



**CITTA' DI MESSINA**  
**DIPARTIMENTO EDILIZIA PRIVATA**

Disposizione n. 10  
 prot. n. 389

del 02/04/15  
 del 02/04/15

**Oggetto: Integrazione disposizione dirigenziale n. 24 del 18.07.2014 - Disciplina urbanistico-edilizia in ordine alla dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L.R. 28/99 e DPRS 11.07.2000, anche in regime di convenzione pubblico-privata, e/o di monetizzazione nei casi previsti dalla operante deliberazione commissariale n. 56/C/2005.**

**Ai sig.ri Coordinatori**  
**Loro Sedi**

**IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO**

A seguito della contrazione dell'attività edilizia di espansione, pervengono sempre più spesso, a questo ufficio, istanze di ricomposizione/rifunzionalizzazione edilizia finalizzate al recupero del tessuto edilizio esistente, per rispondere meglio ai mutamenti di mercato.

Detti interventi sono da ricomprendersi nei cambi di destinazione d'uso connessi o meno ad interventi di ristrutturazione edilizia, adeguamenti impiantistici, igienico-sanitari, abbattimento delle barriere architettoniche etc.. Lo stesso regime è da applicare anche per gli accorpamenti di più unità commerciali di prossimità formanti medie strutture di vendita che implicano una dotazione differenziale aggiuntiva di standard urbanistici.

Appare utile ribadire la definizione di carico urbanistico di un insediamento, ovvero il complesso delle esigenze urbanistiche che questo provoca in relazione alle dotazioni territoriali e/o in ordine alla dotazione di parcheggi. Causano quindi un incremento di carico urbanistico: un aumento di unità immobiliari, al di fuori della tipologia residenziale; un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili tale per cui, per il nuovo uso, siano necessarie dotazioni territoriali c/o di parcheggi, superiori a quelle preesistenti. Questa nozione deriva dall'osservazione che ogni insediamento umano è costituito da un elemento primario (abitazioni, uffici, opifici, negozi) e da uno secondario di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrificazione, servizio idrico, condutture di erogazione del gas) che deve essere proporzionato all'insediamento primario ossia al numero degli abitanti insediati ed alle caratteristiche dell'attività da costoro svolta.

Quindi, il carico urbanistico è l'effetto che viene prodotto dall'insediamento primario come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio. Si tratta di un concetto, non definito dalla vigente legislazione, ma che è in concreto preso in considerazione in vari istituti di diritto urbanistico:

a) negli standards urbanistici di cui al D.M. 02/04/1968, n. 1444 che richiedono l'inclusione, nella formazione degli strumenti urbanistici, di dotazioni minime di spazi pubblici per abitante a seconda delle varie zone;

b) nella sottoposizione a concessione e, quindi, a contributo sia di urbanizzazione che sul costo di produzione, delle superfici utili degli edifici, in quanto comportino la costituzione di nuovi vani capaci di produrre nuovo insediamento;

c) nel parallelo esonero da contributo di quelle opere che non comportano nuovo insediamento, come le opere di urbanizzazione o le opere soggette ad autorizzazione;

d) nell'esonero da ogni autorizzazione e perciò da ogni contributo per le opere interne (art. 26, L. 47/1985 e art. 4 comma 7, L. 493/1993) che non comportano la creazione di nuove superfici utili, ferma restando la destinazione dell'immobile;

e) nell'esonero da sanzioni penali delle opere che non costituiscono nuovo o diverso carico urbanistico (art. 10, L. 47/1985 e art. 4, L. 493/1993).

*La giurisprudenza è dell'avviso che gli interventi edilizi che alterino, anche sotto il profilo della distribuzione interna, l'originaria consistenza fisica di un immobile e comportino l'inserimento di nuovi impianti e la modifica e ridistribuzione dei volumi, non si configurano né come manutenzione straordinaria, né come restauro o risanamento conservativo, ma rientrano nell'ambito della ristrutturazione edilizia (Consiglio di*

*Stato, sez. V - 17/12/1996 n. 1551). In altre parole, affinché sia ravvisabile un intervento di ristrutturazione edilizia è sufficiente che risultino modificati la distribuzione della superficie interna e del volume, ovvero l'ordine in cui risultavano disposte le diverse porzioni dell'edificio, per il solo fine di rendere più agevole la destinazione d'uso esistente: anche in questi casi si configurano il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio ed un'alterazione dell'originaria fisionomia e consistenza fisica dell'immobile, incompatibili con i concetti di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo che presuppongono la realizzazione di opere che lascino inalterata la struttura dell'edificio e la distribuzione interna della sua superficie (cfr. Consiglio di Stato, Sez. V - 18/10/2002 n. 5775; Consiglio di Stato, sez. V - 23/5/2000 n. 2988).*

*Nella fattispecie le modifiche effettuate inducono ad ascrivere l'intervento edilizio nel genus della ristrutturazione.*

Così, ad esempio, per la maggiore capacità di attrazione di clientela di due o più esercizi di vicinato che sommati tra loro generano una superficie ben maggiore (media struttura) da sottoporre alla disciplina del settore commerciale di cui alla L.R. 28/99, per locali commerciali con superficie di netta vendita oltre 200 mq.; alla L. 13/89, per locali commerciali oltre 250 mq.; al DPR 151/2011, per locali commerciali oltre 400 mq., etc..

La sottoposizione al regime concessorio, ovvero a DIA, e, quindi, a contributo sia di urbanizzazione che sul costo di produzione, delle superfici utili degli edifici, in quanto comportanti la costituzione di nuovi vani capaci di produrre nuovo insediamento, si giustifica con la necessità di redistribuire - in modo equo per la comunità - i costi sociali delle opere di urbanizzazione, facendoli gravare sugli interessati che beneficiano delle utilità derivanti dalla loro presenza.

