



# CITTÀ DI BAGHERIA

Provincia di Palermo

## COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta ordinaria  
Adunanza Pubblica

N. 33 del Registro DATA: 15 apr. 2011	OGGETTO: "Regolamento finalizzato all'individuazione dei criteri per il reperimento della dotazione minima di aree destinate a parcheggio pertinenziale per la clientela, al servizio degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita impianti in epoca antecedente all'entrata in vigore della L.R. 28/99. – MODIFICA.
--	---

L'anno DUEMILAUNDICI, il giorno **QUINDICI** del mese di **APRILE**, nel Palazzo di Città, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato dalle ore 10.00, in seduta ordinaria ed in adunanza pubblica ed in aggiornamento della seduta del 14/04/2011 per trattare gli argomenti posti all'ordine del giorno di cui alla determinazione del Presidente del Consiglio Comunale n° 300/Pres. del 08 aprile 2011 ritualmente notificata a tutti i Consiglieri Comunali.

Assume la presidenza della seduta il presidente Daniele Vella.

Partecipa il Segretario generale dott.ssa Domenica Ficano.

Fatto appello, su n. 30 consiglieri assegnati al comune e n. 30 consiglieri in carica, risultano presenti e assenti i seguenti consiglieri:

N.ro	CONSIGLIERI	Pres.	Ass.	N.ro	CONSIGLIERI	Pres.	Ass.
1	Amoroso Paolo	<i>si</i>		16	Viscuso Ciro		<i>si</i>
2	Cirano Nicolò		<i>si</i>	17	Prestigiacomio Antonio	<i>si</i>	
3	Giammanco Rosario		<i>si</i>	18	Raspanti Giacomo		<i>si</i>
4	Di Stefano Domenico	<i>si</i>		19	Vella Daniela Nicola	<i>si</i>	
4	Maggiore Filippo		<i>si</i>	20	Aiello Domenico	<i>si</i>	
6	Gurrado Francesco		<i>si</i>	21	Castronovo Gino	<i>si</i>	
7	Maggiore Antonino		<i>si</i>	22	Vigilia Caterina		<i>si</i>
8	Canzoneri Pietro		<i>si</i>	23	Bartolone Angelo	<i>si</i>	
9	D'Agati Gaetano		<i>si</i>	24	Amato Antonino	<i>si</i>	
10	Gargano Tommaso	<i>si</i>		25	Cilea Eustachio		<i>si</i>
11	Scaduto Antonino	<i>si</i>		26	Lima Francesco	<i>si</i>	
12	Tripoli Giuseppe	<i>si</i>		27	Tomasello Antonino	<i>si</i>	
13	Chiello Antonio		<i>si</i>	28	Di Bernardo Giovanni	<i>si</i>	
14	Cangialosi Giuseppe		<i>si</i>	29	Barone Giuseppe	<i>si</i>	
15	Coniglio Giuseppa		<i>si</i>	30	Ferrante Michele	<i>si</i>	

Consiglieri presenti n. 16

Consiglieri assenti n. 14.



-Seduta ordinaria del consiglio comunale;

-Adunanza pubblica;

-Partecipa il Segretario comunale del comune, dott.ssa Domenica Ficano;

-Presenti, per l'Amministrazione, il Sindaco e gli assessori Gulli Vincenzo D'Alessandro Salvatore, G. Scardina, Degliuomini. Sono presenti, altresì, i componenti dell'Ufficio di Piano.

-Si dà atto del numero dei presenti per cui si dichiara valida la seduta al termine dell'art. 49 dell'O.R.E.LL. approvato con legge regionale n. 16/63;

-Designati in qualità di scrutatori i consiglieri :

-Di Stefano Domenico;

-Tripoli Giuseppe;

-giusta verbale n.29 della seduta del 13.042011;

-consigliere Aiello Domenico;

-durante l'odierna seduta.



Il presidente, Daniele Vella, passa al punto n.40 dell'O.d.G. dell'odierna seduta e pone in trattazione la seguente proposta di deliberazione il cui argomento è stato predisposto dal consigliere Gargano Tommaso nella qualità di vice presidente della III Commissione consiliare, che presenta la seguente proposta di deliberazione.

