

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3509

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato TIDEI

Norme in materia di parcheggi

Presentata il 23 dicembre 2002

ONOREVOLI COLLEGHI! — Scopo della presente proposta di legge non è quello di ridefinire il complesso normativo esistente per ciò che concerne la realizzazione dei vari tipi di parcheggi; essa si limita, infatti, a modificare l'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (più nota come « legge Tognoli ») nella parte, cioè, che riguarda la possibilità di realizzare parcheggi per residenti nel sottosuolo.

La presente proposta di legge sceglie deliberatamente di intervenire senza operare fratture troppo marcate con il complesso della normativa urbanistica vigente, attraverso un articolato che si orienta verso una netta semplificazione delle norme attribuendo ai comuni maggiori competenze. L'obiettivo che si propone è di consentire e favorire la realizzazione di parcheggi interrati, con un costo finale il più possibile contenuto, nelle zone in cui

ciò non significhi rompere l'equilibrio ambientale e urbano preesistente, risolvendo il problema della sosta per i residenti e gli abitanti ed evitando l'effetto, che facilmente si produce dopo la realizzazione di parcheggi, di aumentare contemporaneamente il volume di traffico della zona.

Essa liberalizza, rispetto alla « legge Tognoli », i possibili soggetti attuatori e indica come destinatari delle opere realizzate i proprietari e i residenti; garantisce procedure amministrative più snelle e sgravi economici attraverso l'autorizzazione gratuita.

In particolare l'articolo 1 consente la deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi, definisce le condizioni e i criteri necessari per la realizzazione di parcheggi pertinenziali su aree private (comma 1), nonché i vincoli e i pareri ai quali è subordinata l'autorizzazione. Il

ricorso alle autorizzazioni previste dal decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, e successive modificazioni, dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394, e successive modificazioni, e dal testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, permette di effettuare valutazioni relative al caso specifico. L'edificazione dei parcheggi è soggetta a vincolo di pertinenzialità.

Gli atti di trasferimento dei parcheggi possono essere disposti esclusivamente a favore dei soggetti residenti negli ambiti di influenza definiti dai comuni, pena la nullità degli atti.

L'articolo 2 consente ai comuni che hanno predisposto il piano urbano dei parcheggi di concedere il diritto di superficie sul sottosuolo di aree di proprietà comunale per realizzare parcheggi da destinare a pertinenza di edifici privati. Al comma 3 è indicata la documentazione da allegare, da parte dei soggetti interessati, alla domanda di accesso al bando emanato

dal comune, aperto a residenti non proprietari e proprietari, a società cooperative e a imprese di costruzione. Al comma 4 è specificato il contenuto delle convenzioni, in particolare per quanto attiene alle modalità e all'esecuzione delle opere.

L'articolo 3 definisce particolari disposizioni per le Ferrovie dello Stato Spa, per le società controllate o concessionarie del servizio ferroviario, per le società di gestione degli aeroporti e dei porti e per le aziende di trasporto pubblico locale, per la realizzazione di parcheggi di interscambio su aree di loro proprietà.

L'articolo 4 fissa i criteri con i quali effettuare la riassegnazione dei fondi non utilizzati. In particolare le regioni possono procedere, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge, ad approvare appositi programmi urbani di parcheggi. In caso di inadempienza i fondi non utilizzati sono revocati con provvedimento del Presidente del Consiglio dei ministri e riassegnati con le modalità di cui al comma 3 dello stesso articolo.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Disposizioni per la realizzazione di parcheggi pertinenziali su aree private).

1. L'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, e successive modificazioni, è sostituito dal seguente:

« ART. 9. — 1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, nel sottosuolo delle aree scoperte di loro pertinenza, nei locali situati al piano terra dei fabbricati esistenti, nei lastrici solari di copertura qualora direttamente accessibili dalla viabilità esistente, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari esistenti, anche in deroga agli strumenti e ai regolamenti edilizi vigenti o adottati. Restano in ogni caso fermi:

a) i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica e ambientale;

b) la necessità delle autorizzazioni previste dal decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, e successive modificazioni, dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394, e successive modificazioni, e dal testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

c) i poteri attribuiti dalle disposizioni citate alla lettera b) alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e della tutela del territorio e per i beni e le attività culturali, da esercitare motivatamente nel termine di tre mesi.

2. I comuni possono adottare, con deliberazione del consiglio comunale, apposito atto che individua i limiti, le quantità e le zone di esclusione degli interventi previsti dal presente articolo.

3. Gli interventi di edificazione di parcheggi devono prevedere il ripristino degli

aspetti ambientali e urbanistici ed essere compatibili con le tipologie edilizie esistenti.

4. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetta a autorizzazione gratuita.

5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla stipula preliminare, con atto pubblico, di vincolo unilaterale di pertinenziamento dell'erigendo parcheggio all'unità immobiliare di riferimento. La mancanza del vincolo di pertinenziamento annulla tutti gli atti successivi.

6. Le opere e gli interventi di cui al comma 1 relativi a condomini sono approvati dall'assemblea degli stessi, in prima o seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice civile. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del citato codice civile.

7. Gli atti di trasferimento dei parcheggi, separatamente dall'unità immobiliare a cui si riferiscono, sono disposti esclusivamente a favore di soggetti residenti negli ambiti di influenza che i comuni possono definire preventivamente con l'atto amministrativo di cui al comma 2 o, in assenza di tale definizione, a favore di soggetti residenti nel territorio del comune. Gli atti di cessione a soggetti diversi sono nulli.

8. I parcheggi realizzati a sensi del presente articolo non possono in alcun modo e per alcun motivo subire modificazioni d'uso ».

2. La facoltà di cui al comma 2 dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, come sostituito dal comma 1 del presente articolo, deve essere esercitata entro il termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

ART. 2.

(Disposizioni per la realizzazione di parcheggi pertinenziali su aree pubbliche).

1. I comuni, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, al fine di promuov-

vere il recupero urbanistico e ambientale di aree territoriali, anche riducendo la sosta nelle strade, possono concedere, previa determinazione dei relativi criteri approvati dal consiglio comunale, il diritto di superficie sul sottosuolo di aree di proprietà comunale. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti e la necessità delle autorizzazioni di cui al decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, e successive modificazioni, alla legge 6 dicembre 1991, n. 394, e successive modificazioni, e al testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di edifici privati, fatto salvo quanto previsto dal comma 6 del presente articolo, e nei limiti delle quantità definite dal bando di cui al comma 2.

2. In attuazione della facoltà di cui al comma 1 i comuni possono emanare entro il 30 settembre, con scadenza triennale, previo parere del consiglio circoscrizionale, un bando per la realizzazione di parcheggi riservati a residenti nel territorio del comune, proprietari e non proprietari, e a società anche cooperative costituite tra gli stessi, ai sensi di quanto previsto dal comma 6. Il bando è aperto anche a imprese di costruzioni o a cooperative, su mandato dei soggetti aventi diritto. Nel bando devono essere specificati i criteri di assegnazione delle aree, avendo riguardo ai seguenti elementi:

- a) ripristino ambientale;
- b) arredo urbano e collegamenti con la viabilità;
- c) numero dei mandanti o degli acquirenti;
- d) qualità del progetto proposto;
- e) tempi di realizzazione;
- f) programma di manutenzione.

3. La domanda di ammissione all'assegnazione di aree per la realizzazione di parcheggi privati deve essere accompagnata da un progetto preliminare elaborato da un professionista iscritto all'albo professionale, contenente:

a) gli elaborati grafici;

b) una relazione di massima concernente le soluzioni per la sicurezza statica e la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche idrogeologiche dell'area;

c) lo spostamento delle reti;

d) i dispositivi di sicurezza;

e) gli elementi conoscitivi e metodologici per la verifica e la tutela dei beni storici e archeologici.

4. Al fine dell'assegnazione delle aree devono essere presentate idonee garanzie consistenti in una fidejussione bancaria o assicurativa pari ad una percentuale sull'importo dei lavori principali e accessori definita dal bando, nonché in una polizza assicurativa per i danni agli edifici confinanti. In ogni caso, la costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale sono previsti:

a) la durata della concessione del diritto di superficie per un periodo non superiore a novantanove anni;

b) il dimensionamento dell'opera e il piano economico-finanziario previsto per la sua realizzazione;

c) i tempi previsti per la progettazione esecutiva, per la messa a disposizione delle aree necessarie e per l'esecuzione dei lavori;

d) i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione, nonché le sanzioni previste per le eventuali inadempienze;

e) il corrispettivo per la concessione del diritto di superficie;

f) il prezzo massimo di cessione dello spazio di parcheggio e i criteri di revisione di tale prezzo nel tempo.

5. I comuni, entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, determinano le modalità di riparto delle concessioni tra le categorie degli aventi diritto. Le assegnazioni delle aree devono essere effettuate dalle amministrazioni comunali inderogabilmente entro il 31 dicembre dell'anno di emanazione del bando mediante stipula della convenzione di cui al comma 4.