*Il contributo di urbanizzazione infatti, secondo il Consiglio di Stato (sezione V, n. 2359/2009 e n. 2258/2006), pur non avendo natura tributaria, costituisce comunque "un corrispettivo di diritto pubblico posto a carico del costruttore, connesso al rilascio della concessione edilizia, a titolo di partecipazione del concessionario ai costi delle opere di urbanizzazione in proporzione all'insieme dei benefici che la nuova costruzione ne ritrae".*

E', altresì il caso di fornire un utile chiarimento in ordine allo strumento di monetizzazione di cui questo Comune si è dotato, ovvero la delibera commissariale 56/C del gennaio 2005, tutt'ora vigente, secondo la quale è possibile procedere alla monetizzazione dei parcheggi per la clientela che, evidentemente, non si riescono a reperire all'interno del lotto edificato, nonché nel raggio di 300, mt - in regime di convenzionamento - solo allorché l'attività (e quindi l'immobile che la contiene) risulti esistente (evidentemente per dimensioni e fattezze) alla data di adozione di detto atto, e ciò avvalorato dalla ricognizione sulle attività esistenti operata dal corpo di polizia municipale, quale atto propedeutico all'adozione della stessa deliberazione 56/C.

Ciò detto, al fine di uniformare le procedure d'ufficio nei molteplici casi di implicazione di dotazione dei parcheggi pertinenziali per la clientela, posto che gli stessi devono essere asserviti esclusivamente e, pertanto, vincolati con apposito atto registrato e trascritto, nelle more di una più efficiente e razionale disciplina in materia di programmazione urbanistico - commerciale, ancor meglio se integrata con il PUC, in aggiunta di quanto precedentemente statuito ai punti 1/5 della disposizione n. 24/2014, che la presente include,

#### DISPONE

- A. Che nei casi di interventi da ricomprendersi nei cambi di destinazione d'uso connessi o meno ad interventi di ristrutturazione edilizia o di accorpamenti per i quali si configurano aggravii di carico urbanistico, come nel caso di accorpamenti di più unità commerciali di prossimità formanti medie strutture di vendita che implicano una dotazione differenziale aggiuntiva di standard urbanistici, gli stessi sono da sottoporre al regime concessorio, ovvero a DIA registrata e trascritta come statuito con deliberazione di G.M. n. 1454 del 20.11.2011, con il precipuo scopo di ottenere la separatezza del bene, ai sensi dell'art. 2645-ter del c.c., descritto al successivo punto B.
- B. Che nei casi di complessi edilizi preesistenti all'adozione del PRG vigente, con destinazione commerciale / direzionale / residenziale, pertanto muniti di dotazione di parcheggio inferiore a quella oggi occorrente, aventi unico piazzale o autorimessa (indifferenziati), qualora necessitanti di interventi per riconfigurare porzioni d'immobili che implicano una maggiore dotazione di parcheggio, e pertanto esigenti di appropriato atto di asservimento registrato e trascritto, ai sensi e per gli effetti della L.R. 28/99 e ss.mm.ii., al fine di evitare al privato aggravii procedurali, e costi connessi, dovuti, nella singolare fattispecie, alla potenziale reiterazione di più atti di vincolo insistenti nel medesimo immobile per imprevedibili, quanto mutevoli, richieste di riconfigurazioni commerciali (locazioni varie), si ritiene sufficiente procedere alla stipula di unico atto di vincolo "complessivo" a parcheggio, registrato e trascritto all'ufficio dei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-ter del c.c., con il precipuo scopo di ottenere la separatezza del bene quindi la estraneità alla capacità di aggressione da parte di soggetti ordinari (opponibilità ai terzi del vincolo di destinazione d'uso).

Detto "unico" atto dovrà risultare di per sé sufficiente a ricomprendere la dotazione di parcheggio eccedente quella computata all'epoca di costruzione, in ordine ai maggiori standard richiesti agli odierni interventi edilizi, sottraendo quanto di volta in volta impegnato dalla intera dotazione vincolata.

Il proponente dovrà produrre una planimetrica (relativa alla porzione di parcheggio che si intende vincolare rispetto alla planimetria generale allegata all'atto di vincolo) e relativo calcolo di scomputo delle superfici a parcheggio che si vanno ad impegnare, oltre ad autocertificazione (DPR 445/200) in cui dichiara, sotto la propria responsabilità, di assegnare una determinata porzione di tal parcheggio, asservendola all'uso esclusivo della clientela corrispondente all'unità oggetto di attività edilizia, di talché tale impegno sottostante "l'atto vincolato" risulti condizione essenziale al rilascio di quel determinato titolo edilizio e di agibilità.

Nella stessa autocertificazione il dichiarante dovrà altresì obbligarsi a differenziare visivamente le porzioni di parcheggio ricadenti all'interno dell'area vincolata tramite segnaletica verticale/orizzontale, diversa coloritura delle zone interessate o tramite ausili analoghi, prima dell'inizio attività.

- C. Che nei casi di interventi da ricomprendersi nei cambi di destinazione d'uso connessi o meno ad interventi di ristrutturazione edilizia o di accorpamenti per i quali si configurano aggravii di carico urbanistico per i quali non si riesca a reperire la dotazione di parcheggio all'interno del lotto, eccezionalmente si potrà procedere a reperire quanto dovuto entro il raggio di mt 300 purché quanto individuato sia permanentemente asservito alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché sia collegato alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto ai sensi dell'art. 16 DPRS 11.07.2000.

Nell'ipotesi in cui necessiti reperire detta dotazione, fuori dal lotto edificato, all'interno di fabbricati, come nel caso di autorimesse o similari, in aggiunta a quanto sopra si dovrà fornire la regolarità tecnico-amministrativa dello stesso e le autorizzazioni del caso (CPI o SCIA antincendio, Passo Carrabile, SCIA per l'attività di autorimessa o Licenza Prefettizia etc.) oltre a fornire una planimetria, in cui si individuano esattamente il numero dei posti assegnati, da allegare al contratto stesso.

Infine, nel caso in cui il locatore o comodante dell'autorimessa non sia anche proprietario del medesimo immobile, non potendo effettuarsi la trascrizione del contratto che si andrà a stipulare (se non facendo intervenire il proprietario del bene), opererà la sola registrazione che, riportata nel titolo edilizio concessorio, risulterà condizione essenziale ai fini della efficacia della stessa C.E..