**Premesso che,**

- con deliberazione n.26 del 25 marzo 2011 il Consiglio comunale ha approvato il regolamento contenente i criteri per il reperimento della dotazione minima di aree destinate a parcheggio pertinenziale per la clientela, al servizio degli esercizi di vicinato e medie strutture, sia di nuova istituzione, che per servizio degli esercizi di vicinato e medie strutture, sia di nuova istituzione, che per l'eventuale regolarizzazione di quelle esistenti, impiantati in epoca antecedente all'entrata in vigore della L.r. 28/99 (Riforma della disciplina del commercio), redatti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- che con nota dell'1 Aprile 2011 prot.274 i consiglieri comunali, componenti della III Commissione consiliare hanno fatto rilevare il ritiro, a cura del presidente della III Commissione di emendamenti sui quali la III Commissione, all'unanimità dei presenti, aveva espresso parere favorevole;
- che si ritiene pertanto necessario modificare l'atto n.26/2011 sopracitato sottoponendo all'esame del Consiglio comunale la presente proposta;

Tutto ciò premesso e considerato:

- Vista la deliberazione del Consiglio comunale n.26 del 15/03/2011;
- Vista la nota n.274 del 01/04/2011;
- Visto l'O.A.EE.LL.;
- Visto lo Statuto comunale

**PROPONE**

Modificare il Regolamento finalizzato all'individuazione dei criteri per il reperimento della dotazione minima di aree destinate a parcheggio pertinenziale per la clientela, al servizio degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.26 del 15/03/2011, come segue:

- Aggiungere all'art.1, il seguente comma 3: quanto ai precedenti comma, con **“le limitazioni di cui al successivo art.2”**;
- Sostituire nel comma 2 dell'art.2, le parole “nuove costruzioni con **“in immobili dichiarati agibili successivamente all'entrata in vigore del DPR 11/07/2000”**”;
- Sostituire nel comma 2 dell'art.2, la frase “per i casi di cui ai punti 2) - 3) - 4), della generalità” con

**“per i seguenti casi:**

- 1. edifici oggetto di condono edilizio;**
- 2. parcheggi non accessibili in virtù di atti legittimi;**
- 3. parcheggi utilizzati a scopo commerciale in virtù di procedimenti comunali.**

Il Proponente consigliere comunale

f.to Gargano Tommaso

Parere tecnico di competenza:

Il Segretario generale esprime in merito ai sensi e per gli effetti della Legge Reg. n.30/2000 parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.

Bagheria \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale  
f.to dott.ssa Domenica Ficano



## Verbale della seduta

Il Presidente Daniele Vella passa alla trattazione del punto n.40 posto all'o.d.g. avente ad oggetto: "*Regolamento Finalizzato all'individuazione dei per il reperimento della dotazione minima di aree destinate a parcheggio pertinenziale per la clientela, al servizio degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita impianti in epoca antecedente all'entrata in vigore della L.R. 28/99. - MODIFICA*".

Entra il consigliere Cangialosi (presenti DICIASSETTE).

Indi, invitato dal Presidente, l'ing. Aiello, in qualità di tecnico, legge ed illustra la proposta. Riferisce, inoltre, che all'atto deliberativo è stato presentato un emendamento tecnico (**all.1**) su cui è stato espresso, in calce, parere tecnico favorevole.

Consigliere Castronovo (D.S.-S.E:L.): -richiama l'attenzione all'osservanza del Regolamento di funzionamento del Consiglio comunale che non permette modifiche ad una delibera votata se non sono trascorsi 6 mesi.

Entra l'ass. Pagano.

A questo punto, il Presidente pone ai voti, per alzata e seduta, con l'assistenza degli scrutatori Tripoli, Di Stefano ed Aiello, l'emendamento sopracitato e, accertato il seguente risultato

Consiglieri presenti e votanti	n.17
Votano a favore	n.17 consiglieri

dichiara che il Consiglio comunale ha approvato all'unanimità l'emendamento in all.1.

A questo punto la Presidenza pone in votazione, per alzata e seduta e con l'assistenza degli scrutatori sopradetti, l'intera proposta deliberativa così come emendata. Eseguita la votazione il Presidente accerta il seguente risultato:

consiglieri presenti e votanti	n.17
votano a favore	n.17 consiglieri

il Presidente proclama che

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**Vista** la deliberazione del Consiglio comunale n.26 del 25/03/2011;

**Visto** l'O.A.EE.LL.;

**Visto** lo Statuto comunale;

**Visto** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione del Segretario generale;

**Visto** l'emendamento presentato e votato nell'odierna seduta;

### DELIBERA

Approvare il "*Regolamento finalizzato all'individuazione dei criteri per il reperimento della dotazione minima di aree destinate a parcheggio pertinenziale per la clientela, al servizio degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita impianti in epoca antecedente all'entrata in vigore della L.R. 28/99. - MODIFICA*" così come emendato nell'odierna seduta del 15 aprile 2011.

Si passa alla votazione dell'immediata esecutività per alzata e seduta che viene approvata alla unanimità come sopra.

Alle ore 13.05 il Presidente chiude la seduta.