6. Per ciascun intervento il diritto di superficie sul sottosuolo di aree di proprietà comunale per la realizzazione di parcheggi, eventualmente non assegnato ai residenti proprietari, o a società anche cooperative costituite tra gli stessi, può essere assegnato ai residenti non proprietari che hanno la residenza nell'ambito di influenza del parcheggio come definito nella convenzione, ai sensi del comma 4, anche riuniti in associazione o in cooperative.

7. I membri delle associazioni o delle cooperative di cui al comma 6 diventano contitolari del diritto di superficie. Nel caso di cessazione del rapporto giuridico in forza del quale il residente non proprietario gode della porzione del fabbricato per il quale è divenuto contitolare del diritto di superficie sui parcheggi, la quota di contitolarietà deve essere attribuita nell'ordine:

a) al proprietario della porzione di fabbricato;

b) al nuovo utente a qualsiasi titolo della porzione di fabbricato;

c) alla associazione o alla cooperativa costituita tra non proprietari.

8. Il prezzo di cessione non può essere superiore a quello risultante dalla convenzione di cui al comma 4, lettera f).

9. Le opere di cui al comma 1 sono soggette ad autorizzazione gratuita.

10. I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono subire modificazioni d'uso.

ART. 3.

(Finanziamento).

1. Le opere e gli interventi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122, come sostituito dall'articolo 1 della presente legge, e di cui all'articolo 2, comma 1, della presente legge, effettuati da enti o da imprese di assicurazione, sono equiparati, ai fini della copertura delle riserve tecniche, ad immobili ai sensi degli articoli 2 e 86 della legge 22 ottobre 1986, n. 742.

2. Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni della presente legge i bandi pubblicati anteriormente alla data della sua entrata in vigore, qualora i comuni provvedano, entro sei mesi dalla data stessa, alla concessione del diritto di superficie sul sottosuolo delle aree.

3. La rideterminazione dei costi *standard* e delle modalità di accesso al credito da parte dei comuni e dei soggetti concessionari ai fini della determinazione dei contributi previsti dai titoli I e II della legge 24 marzo 1989, n. 122, e successive modificazioni, è definita, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, nel rispetto dei criteri indicati, ai sensi dell'articolo 12, comma 3, della legge 24 dicembre 1993, n. 537, dalla Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano.

4. Le Ferrovie dello Stato Spa, direttamente o tramite società da esse controllate, le società concessionarie del servizio ferroviario, le società di gestione degli aeroporti e dei porti e le aziende di trasporto pubblico locale possono usufruire dei contributi di cui alla legge 24 marzo 1989, n. 122, e successive modificazioni, per la realizzazione su aree di

propria disponibilità di parcheggi di interscambio, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. I finanziamenti possono essere concessi anche a società a prevalente capitale comunale, costituite per la costruzione e la gestione di parcheggi.

5. Nel caso di parcheggi di tipo meccanizzato per i quali i posti auto sono utilizzati in maniera promiscua dai diversi proprietari, allo scopo di definire a livello catastale il rapporto di pertinenzialità tra il parcheggio e gli immobili, il condominio assegna in modo convenzionale ciascun posto auto ad un determinato proprietario, ferma restando a livello di regolamento la facoltà di uso comune dell'intera struttura.

ART. 4.

(Riassegnazione di fondi per la realizzazione dei programmi urbani dei parcheggi).

1. Le regioni che alla data di entrata in vigore della presente legge non hanno provveduto ad approvare la seconda annualità del programma urbano dei parcheggi di cui all'articolo 3 della legge 24 marzo 1989, n. 122, ovvero la seconda e terza annualità di cui all'articolo 6 della medesima legge, devono provvedere nel termine di sei mesi dalla data stessa.

2. Alla scadenza del termine di cui al comma 1, il Presidente del Consiglio dei ministri, sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, provvede a revocare le somme assegnate alle regioni e ai comuni, rispettivamente ai sensi degli articoli 3 e 6 della legge 24 marzo 1989, n. 122, per la parte non utilizzata con l'approvazione di specifici programmi. Il provvedimento di revoca può intervenire anche a parziale modifica di eventuali trasferimenti previsti da disposizioni legislative.

3. Le risultanti disponibilità, per effetto della revoca di cui al comma 2 del presente articolo, sono riassegnate, su conforme parere della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni

e le province autonome di Trento e di Bolzano, alle regioni e ai comuni che hanno completato i programmi di cui, rispettivamente, agli articoli 3 e 6 della legge 24 marzo 1989, n. 122. La ripartizione è effettuata tenendo conto, per ciascun ente interessato, dei criteri indicati, ai sensi dell'articolo 12, comma 3, della legge 24 dicembre 1993, n. 537, dalla medesima Conferenza.

ART. 5.

(Entrata in vigore).

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

PAGINA BIANCA

€ 0,30



14PDL0073580