- D. Che, in ordine a taluni interventi edilizi relativi a cambi di destinazione d'uso in attività di somministrazione, quali : pizzerie, ristoranti, pub, bar, discobar e similari, per le quali la L.R. n. 28/99 non prescrive dotazioni aggiuntive di parcheggio pertinenziale rispetto a quelle originarie e/o minime di legge (1/10 della cubatura), ancorché la categoria di appartenenza ai fini del corretto uso dell'esercizio dell'attività di somministrazione sia quella commerciale (C1), si rende necessario evidenziare in fase di rilascio del titolo edilizio, e di agibilità, che "trattasi di destinazione d'uso commerciale per somministrazione non soggetta a dotazione aggiuntiva di parcheggio". Pertanto, laddove si concretizzi la necessità di un successivo utilizzo, ancorché ricompreso all'interno della stessa tipologia commerciale (C1), necessitante di una dotazione differenziale aggiuntiva di parcheggio per la clientela e, quindi, di nuovo titolo edilizio, lo stesso dovrà essere corredato da atto di vincolo a parcheggio registrato e trascritto.

- E. Restano escluse dalla presente disposizione, che ha effetto immediato, tutti gli interventi già in corso di realizzazione o in corso di definizione procedimentale.

La presente integra la precedente n. 24/2014 e sostituisce tutte le precedenti disposizioni di analogo contenuto.

Si trasmette copia al Dipartimento Servizi alle Imprese per opportuna conoscenza.

Per una migliore comprensione si allega modello DIA aggiornato "tipo trascrizione" da trasmettere agli ordini e collegi professionali ai fini di una più ampia divulgazione ai loro affiliati.

Il Dirigente

Arch. Antonella Cutroneo

*Antonella Cutroneo*





**AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI MESSINA  
DIPARTIMENTO EDILIZIA PRIVATA**

PIAZZA VITTORIA N. 6 "EX REAL CONVITTO DANTE ALIGHIERI - 98121 MESSINA

Rif. Fasc. cart. \_\_\_\_\_  
Rif. Fasc. Dig. ID \_\_\_\_\_



**Denuncia di Inizio Attività**  
(ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della Legge  
21.12.2001 n. 443 recepita dall'art. 14 della L.R.  
26.03.2002 n. 2 e ss.mm.ii.)

ID ISTANZA [ \_\_\_\_\_ ] (Inserire  
nella istanza dopo la presentazione al Comune)

**OGGETTO: D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) RELATIVA ALLA SEGUENTE ATTIVITA' EDILIZIA:**  
(indicare anche la località)

[Empty box for object description]

DIA (Sostitutiva di Concessione Edilizia) n. \_\_\_\_\_

[...] sottoscritt[...] [...] cod. fisc. [...] residente in [...] Via [...] n. [...] tel. [...] email [...] pec [...] in qualità di<sup>(1)</sup> proprietari... /comproprietario (in tal caso compilare di seguito i dati anagrafici dei comproprietari ed allegare le deleghe)/legale rappresentante della società [...] /delegato dal proprietario (in tal caso allegare delega) dell'unità immobiliare / delle unità immobiliari / dell'intero edificio sit[...] in Via [...] ed identificata] catastalmente nel N.C.E.U. al foglio n. [...] part. [...] sub. [...] cat. [...]

**COMUNICA**

ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della Legge 21.12.2001 n. 443 recepita dall'art. 14 della L.R. 26.03.2002 n. 2 e ss.mm.ii

- 1) che trascorsi trenta giorni a decorrere dalla data di presentazione o di ricezione della presente denuncia, presso codesto Dipartimento, darà inizio ai lavori indicati in oggetto e meglio descritti e specificati negli elaborati tecnici allegati alla presente;
- 2) che effettuerà i lavori in economia o che affiderà l'esecuzione dei lavori di che trattasi all'Impresa costruttrice:

[Empty box for contractor information]

Con sede in [ \_\_\_\_\_ ]  
indirizzo [ \_\_\_\_\_ ]  
Codice fiscale/ P. Iva [ \_\_\_\_\_ ] (si allega dichiarazione dell'impresa per acquisizione del DURC);

o che trasmetterà il nominativo dell'impresa prima dell'effettivo inizio dei lavori unitamente alla dichiarazione dell'impresa per l'acquisizione del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva), ed alla notifica preliminare di cui all'art. 99 D.lgs 81/2008 (Azienda ASP e Direzione Provinciale del Lavoro) - dichiarare se dovuta SI  / NO

3) di eleggere domicilio all'indirizzo sopra indicato e ai fini del presente atto di ritenere valido, per ogni effetto di legge, anche il domicilio presso lo studio del tecnico progettista-direttore dei lavori di seguito indicato. Si autorizza l'Amministrazione ad inviare qualsiasi comunicazione all'indirizzo Pec indicato (della ditta o del tecnico), che rappresenta domicilio valido per tutte le comunicazioni ufficiali della pratica in oggetto.

## DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità e consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000 e ss.mm.ii. <sup>(2)</sup>

1) che i dati sopra riportati, personali e di individuazione dell'immobile, sono veritieri;

2) che le opere da realizzare riguardano l'immobile di proprietà del sottoscritto/a pervenuto con atto di

[ ] del [ ] n. rcp. [ ] Rogato dal notaio  
[ ] che si allega in copia.

3) che il/a sottoscritto/a sull'immobile oggetto d'intervento vanta altro titolo <sup>(3)</sup>

[ ]

Note Ditta [ ]

[ ]

(1) Specificare se titolare di altro diritto reale sull'immobile o di altro titolo legittimante l'esecuzione dell'intervento in oggetto; nel caso di altri comproprietari allegare gli estremi nell'apposito modello, con le fotocopie dei loro documenti di identità;

(2) Si allega copia fotostatica documento di identità valido;

(3) In caso di delega, allegare copia fotostatica della stessa unitamente a copia del documento di riconoscimento del delegante.