**COMUNE DI BAGHERIA**  
**PROVINCIA DI PALERMO**

REGOLAMENTO PER IL REPERIMENTO DELLA DOTAZIONE MINIMA DI AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PERTINENZIALE PER LA CLIENTELA, AL SERVIZIO DEGLI ESERCIZI DI VICINATO E MEDIA STRUTTURA DI VENDITA, AI SENSI DELLA L.R. N. 28/99

Approvato, così come emendato, con deliberazione del Consiglio comunale n° 26 del 25 marzo 2011 e così come emendato con deliberazione consiliare n. 33 del 15 aprile 2011 e in vigore dal 18 luglio 2011.

REGOLAMENTO PER IL REPERIMENTO DELLA DOTAZIONE MINIMA DI AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PERTINENZIALE PER LA CLIENTELA, AL SERVIZIO DEGLI ESERCIZI DI VICINATO E MEDIA STRUTTURA DI VENDITA, AI SENSI DELLA L.R. N. 28/99 così come emendato con deliberazioni consiliari nn. 26 del 25.03.2011 e 33 del 15 aprile 2011 in vigore dal 18 luglio 2011.

## GENERALITÀ

Il Comune di Bagheria è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica n° 148/DRU del 08.04.2002, notificato al Comune di Bagheria in data 11.04.2002 prot. gen. n° 13674, e pubblicato nella GU della Regione Siciliana, parte I, n° 28 del 21/06/2002.

La legge regionale n. 28 del 22/12/1999 che stabilisce i principi e le norme che regolano l'esercizio dell'attività commerciale, ha introdotto anche nuovi criteri di programmazione urbanistica a cui i Comuni devono attenersi.

**Il D.P.R. dell'11/07/2000** pubblicato sulla GURS n. 35 del 28/07/2000, ai sensi dell'art. 5 commi 1, 2, 3, 4 della L.R. 28/99, fissa i criteri di programmazione urbanistica, riferiti al settore commerciale.

**L'art. 3, comma 3, dell'allegato 1 del suddetto D.P.R. dell'11/07/2000**, suddivide le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, in modo seguente:

*"a) esercizi di **vicinato**: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 100 mq. nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti; **non superiore a 150 mq.** nei Comuni con popolazione residente compresa tra 10.000 e 100.000 abitanti; non superiore a 200 mq. nei Comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;*

*b) **medie strutture** di vendita: gli esercizi aventi superficie compresa tra 101 e 600 mq. nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti; **compresa tra 151 e 1.000 mq.** nei Comuni con popolazione residente compresa tra 10.000 e 100.000 abitanti; con superficie compresa tra 201 e 1.500 mq. nei Comuni con popolazione residente superiore a 100.000 abitanti;*

*c) **grandi strutture** di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita **superiore ai limiti definiti per le medie strutture** di vendita a seconda delle classi demografiche dei Comuni."*

**L'art. 16 dello stesso allegato** individua anche i criteri per il reperimento della dotazione minima di aree destinate a parcheggio pertinenziale, al servizio delle diverse tipologie distributive ed in funzione dei settori merceologici, in assenza della quale non risulta possibile procedere al rilascio di autorizzazioni/concessioni edilizie per cambio di destinazione, da altri usi ad attività commerciali.

In particolare, il secondo capoverso del comma 2 stabilisce che *"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."*

Lo strumento per l'attuazione dei criteri in argomento viene individuato, ai sensi del comma 4, nella pianificazione urbanistica comunale, con la quale, tra l'altro, vengono stabiliti *"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;

d) **grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5.000 mq.:** va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

e) **grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita inferiore a 5.000 mq.:** va richiesta una dotazione di mq. 1,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

f) **grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiore ai 5.000 mq.:** va richiesta una dotazione di mq. 2,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

g) **grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore ai 5.000 mq.:** va richiesta una dotazione di mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

h) **centri commerciali:** la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:

- per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione richiesta è quella riportata alle lettere b), c), d), e) ed f) di cui sopra;

- per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq. 1,0 per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento."

Infine, **il terzo capoverso del comma 8 stabilisce** che *"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."*

Il Piano Regolatore Generale, poiché è stato adottato il 23 novembre 1998, non può risultare adeguato ai criteri di programmazione urbanistica, riferiti al settore commerciale, emanati successivamente con D.P.R.S. 11 luglio 2000, in attuazione dell'art. 5 della legge regionale n. 28/99, però, lo stesso detta disposizioni nell'ambito delle norme di attuazione delle zone territoriali omogenee.

Per tale motivo, in sede di approvazione da parte dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, sono state introdotte disposizioni integrative alle norme tecniche di attuazione, sulla base delle direttive del suddetto D.P.R.S. datato 11 luglio 2000.

