

# CAMERA DEI DEPUTATI <sup>N. 2762</sup>

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**BARTOLICH, GERARDINI, BARGONE, PULCINI, ZAGATTI, VIGNI,  
SUPERCHI, AMICI, STAMPA, TRIONE, GIARDIELLO, REBECCHI,  
BIRICOTTI, MARIANI, ANGELINI, BATTAFARANO, DE SIMONE**

Interventi in materia di parcheggi

*Presentata il 24 giugno 1995*

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.

È opportuno fare osservare che il riesame dell'articolo 9 è stato oggetto di un decreto-legge del governo Berlusconi, protagonista di una serie interminabile di reitere, mai convertito in legge, il quale, limitandosi a proporre una sostanziale *de-regulation* dal punto di vista legislativo, non solo non ha dato un impulso al settore, ma ha lasciato comuni ed operatori nell'incertezza normativa e nell'impossibi-

lità di assumere decisioni accentuando, così, una situazione di crisi che dura ormai da tempo.

Il Governo, su indicazione delle Commissioni riunite della Camera dei deputati VIII (ambiente, territorio e lavori pubblici) e IX (trasporti) ha trasformato gli articoli 4 e 5 del decreto-legge 30 novembre 1994, n. 660, recante interventi urgenti in materia di trasporti e di parcheggi, nel disegno di legge n. 1955, riproponendolo però con contenuti analoghi, ricreando così le condizioni ideali perché anche il disegno di legge abbia un esito altrettanto infruttuoso.

La presente proposta di legge sceglie deliberatamente di intervenire senza operare fratture troppo marcate con il complesso della normativa urbanistica esistente, 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 ed 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 ed indica come destinatari delle opere realizzate i proprietari ed i residenti; garantisce procedure amministrative più snelle e sgravi economici attraverso l'autorizzazione gratuita.

In particolare l'articolo 1 (Disposizioni per la realizzazione di parcheggi pertinenziali su aree private) consente la deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi, definisce le condizioni e i criteri necessari per la realizzazione di parcheggi pertinenziali su aree private (comma 1) ed i vincoli ed i pareri ai quali è subordinata l'autorizzazione. Il ricorso alle autorizzazioni previste dalle leggi 1° agosto 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, 8 agosto 1985, n. 431, 6 dicembre 1991, n. 394, 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 nel territorio del comune, pena la nullità degli atti.

L'articolo 2 (Disposizioni per la realizzazione di parcheggi pertinenziali su aree pubbliche) consente ai comuni che abbiano 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. Ai commi 2 e 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 dettagliato il contenuto delle convenzioni, in particolare per quanto attiene alle modalità e all'esecuzione delle opere.

L'articolo 3 (Finanziamento) definisce particolari disposizioni per le Ferrovie dello Stato S.p.a., 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 (Riassegnazione di fondi per la realizzazione dei programmi urbani dei parcheggi) fissa i criteri con i quali effettuare la riassegnazione dei fondi non utilizzati. In particolare le regioni possono procedere, entro centottanta giorni 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, è sostituito dal seguente:

« ART. 9. — 1. I proprietari degli immobili possono realizzare, nel sottosuolo degli stessi, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari esistenti, anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti o adottati purché non modificchino le condizioni esistenti di permeabilità del suolo in misura superiore al 10 per cento. Restano in ogni caso fermi:

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

b) la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, e dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394, e successive modificazioni;

c) i poteri attribuiti dalla medesima legislazione di cui alla lettera b) alle regioni ed ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali, da esercitare motivatamente nel termine di novanta giorni.

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

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

4. Le opere e gli interventi di cui al comma 1 relative a condomini sono approvate 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 codice civile.

5. Gli atti di trasferimento dei parcheggi, separatamente dall'unità immobiliare a cui si riferiscono, possono essere disposti esclusivamente a favore di soggetti residenti nel territorio del comune. Gli atti di cessione a soggetti diversi sono nulli ».

#### 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 promuovere il recupero urbanistico e ambientale di aree territoriali, possono concedere, previa determinazione dei relativi criteri, 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 alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, al decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, e alla legge 6 dicembre 1991, n. 394, e successive modificazioni, 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 31 marzo, con scadenza triennale, previo parere del consiglio di circoscrizione, 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, secondo quanto previsto dal comma 6 del presente articolo. Il bando è aperto anche a imprese di costruzioni o a cooperative, su mandato dei soggetti aventi di-

ritto. 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 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) 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 ed 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 ed 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 siano previsti:

- a) la durata della concessione del diritto di superficie per un periodo non superiore a novantanove anni;
- b) il dimensionamento dell'opera ed 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 gli eventuali adempimenti;

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 detto prezzo nel tempo.

5. I comuni, entro centoventi giorni 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 abbiano la residenza nell'ambito di influenza del parcheggio come definito nella convenzione, anche riuniti in associazione o in cooperative.

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

a) al proprietario della porzione di fabbricato;

b) al nuovo utente a qualsiasi titolo di detta porzione;

c) alla associazione o cooperativa costituita tra non proprietari.

8. Il prezzo di cessione non potrà 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, effettuati da enti o 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, e successive modificazioni.

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 centottanta giorni 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, è definita, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, di concerto con i Ministri del tesoro e del bilancio e della programmazione economica, 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 Bolzano.

4. Le Ferrovie dello Stato S.p.a., 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.

5. Nel caso di parcheggi di tipo meccanizzato per i quali i posti auto siano 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 abbiano 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 centottanta giorni 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 ed 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, sono riassegnate, su conforme parere della Conferenza, alle regioni ed ai comuni che abbiano completato i programmi di cui, rispettivamente, agli articoli 3 e 6 della legge 24 marzo 1989, n. 122. La ripartizione sarà 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* della Repubblica italiana.