Dati anagrafici comproprietari (allegare per ogni comproprietario la espressa delega per la firma digitale della istanza al tecnico progettista)

DATI ANAGRAFICI DEL COMPROPRIETARIO	Il/ La sottoscritto/a	[ ]	[ ]	[ ]
	codice fiscale	[ ]	[ ]	[ ]
	nato/a	[ ]	Prov. [ ]	il [ ]
	residente in: Comune	[ ]	Prov. [ ]	C.A.P. [ ]
	indirizzo	[ ]	n. [ ]	tel. [ ]

DATI ANAGRAFICI DEL COMPROPRIETARIO	Il/ La sottoscritto/a	[ ]	[ ]	[ ]
	codice fiscale	[ ]	[ ]	[ ]
	nato/a	[ ]	Prov. [ ]	il [ ]
	residente in: Comune	[ ]	Prov. [ ]	C.A.P. [ ]
	indirizzo	[ ]	n. [ ]	tel. [ ]

**[...I... DICHIARANTE**

- ..... |
- Delega il progettista asseverante
- Firma digitale del Dichiarante

*N.B.*

*Dopo la verifica dell'Ufficio in merito all'ammissibilità dell'intervento proposto con la presente DLA, la stessa, a cura del Servizio "U.O.C. 8 Titoli Abilitativi", ed a spese della ditta, verrà trasmessa alla conservatoria dei RR.II. per la trascrizione ai sensi del 4° comma dell'art. 36 L.R. 71/78 e ss.mm.ii., e verrà pubblicata, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 1 del 02.02.1976, e numerata nell'elenco delle D.L.A. sostitutive di concessioni edilizie. Sulla ditta proprietaria grava la spesa di trascrizione, nonché l'onere della produzione (sempre presso l'U.O.C. 8) delle marche da bollo cartacee di €. 16,00 ciascuna in relazione al numero delle pagine che compongono la presente DLA.*

**RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE****DENUNCIA di INIZIO ATTIVITA'**

(ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della Legge 21.12.2001 n. 443 recepita dall'art. 14 della L.R. 26.03.2002 n. 2 e ss.mm.ii)

[...] sottoscritt[...]  
 codice fiscale [...] n.q. di progettista, iscritto all'Albo/Ordine degli [...] della  
 provincia di [...] al n. [...] con studio in  
 [...] Via [...] n.  
 [...], tel. [...] email [...] Pec [...] su  
 incarico della ditta sopra specificata, esperiti i necessari accertamenti e verifiche;

**DICHIARA**

*Compilare le parti editabili e contrassegnare con un segno di spunta la casella in corrispondenza del lato sinistro delle dichiarazioni che si vogliono effettuare, lasciando invariate le altre*

1) che l'attività edilizia da realizzare con la presente D.I.A., consiste in: (indicare anche la località)

--

2) che le opere da realizzare riguardano un edificio o un'area ricadente nel P.R.G. vigente in zona territoriale omogenea:

	c nel piano esecutivo in zona	
--	-------------------------------	--

3) che la descrizione dello stato di fatto oggetto del presente intervento risulta essere regolare, poiché conforme all'ultimo progetto approvato del cui provvedimento relativo si allega copia e se ne riportano qui di seguito gli estremi:

provvedimento di | n. | del |

opera realizzata prima del 01/09/1967 al di fuori dalla perimetrazione del centro urbano di cui al P.R. Borzi;

opera realizzata in epoca precedente al 16/08/1942;

opera realizzata in epoca precedente al 27/07/1934;

4) che lo stato di fatto così come al punto precedente, rispetta anche tutte le condizioni c/o prescrizioni indicate dalle eventuali altre autorità per la cui competenza hanno espresso parere in merito;

5) che il progetto allegato alla presente rispetterà tutte le condizioni e/o prescrizioni che saranno dettate dalle eventuali altre autorità cui compete esprimere parere in merito, (Soprintendenza ai BB.CC.AA, Genio Civile, A.S.P., etc.) così come indicate nei loro nulla-osta e pareri, allegati in copia alla presente D.I.A.;

6) di obbligarsi, entro il termine massimo di validità della presente D.I.A. (tre anni e 31 giorni dalla data di presentazione) a comunicare al Comune di Messina la data di ultimazione dei lavori nonché ad emettere il certificato di collaudo finale, che attesti la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato, corredato di documentazione fotografica e di documentazione relativa all'accatastamento;

7)  che l'intervento in oggetto riguarda immobili per i quali è stato avviato il procedimento di apposizione del vincolo ai sensi del [...] con comunicazione prot.n. [...] del [...];

8)  che l'intervento in oggetto ricade all'interno della perimetrazione di ZPS c/o SIC;

9)  che relativamente all'unità immobiliare sopra indicata, è stata inoltrata al Comune di Messina domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/1985 e L.R. n. 37/1985 c/o Legge n. 724/1994 e/o Legge n. 326/2003, debitamente integrata con quanto richiesto dall'Ufficio condono edilizio in data | prot. n. | e sulla quale ricorre si è formato il silenzio assenso essendo trascorsi oltre 12/24 mesi dalla ultima integrazione;

10)  che relativamente all'unità immobiliare sopra indicata è stata inoltrata domanda di condono edilizio al comune di Messina, prot. n.  del  ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 e L.R. n. 37 del 10/08/1985, Legge n. 724/94, Legge n. 326/2003, non ancora definita, ma che i lavori oggetto della presente denuncia non attengono direttamente alla costruzione oggetto di condono;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto progettista abilitato, consapevole delle responsabilità anche penali che gli derivano dalla qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, riconosceciutagli dal comma 12° dell'articolo 4 della Legge 398/93.

## ASSEVERA

(ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della Legge 21.12.2001 n. 443 recepita dall'art. 14 della L.R. 26.03.2002 n. 2 c.s.s.m.m.ii)

1. *la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti e adottati o approvati;*
2. *la conformità delle opere da realizzare ai regolamenti edilizi vigenti;*
3. *il rispetto delle norme di sicurezza;*
4. *il rispetto delle norme igienico - sanitarie;*
5. *la regolarità tecnico-amministrativa dello stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento.*

### PARERI E NULLA OSTA NECESSARI PER LA REALIZZAZIONE DEI LAVORI IN PROGETTO, DA ALLEGARE ALLA PRESENTE DIA

Parere nulla-osta	Estremi provv.	Parere/nessuna-osta	Estremi provv.
<input type="checkbox"/> autorizzazione Condominiale	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> autorizzazione Genio Civile <input type="checkbox"/> Deposito art. 32 Genio Civile	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> deposito ai sensi della L.10/91	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> nulla-osta Demaniale art. 36/55 C.N.	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> parere igienico sanitario ASP/autocertificato	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> nulla-osta Doganale	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> ZPS/SIC <input type="checkbox"/> dich. congiunta <input type="checkbox"/> Screening <input type="checkbox"/> Valutazione Incidenza	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> nulla-osta FF.SS.	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> nulla-osta ASI	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> nulla-osta idraulico (G.C.)	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> nulla-osta Viabilità/Prov./ANAS	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> nulla-osta idrogeologico (Forestale)	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> nulla-osta Sopr. BB.CC.AA.	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> .....	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> .....	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> .....	<input type="text"/>

