazione edilizia ricostruttiva;



ART. 3 - AMMISSIBILITA' DELLA MONETIZZAZIONE

1. La monetizzazione delle aree a parcheggio è una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare nei casi previsti dalla presente disciplina, su istanza diretta da parte dell'operatore privato.
2. La monetizzazione dei parcheggi privati per la sosta stanziale previsti dalla normativa è ammessa, qualora sia impossibile il reperimento della dotazione necessaria, nei casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente ai fini residenziali di cui all'art. 2 del presente disciplinare, con esclusione quindi dei parcheggi di relazione;
3. L'impossibilità all'effettivo reperimento dei posti auto all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio deve essere dimostrata in maniera esplicita e descrittiva da parte del richiedente anche utilizzando elaborati grafici e relazioni tecniche dimostrative; in via orientativa e non esaustiva, l'impossibilità potrà essere ricondotta alle seguenti casistiche:
 - mancanza di un'area di pertinenza libera da costruzioni sufficiente per la formazione dello spazio di sosta richiesto;
 - mancanza o impossibilità realizzativa di una strada di accesso all'area da destinare alla sosta;
 - impossibilità tecnica di realizzazione, in quanto la stessa apporterebbe pregiudizio alle strutture esistenti, anche con termini;
 - in tutti i casi in cui non sia possibile localizzare i posti auto in un'area privata, anche diversa dalla pertinenza del fabbricato, ubicata in un raggio di 100 ml. dall'edificio;
 - in tutti i casi in cui l'unica possibile area disponibile possa costituire pregiudizio alla realizzazione di opere pubbliche (già previste e/o programmate), oppure crei un obiettivo potenziale pericolo al transito e sia in contrasto con il Codice della Strada (ad es. accesso ubicato in prossimità di incrocio o curva).

ART. 4 - DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

1. La monetizzazione costituisce un contributo per l'adeguamento delle infrastrutture comunali, quali parcheggi pubblici o posti auto nella rete viaria esistente, conseguentemente alla mancata possibilità di realizzare direttamente dall'operatore edilizio posti auto pertinenziali. Ne consegue che la monetizzazione debba riferirsi ad una contribuzione per l'adeguamento e la manutenzione delle infrastrutture comunali citate.
2. Sulla base dei costi medi di realizzazione di nuovi parcheggi pubblici completamente attrezzati, comprensivi di impianto di illuminazione, regimazione delle acque meteoriche, segnaletica, sistemazione a verde e con l'esclusione del solo valore dell'area di sedime, come rilevabile dal Preziario dei Lavori della Regione Toscana, è individuato per l'anno 2024 un **valore medio di € 150,00/mq.**
3. Al valore di monetizzazione di cui al comma 2 si applica annualmente la rivalutazione secondo l'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività determinato dall'ISTAT.
4. In considerazione delle disposizioni relative alla superficie dello stallo di sosta previste al punto 3.4.7 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del



COMUNE DI RUFINA
Città Metropolitana di Firenze

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

05/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", la superficie minima per l'individuazione di un posto auto è così determinata:

- in caso di monetizzazione: **mq. 25,00**;
- in caso di disponibilità delle aree: **in mq. 12,50** (dimensioni 5,00 x 2,50 m.);

ART. 5 – MODALITA' DI CALCOLO

1. Ogni unità immobiliare residenziale di nuova formazione deve essere dotata di almeno n. 1 posto auto;
2. Nei casi di cui all'art. 2 comma 2 lettera a) del presente disciplinare, la determinazione della quantità di superficie a parcheggi, per la parte oggetto di intervento, è effettuata secondo la disciplina dell'art. 41 sexies e con le seguenti modalità:
 - ove sia possibile reperire interamente le aree a parcheggio, è necessario dimostrare che in tali superfici è possibile identificare almeno un posto auto (stallo delle dimensioni minime di m. 5,00 x 2,50 ed effettivamente fruibile per la sosta);
 - ove sia possibile reperire solo parzialmente le aree a parcheggio, è consentito utilizzare le superfici disponibili (purché oggettivamente e fisicamente idonee per la formazione di uno stallone delle dimensioni minime di m. 5,00 x 2,50 ed effettivamente fruibile per la sosta) e ricorrere alla monetizzazione della parte di superficie non presente;
 - ove le superfici disponibili non siano idonee alla formazione di uno stallone delle dimensioni minime di m. 5,00 x 2,50 o questo non sia effettivamente fruibile per la sosta, è consentito monetizzare interamente le aree;
3. Nei casi di cui all'art. 2 comma 2 lettera b) e c) del presente disciplinare, la quantificazione monetaria è da effettuarsi, per la parte oggetto di intervento, sulle quantità di superficie a parcheggi derivante dall'applicazione dell'art. 41 sexies, e con un minimo di mq. 25,00 di superficie a parcheggio.
4. Il richiedente provvede alla presentazione di apposita istanza con la richiesta di monetizzazione contestualmente alla presentazione al Comune della documentazione necessaria per la correlata attività edilizia. L'istanza è corredata da una specifica relazione redatta da un tecnico abilitato nella quale deve essere asseverata almeno:
 - la descrizione e quantificazione delle superfici a parcheggio dovute in relazione all'intervento proposto;
 - la dimostrazione della impossibilità obiettiva di reperimento delle aree, in relazione alla concreta situazione dei luoghi ed alle condizioni di fatto e di diritto esistenti;
 - il rispetto dei presupposti di applicabilità previsti dalla presente disciplina;
 - la quantificazione degli importi dovuti secondo la presente disciplina.

ART. 6 – MODALITA' DI PAGAMENTO

1. L'importo della monetizzazione verrà corrisposto al Comune secondo le seguenti modalità:
 - a) in caso di intervento edilizio per il quale è previsto il rilascio di un titolo abilitativo espresso da parte dell'Amministrazione, il pagamento deve essere effettuato prima del rilascio del titolo stesso;



COMUNE DI RUFINA
Città Metropolitana di Firenze

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

- b) in caso di intervento edilizio per il quale il titolo abilitativo è formato tramite presentazione di istanza di iniziativa privata (SCIA, CILA, CIL, ecc) il pagamento deve essere presentato contestualmente a tutta la ulteriore documentazione di corredo all'istanza stessa.
2. Le somme dovute sono corrisposte in un'unica soluzione. E' possibile la rateizzazione in quattro rate uguali semestrali solo per importi superiori a Euro 4.000,00. Gli ulteriori adempimenti e procedure di rateizzazione seguono la disciplina già prevista per gli oneri edilizi.