Prot. n.
Arezzo,

A: Spett. *Direttore Servizio Edilizia*

Oggetto: Monetizzazione dei parcheggi di cui all'art. 12 comma 3 delle NTA di Piano Operativo come modificate con variante di mantenimento efficace dal 02/07/2025.

Il presente parere è redatto in riferimento all'esigenza di determinare criteri per la monetizzazione dei parcheggi di cui all'art. 12 delle NTA di Piano Operativo in conformità a quanto stabilito dal *"Regolamento per la monetizzazione delle aree, dei servizi e della superficie edificabile"* approvato con delibera C.C. n.153 del 25/11/2021 efficace dal 15/04/2022.

III) Riferimenti normativi e regolamentari:

Art. 5 del Regolamento per la monetizzazione delle aree, dei servizi e della superficie edificabile"
1a) Monetizzazione delle aree per servizi:
Il corrispettivo economico relativo alla monetizzazione delle aree per servizi interessate dalla mancata cessione all'Amministrazione Comunale è determinato quale sommatoria del valore venale delle aree e dei costi di realizzazione dei servizi.
.....
Al fine della determinazione dei costi per la realizzazione dei servizi l'A.C. metterà a disposizione valori parametrici medi unitari riferiti alle singole tipologie di servizio (verde attrezzato, parcheggi, ecc.), in ragione di analoghi interventi già ef ettuati.

Art 74. di Regolamento Edilizio "Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi"
... omissis ...
3. Parcheggi privati
a) I parcheggi ad uso privato sono realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
... omissis ...
− i posti auto senza delimitazione muraria, interni o esterni all'edificio, hanno dimensioni minime di mt. 2.50 x 5;
... omissis ...

Articolo 12 "Dotazioni di parcheggi privati in relazioni al carico urbanistico" come modificata con variante di mantenimento approvata con DCC 18/2025

... omissis ...

3. Le superfici per le dotazioni di parcheggio sono definite in funzione del carico urbanistico ed in relazione agli usi definiti all'articolo precedente e si articolano come segue:

- *carico urbanistico nullo: non sono previsti parcheggi di dotazione;*
- *carico urbanistico basso: 1 mq ogni 10 mc di costruzione;*
- *carico urbanistico medio: 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione;*
- *carico urbanistico alto: 2 mq ogni 10 mc di costruzione.*

In caso di frazionamento devono essere inoltre garantite le seguenti dotazioni:

- *1 posto auto per unità immobiliari fino a 50 mq;*
- *2 posti auto per unità immobiliari oltre i 50 mq.*

4. Le dotazioni di cui al comma precedente sono garantite anche in tutti gli interventi sugli edifici esistenti che determinano aumento del fabbisogno del numero dei posti auto ai sensi del presente articolo: in questo caso, qualora non sia possibile reperirle sarà possibile monetizzarle secondo quanto stabilito dal "Regolamento per la monetizzazione delle aree, dei servizi e della superficie edificabile" approvato con DCC 153/2021. I posti auto richiesti in caso di frazionamento che comporti la realizzazione di più unità immobiliari sono monetizzabili fino alla seconda unità immobiliare.

... omissis ...

IV) Analisi degli aspetti evidenziati ed espressione del parere:

PREMESSO che, qualora si proceda alla monetizzazione del singolo posto auto, ai fini del calcolo si assume quale dimensione dello stallo quella definita all'art. 74 comma 3 lettera a primo periodo del Regolamento Edilizio vigente vale a dire 12,5 mq (2,50 x 5,00),

VALUTATI i riferimenti normativi e regolamentari vigenti

si esprime il seguente parere:

a) Il valore venale dell'unità di misura delle aree a parcheggio viene determinato applicando la percentuale individuata nell'Allegato C al DPR 138/1998 che fissa nella misura del 2% l'incidenza del resede di un fabbricato, al valore venale unitario dell'unità immobiliare di riferimento pari al valore OMI, individuando la fascia/zona, abitazioni civili, stato Normale, valore medio tra il max ed il min.

b) I costi di realizzazione dell'unità di misura delle aree a parcheggio sono pari ad euro/mq 125,00 corrispondente al valore parametrico medio unitario in ragione di analoghi interventi già effettuati.

c) La monetizzazione di un parcheggio sarà quindi data dal prodotto della superficie del medesimo, calcolata a termini di R.E., per il valore unitario dato dalla somma dei valori di cui ai punti a) e b).

In sostanza:

Valore da corrispondere alla AC = **Sp** x (**125** + **OMIm** x 2%)

in cui:

Sp = superficie parcheggio espressa in mq
125 = euro/mq valore parametrico fornito dall'ufficio OO.PP. per la realizzazione dei parcheggi
OMIm = valore medio OMI per abitazioni civili con stato conservativo normale per la zona di riferimento

Si specifica che la verifica delle quantità di parcheggio dovute ai sensi del vigente P.O. può essere assolta anche con le superfici dovute ai sensi della L. 122/1989.
Per quest'ultima si rammenta che la previgente L. 1150/42, come modificata dalla L. 765 del 6 agosto 1967, prevedeva 1 mq ogni 20 mc in luogo degli attuali 10mc. Conseguentemente per i fabbricati costruiti tra il 01/09/1967, data di entrata in vigore della L. 765/1967, e il 06/04/1989 la verifica della L. 122/89 all'attualità può essere assolta anche con l'eventuale eccedenza delle superfici realizzate calcolate ai sensi della L. 1150/42.

Distinti saluti

Servizio Governo del Territorio
Il Direttore

PAOLO FRESCUCCI
09.09.2025
20:27:05
GMT+02:00