Notte progettista

### ELENCO PAGAMENTI DIRITTI, ONERI ED OBLAZIONI - spuntare la casella sul lato sinistro per quelli dovuti ed effettuati:

Ricevute di versamento, sul c/c n° 14063986 intestato al Comune di Messina - Servizi di Tesoreria Comunale:

di €.  (per le opere soggette a Concessione Edilizia in rapporto alla cubatura vedi Delibera n. 1187 del 29/12/2006) per esame progetto, effettuato in data   (causale: art. 6 R.E. - Cap. 327/I);

di €. 51,65 (secondo le modalità stabilite con Deliberazione di G.M. n.1145 del 17/10/2000) per diritti comunali amministrativi di Ufficio, effettuato in data [ ] n. [ ] (causale: diritti comunali amministrativi di ufficio - Cap. 327/1);

di €. [ ] (secondo le tariffe stabilite con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 106/C del 15/11/2007 per contributi ai sensi dell'art. 43, 4° comma L. 449/97 (Causale: Cap. 327/3, tariffa), effettuato in data [ ] n. [ ];

di €. [ ] effettuato in data [ ] n. [ ] per costo di costruzione (causale: Cap. 671/8);

di €. [ ] effettuato in data [ ] n. [ ] per oneri di urbanizzazione (causale: Cap. 671/8);

di €. [ ] effettuato in data [ ] n. [ ] altro [ ];

di €. [ ] effettuato in data [ ] n. [ ] altro [ ];

Ricevute di versamento, altri c/c:

di €. [ ] effettuato in data [ ] n. [ ] sul c/c. n. 11669983 in favore della regione Siciliana, in ottemperanza al comma 9 dell'art. 18 della L.R. n. 4/2003 (recupero abitativo);

di €. [ ] effettuato in data [ ] n. [ ] altro [ ];

**Elenco degli allegati** (tutti firmati digitalmente dal sottoscritto progettista abilitato):

- 1)  **Copia provvedimento relativo all'ultimo progetto approvato**
- 2) **Relazione Tecnica;**
- 3) **Elaborati grafici**, (come da art. 2 R.E.), contenenti almeno:
  - a. stralcio P.R.G. e stralcio Catastale, stralcio aerofotogrammetrico con l'esatta individuazione dell'area di intervento;
  - b. planimetria generale dello stato di fatto e di progetto dalla quale si evincono chiaramente i rapporti con le proprietà finitime;
  - c. profili schematici dello stato di fatto e di progetto;
  - d. rappresentazione dello stato di fatto e di progetto: (piante, sezioni e prospetti) con puntuale indicazione di quote, superfici e destinazioni, con l'indicazione della regolarità tecnica e amministrativa dello stato di fatto;
  - e.  schema delle superfici e dei volumi dello stato di fatto e di progetto nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia;
  - f.  schema con conteggio grafo-analitico delle superfici interrattate;
  - g.  altro [ ];
  - h.  altro [ ];
- 4)  **Documentazione Fotografica** a colori, ampiamente esaustiva e corredata della planimetria con i punti di scatto;
- 5) **Titolo di proprietà**, in copia (con autocertificazione);
- 6) **Certificazione catastale** (estratto di mappa e visure);
- 7)  **Dichiarazione impresa per acquisizione DURC;**
- 8)  **Copia della notifica preliminare**, prevista dall'art. 99 del D.lgs. 81/2008 (quando necessaria);
- 9)  **Dichiarazione del Committente**, o del Resp. dei lavori, attestante l'avvenuta verifica dell'ulteriore documentazione indicata all'Art. 90, comma 9 lettere a) e b) del D.lgs 81/2008 e s.m.i.;
- 10)  **Nomina del soggetto certificatore** previsto dal D.L. 192/05 e s.m.i.;
- 11)  **Elaborati previsti dalla L. 13/89 e s.m.i.** (dichiarazione, relazione ed elaborati grafici);
- 12) **Nomina del Direttore dei Lavori;**
- 13)  **Calcolo del contributo degli oneri di urbanizzazione**, con allegato computo dei volumi;
- 14)  **Calcolo del contributo sul costo di costruzione**, con allegato calcolo delle superfici e raffronto con l'ultimo progetto approvato;
- 15)  **Computo metrico estimativo** delle opere da eseguire, eseguito con i prezzi riportati nell'ultimo prezziario regionale;
- 16)  **Perizia giurata in ottemperanza al comma 9 dell'art. 18 della L.R. n. 4/2003** (nel caso di recupero abitativo);
- 17) **Delega alla firma digitale del modello e relativi allegati, con copia del documento di identità di tutti i soggetti interessati;**
- 18)  **Documentazione prevista dal D.Ass. 05/09/2012** (attestazione del progettista, corredata dall'elaborato tecnico della copertura, di cui all'art. 4 e 7);
- 19)  **Atto di vincolo a parcheggio;**
- 20)  [ ]

- 21)  .....
- 22)  .....

**ATTENZIONE:** Nel caso di pagamento rateale degli oneri di concessione (di cui ai superiori punti 13, 14 e 15) la ditta dovrà concordare con il preposto ufficio oneri concessori, secondo il conteggi redatto dal tecnico asseverante, le quote da versare e quelle da rateizzare e farsi approvare le forme di garanzia (polizze fiduciarie). Gli eventuali conguagli degli oneri concessori che si rendessero necessari dopo la verifica da parte dell'Ufficio dovranno essere corrisposti in solido entro e non oltre giorni 15 dalla data di richiesta.

Messina li [.....]

**Il Progettista Asseverante**

[.....]

**PARTE RISERVATA ALL'UFFICIO**



Dalle verifiche effettuate da questo Ufficio, sulla scorta di quanto dichiarato e assentito dalla Ditta [Ditta] e dal Tecnico incaricato [Tecnici], risulta la completezza documentale della pratica in esame e la conformità dell'intervento proposto allo strumento urbanistico e alle leggi vigenti, **con le seguenti prescrizioni/condizioni:**

- 1. \_\_\_\_\_ ;
- 2. \_\_\_\_\_ ;
- 3. \_\_\_\_\_ ;
- 4. \_\_\_\_\_ ;

Pertanto, visto il parere favorevole in linea tecnica espresso il \_\_\_\_\_, e il rapporto contabile favorevole espresso il \_\_\_\_\_, la DIA in esame è da ritenersi verificata favorevolmente.

Messina li

**Il coordinatore Amm.vo**  
(.....)

\_\_\_\_\_

**Il coordinatore Tecnico**  
(.....)

\_\_\_\_\_

**IL DIRIGENTE**  
(arch. Antonella Cutroneo)

\_\_\_\_\_

## Casistica esemplificativa opere eseguibili in DIA

- 1)  (P.d.L.) gli interventi ora sottoposti a concessione, se sono specificamente disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- 2)  i sopralti, le addizioni, gli ampliamenti e le nuove edificazioni in diretta esecuzione di idonei strumenti urbanistici diversi da quelli indicati al punto 1), ma recanti analoghe previsioni di dettaglio;
- 3)  interventi di ristrutturazione edilizia (come da definizione di cui all'art. 20, lett. d, L.R. n. 71/78; art. 9 N.T.A.), rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Gli interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. È compresa la ristrutturazione come demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma (ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. La modifica della tipologia della copertura non costituisce modifica di sagoma);
- 4)  interventi di cambio di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico, con o senza opere, anche ricadenti all'interno delle aree sottoposte a vincolo della Soprintendenza ai BB.CC.AA., previo acquisizione preventiva del relativo N.O., se dovuto;
- 5)  interventi previsti dalla L.R. n. 4/2003 art. 18, comma 4 (recupero abitativo dei sottoletti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati degli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data di approvazione della L.R. sopra indicata);
- 6)  interventi in attuazione dalla L.R. n. 6 del 23/03/2010 "Piano casa", in alternativa alla Concessione Edilizia.

### NOTE ed AVVERTENZE PER LA COMPILAZIONE

**La presente modulistica è aggiornata a APRILE 2015. Per una corretta compilazione del modello è necessario leggere con attenzione l'intero modulo e riempire tutti i campi editabili, prestando cura ed attenzione a tutte le asseverazioni e le dichiarazioni riportate. L'incompleta o errata compilazione del modello rende inefficace la procedura di DIA. IL MODELLO NON PUO', E NON DEVE, ESSERE MODIFICATO NELLE PARTI BLOCCATE, PENA L'IRRICIEVIBILTA' DELLA ISTANZA.**

- 1) La presente comunicazione, con i relativi elaborati grafici, la relazione e tutti gli altri allegati, deve essere presentata in formato digitale con la procedura **URBAmid**. Il programma e le indicazioni sul suo utilizzo possono essere reperite sul sito del comune di Messina all'indirizzo [www.comune.messina.sir.it/urbamid](http://www.comune.messina.sir.it/urbamid) o [www.comune.messina.it/edilizia/allegati/urbamidsetup.exe](http://www.comune.messina.it/edilizia/allegati/urbamidsetup.exe).
  - 2) Spuntare le caselle di controllo che interessano (tramite doppio click) e compilare tutte le parti editabili contrassegnando con il simbolo \*\*\*\*\* quelle di non interesse.
  - 3) Verificare sempre, prima della compilazione, che il modello in possesso sia l'ultima versione predisposta dal Dipartimento (aggiornamento ad aprile 2015), in caso contrario scaricare il modello più recente dal sito del comune di Messina [www.comune.messina.it](http://www.comune.messina.it), (o direttamente al link <http://www.comune.messina.it/il-comune/ufficio-urbanistico/dipartimento-attivit-edilizie-e-repressioni-abusivismo/>).
  - 4) è obbligatorio allegare il documento del Dichiarante e la delega, con autocertificazione sempre da parte del dichiarante, alla firma digitale della istanza, dei documenti e di tutti gli allegati (alla delega deve essere allegata la copia del documento del dichiarante);
- Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196, si comunica che i dati acquisiti saranno utilizzati da questa Amministrazione per finalità Istituzionali.*



**CITTA' DI MESSINA**  
**DIPARTIMENTO EDILIZIA PRIVATA**

Disposizione n. 24  
 prot. n. 172531

del 18/04/2014  
 del 18/07/2014

Oggetto: disciplina urbanistico-edilizia dei parcheggi, monetizzazione.

Ai sig.ri Coordinatori  
Loro Sedi

**IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO**

Premesso che la disciplina dei parcheggi è stata continuo oggetto di valutazione sia da parte della dottrina che della giurisprudenza registrando posizioni concettuali diverse, specie per quanto concerne i parcheggi cosiddetti "ponte", ovvero quelli previsti dall'art. 18 della legge 765/67 art. 41-sexies della legge 1150/42).

Con la cosiddetta "legge ponte" è stato introdotto un ulteriore tipo di parcheggio da ricavare, proporzionalmente al volume, negli edifici o nelle aree di pertinenza degli stessi in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio. In altri termini questo parcheggio costituisce uno standard edilizio obbligatorio e presupposto per il rilascio del titolo abilitativo edilizio.

L'argomento è tornato di attualità in seguito alla legge 246/2005 e alla sentenza della Suprema Corte di Cassazione 24-2-2006 n. 4264.

Infatti, la Legge 28 novembre 2005 n. 246 ha innovato profondamente il regime dei parcheggi che devono essere realizzati nelle nuove costruzioni secondo lo standard di un metro quadrato ogni 10 metri cubi di edificato, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, introdotto dall'art. 18 della Legge 765/1967 e successivamente modificato dall'art. 2 della Legge 122/1989. L'art. 12, comma 9, della Legge 246/2005, integrando l'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, ha eliminato infatti il vincolo pertinenziale e il relativo diritto d'uso che gravava sui parcheggi realizzati nelle nuove costruzioni a favore dei proprietari delle unità immobiliari. Il nuovo comma 2 dell'art. 41 sexies dispone che "gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse". Ciò significa che dalla data di entrata in vigore della Legge di semplificazione 2005, vale a dire dal 16 dicembre 2005 (la legge è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 280 del 1° dicembre 2005), è possibile cedere liberamente i posti auto, senza l'obbligo di mantenerne il diritto d'uso in favore dei titolari delle unità abitative. Nonostante ad una prima lettura la norma risulti chiara, sorgono però problemi in relazione all'esatta delimitazione del suo ambito di applicazione e, in particolare, circa il suo rapporto con i parcheggi realizzati prima della data di entrata in vigore della Legge 246/2005. Si ritiene quindi opportuno approfondire la problematica evidenziando i punti principali, anche alla luce delle varie sentenze intervenute nel corso di questi anni. Poiché la nuova norma modifica l'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, è indubbio che la liberalizzazione della commercializzazione riguarda esclusivamente gli spazi a parcheggio realizzati nelle nuove costruzioni secondo lo standard di legge. Non ha quindi subito modifiche il regime dei parcheggi di cui all'art. 9 della Legge 122/1989 (cd. Legge Tognoli) - ossia quelli realizzati, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi, in edifici già esistenti, nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne ad essi o su aree concesse in diritto di superficie dai Comuni - per i quali continua a sussistere un vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare con la conseguenza che non possono essere ceduti separatamente da quest'ultima. Quanto ai parcheggi realizzati nelle nuove costruzioni in eccedenza allo standard di 1 metro quadrato per ogni 10 metri cubi di edificato, la Cassazione (Sezioni Unite Civili, sentenza n. 12793 del 15 giugno 2005), risolvendo un contrasto giurisprudenziale, aveva già sancito che tali spazi, non sono gravati per legge da alcun vincolo di pertinenzialità e possono essere liberamente alienati a terzi. Dal tenore letterale dell'art. 12, comma 9 Legge 246/2005 risulta altrettanto inequivocabile che si è in presenza di una norma che attiene al

regime civilistico della circolazione dei parcheggi e non al regime urbanistico-edilizio, peraltro già disciplinato dal comma 1 dell'art. 41 sexies (che appunto prevede l'obbligo di riservare determinati spazi nelle nuove costruzioni e ne impone la destinazione a parcheggio). Da ciò deriva che la norma: a- attiene all'"ordinamento civile", materia di competenza legislativa esclusiva dello Stato ai sensi dell'art. 117, comma 2, lettera l) della Costituzione e non al "governo del territorio", materia di legislazione concorrente Stato-Regioni e quindi trova applicazione su tutto il territorio nazionale; b- si applica alle compravendite di posti auto, da realizzare o già realizzati, stipulate dal 16 dicembre 2005 (salvo che anteriormente a questa data sia stato sottoscritto un contratto preliminare nel quale è stato riservato il diritto d'uso a favore del futuro acquirente dell'unità immobiliare).

È noto che nel nostro ordinamento giuridico i parcheggi sono sostanzialmente: parcheggi pubblici, parcheggi di uso pubblico, parcheggi privati, parcheggi pertinenziali per la clientela. Ognuna di questa tipologia dovrebbe prevedere il soddisfacimento di precise domande di parcheggio ossia perseguire specifiche finalità.

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici si può senz'altro dire che rappresentano una domanda d'uso della città nel suo insieme, e cioè a scala urbana, e nelle sue parti, e cioè a livello di insediamento. Si tratta dei parcheggi costituenti opere di urbanizzazione secondaria e di urbanizzazione primaria oggetto di pianificazione urbanistica e posti a carico, in termini di costo, della collettività. Questi parcheggi pubblici sono dunque urbanisticamente rilevanti tanto che vengono proporzionati (dimensionati) in relazione all'edificato e alla sua destinazione d'uso. In linea generale i parcheggi primari relativi all'insediamento sono deferiti alla pianificazione attuativa ad esclusione di talune zone edificate nelle quali gli eventuali spazi liberi a ciò utilizzabili vengono individuati dallo strumento urbanistico generale.

A parte la questione dei parcheggi di uso pubblico e privati, di cui si è brevemente accennato, invece, per quella relativa alla previsione legislativa regionale sui parcheggi pertinenziali delle attività commerciali o, in alternativa, la loro monetizzazione, nella misura prescritta dalla L.R. 28/99 e ss.mm.ii. e DPRS 11.7.2000, ha particolare valenza quanto di seguito brevemente riportato.

Essendo la monetizzazione possibile in ambiti specificatamente individuati con appropriati atti di indirizzo da parte delle amministrazioni comunali, sembra ragionevole presumere che la decisione, pur nell'ammessa discrezionalità ed assenza di motivazione, debba comunque derivare da specifiche valutazioni dei carichi urbanistici conseguibili e l'altra ragionevole valutazione di farvi fronte con l'introito delle monetizzazioni.

Infatti sembrerebbe illogico che la congestione urbana sia legata ad un "prezzo" da pagare all'ente pubblico al quale, contrariamente, è affidato il potere discrezionale e gli strumenti idonei per risolverla o limitarla. E' infatti evidente, già nell'attuale disciplina dei parcheggi pubblici (D.M. 2.4.1968) e privati pertinenziali (L.122/1989), lo squilibrio esistente fra le due tipologie di prestazione.

In alternativa è facoltà dei Comuni, nella predisposizione del PUC, di procedere all'applicazione del parametro di cui al D.M. 2.4.1968 a condizione che nello stesso strumento urbanistico generale siano esplicitamente e argomentatamente previste misure ed azioni a carattere strutturale atte a minimizzare la mobilità e mitigare l'impatto del traffico nel territorio comunale (vasto ricorso alla pedonalizzazione, inserimento di infrastrutture e servizi di trasporto pubblico, individuazione di strutture per il parcheggio pertinenziale alle attività economiche che determinano maggiore attrattiva di traffico, ecc.) esprimendo il corrispettivo di posti auto che tali azioni assorbono.

Come sopra accennato, per una maggiore comprensione argomentativa in merito alla normativa operante in Sicilia, si riporta uno stralcio degli articoli delle leggi sul commercio che regolano la materia e in particolare:

**Art. 5 comma 2 L.R. 28/99** "Il Presidente della Regione, su proposta dell'Assessore regionale per la cooperazione, il commercio, l'artigianato e la pesca, con le modalità ed entro il termine di cui al comma 1, fissa i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, affinché gli strumenti urbanistici comunali individuino a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali ....."

**Art. 16 - DPRS 11.7.2000 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali; disciplina delle aree di sosta - Parcheggi pertinenziali di uso comune: definizione e misure.**

*I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o costruzioni, adibiti al parcheggio dei veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento. Nei parcheggi pertinenziali le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a ml. 2,5 x 4,8. La superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25. - Localizzazione e organizzazione dei*

parcheggi pertinenziali di uso comune. I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie della disciplina urbanistica comunale, ma in tale caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nello stesso complesso edilizio 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 (di norma entro 300 metri), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche. I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni. .... Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela. Gli strumenti urbanistici comunali stabiliscono le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie distributive e ai settori merceologici in cui operano, rispettando comunque i seguenti valori minimi: a) esercizi di vicinato: va richiesta di norma la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, fermo restando che si deve trattare di spazi aperti direttamente accessibili da parte della clientela; b) medie strutture di vendita alimentari o miste: va richiesta una dotazione di mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita; c) medie strutture di vendita non alimentari: va richiesta una dotazione di mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita; ..... Le dotazioni di parcheggio pertinenziale per la clientela sopra indicate assorbono eventuali ulteriori dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte da norme statali e regionali. La disponibilità delle aree per parcheggio, nelle misure indicate, costituisce requisito essenziale per il rilascio dell'autorizzazione per la vendita al dettaglio ed il venir meno di tale requisito costituisce motivo di revoca della medesima. Casi di possibile riduzione delle dotazioni di parcheggio. Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, i Comuni possono richiedere dotazioni di parcheggio pertinenziale inferiori a quelle indicate al precedente comma 4 nei soli seguenti casi: a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di cui al precedente articolo 13, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio di destinazione d'uso.... Nei casi delle lettere a), b) e c) sopra indicati il Comune può richiedere in alternativa la "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dai Comuni sono riservate al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, alla realizzazione di opere di arredo urbano ed al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'insediamento commerciale. .... I Comuni, nel disciplinare la sosta su suolo pubblico, devono considerare che per la vitalità del commercio nei centri storici e nei luoghi del commercio in generale deve essere privilegiata la possibilità di parcheggio gratuito, sia pure per breve durata. In tali ambiti territoriali le medie e grandi strutture di vendita devono dimostrare la disponibilità di parcheggio, anche attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture già operanti. In alternativa il Comune, nei propri strumenti urbanistici generali o particolareggiati, deve prevedere apposita normativa per la monetizzazione, in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento della realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alle zone di prevalente insediamento commerciale.

Circolare 23 ottobre 2008, n. 4 - Legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28 - Articoli 5 e 9 - Grandi strutture di vendita. Programmazione urbanistico-commerciale, dell'Assessorato della Cooperazione, del Commercio, dell'Artigianato e della Pesca. Qui si chiarisce che " .... i

comuni che ad oggi non vi abbiano ancora provveduto a dotarsi, senza ulteriore dilazione, di specifica programmazione urbanistico-commerciale, dando attuazione agli adempimenti prescritti dall'art. 5, comma 5, legge regionale n. 28/99 entro e non oltre 180 giorni dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana della presente circolare. In mancanza questa Amministrazione avvierà le procedure per l'attivazione dei poteri sostitutivi previsti dal comma 6 dell'art. 5 cit. Nelle more, dovranno essere considerate inammissibili dai comuni sprovvisti di programmazione urbanistico-commerciale a norma dell'art. 5 della legge regionale n. 28/99, anche ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. a) D.Pres.Reg. 26 luglio 2000 (Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana 25 agosto 2000, n. 39), nuove istanze per l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di grandi strutture di vendita. ..."

Per ciò che riguarda Messina, a quanto sopra si aggiunga che la maggior parte del patrimonio edilizio esistente (storico e realizzato ante 1967) non è munito di posteggi pertinenziali, talché gli spazi pubblici disponibili sono generalmente impiegati per assolvere alla funzione di posteggi pertinenziali.

Infine è utile ricordare che con la delibera di G.M. n. 56/2005, si è ritenuto di procedere alla monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per la clientela ai sensi della L.R. 28/99 secondo le modalità nella stessa contenute.

Ciò detto, al fine del superamento degli squilibri indicati, posto che la competenza in materia di parcheggi pertinenziali per la clientela è devoluta ai comuni, nelle more di una più efficiente e razionale disciplina in materia di programmazione urbanistico-commerciale, ancor meglio se integrata con il PUC

#### DISPONE

1. Dare attuazione esclusivamente a quanto disposto dall'art. 24, delle NTA, secondo i commisurati standard all'uso prescritti, quindi di richiedere la dotazione dei parcheggi privati nei casi di nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni e cambi di destinazione d'uso in commerciale e/o direzionale per superfici superiori al maggiore dei valori tra il 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata (in caso di ampliamento) e a mq. 200, anche senza incremento di volume edilizio.
2. Confermare l'attribuzione della destinazione d'uso "ricettiva" anche alle attività di casa di riposo, in analogia a quanto operato dai comuni più importanti, es. Roma, ancorché soprattutto in passato il Catasto aveva inteso ricomprendere tali attività tra le categorie direzionali, classificandole quindi in A/10.
3. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PRG. La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale, la destinazione d'uso è accertata secondo le modalità stabilite dal Regolamento edilizio o da altro provvedimento comunale.
4. Sono fatti altresì salvi i casi in cui il carico urbanistico non risulta aggravato, rispetto alla sua preesistenza alla data di adozione del presente PRG. Nella sua più ampia valutazione si ritiene corretto far riferimento all'aspetto strutturale e funzionale dell'opera valutando per quanto possibile eventuali concrete alterazioni dell'originaria consistenza sostanziale, in relazione alla volumetria, alla destinazione o alla effettiva utilizzazione.
5. Restano escluse dalla competenza di questo Dipartimento eventuali richieste di monetizzazione, qualora propedeutiche al rilascio di autorizzazioni amministrative curate del SUAP, per le quali il competente Sportello Unico dovrà procedere autonomamente (anche nei casi di convenzioni) secondo i dettami enunciati dalla sopra richiamata Delibera di G.M., senza che di tanto possa richiederne la verifica di conformità urbanistico-edilizia, preventiva o ex post, al di fuori della competenza attribuita ai soli casi di cui all'art. 24, così come evidenziati al punto 1.

Il Dirigente

Arch. Antonella Cutronco

*Antonella Cutronco*