In particolare:

a) l' **Art. 42 - Destinazioni d'uso ammesse nelle zone**, stabilisce:

*"La previsione del commercio al dettaglio è integrata con le indicazioni riferite alle singole zone territoriali omogenee.*

*In ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 art. 16 del D.P.R. 11/07/2000, il numero delle aree individuate per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita è superiore al numero delle strutture effettivamente attivabili.*

*La previsione delle dotazioni di parcheggi pertinenziali sono disciplinate dal comma 1 art. 16 del D.P.R. 11/07/2000.*

*L'individuazione delle aree destinate al commercio su aree pubbliche, sarà prevista con apposita ordinanza del sindaco nelle aree dei grandi slarghi urbani, su istruttoria dell'Ufficio."*

b) l' **Art. 43 - Zone «A»: definizione e destinazioni d'uso ammesse**, ha previsto:

- attività commerciali di vendita al dettaglio, massimo mq. 200;

c) l' **Art. 46 - Zone «B»: definizione e destinazioni d'uso ammesse**, ha previsto:

- attività commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito ed in conformità ai piani del Commercio), attività direzionali, uffici pubblici



e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore, per unità produttiva, a mq. 300;

d) l'Art. 51 - Zone «C»: definizione e destinazioni d'uso ammesse, ha previsto:

- attività commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito ed in conformità ai Piani del commercio).

**Pertanto**, le superfici per attività di commercio al dettaglio, consentite nelle zone territoriali omogenee A, B e C, sono contenute nei limiti delle **medie strutture** di vendita con superficie non superiore a mq. 300.

Pervengono numerose richieste, presentate dai cittadini, volte al rilascio di atti autorizzativi per il cambio di destinazione d'uso, finalizzati all'avvio di attività di commercio, di cui all'art. 7 della legge regionale n. 28 del 22/12/1999, ricadenti in zona A, B e C di P.R.G., o per la regolarizzazione di attività esistenti.

In questi casi l'Ufficio è tenuto a verificare il rispetto dei limiti di superficie di vendita, consentite nelle varie zone territoriali omogenee, oltre che la dotazione di parcheggi pertinenziali, nei valori minimi, disciplinati dal comma 1 art. 16 del D.P.R. 11/07/2000.

Molto spesso, ci troviamo in presenza o di dimostrata impossibilità di reperimento della dotazione minima di parcheggio, prevista dalla legge, oppure di casi nei quali, per l'impianto di attività commerciali, è venuto meno l'uso originario di parcheggio, a causa del mancato utilizzo, ovvero per l'esecuzione di lavori abusivi, oggetto di condono, i cui casi si possono sintetizzare come di seguito riportato.

### 1. Centro storico.

In questa zona territoriale omogenea, la quasi totalità degli immobili è stata realizzata in epoca antecedente al 1942 e al 1967, data in cui è stata introdotta la norma che prevede il reperimento dell'area destinata a parcheggio, ai fini del rilascio delle licenze edilizie (art. 18 L. 06.08.1967 n. 765) e, pertanto, gli edifici che ricadono all'interno del centro storico non sono provvisti di tali spazi.

Inoltre, le attività commerciali di vendita al dettaglio non possono superare i mq. 200.

Per gli esercizi di vicinato (inferiore a mq. 150) la superficie da destinare a parcheggi pertinenziali è la medesima dotazione, in termini quantitativi, che è richiesta per la funzione residenziale, ovvero pari ad 1/10 del volume.

Per tali esercizi, considerato che tutto il centro storico è caratterizzato dal vecchio "posto di casa" pari a mq. 50,00 circa lordi e mq. 45,00 calpestabili, la superficie da destinare a parcheggio, assumendo un'altezza media pari a ml 4,50 e un volume corrispondente di mc  $(50,00 \times 4,50) = 225,00$ , sarà pari a mq. 22,50, rimanendo a disposizione per l'uso commerciale la rimanente superficie di mq. 22,50. Tale superficie risulta insufficiente per la maggior parte delle attività commerciali, considerato che la stessa deve comprendere, oltre che quella di vendita anche quella per i servizi igienici e i locali accessori.

Peggio ancora è la situazione per gli esercizi di media struttura, per i quali dotazione a parcheggio è pari a mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie, per strutture di vendita alimentari (fino a un massimo di mq. 200) e a mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie, per strutture di vendita non alimentari (fino a un massimo di mq. 100).

Pertanto, per le attività di commercio al dettaglio esistenti e di nuova realizzazione, fino a mq. 200, nei casi di dimostrata impossibilità di reperimento della dotazione minima di parcheggio (*nella misura prevista per la funzione residenziale, se di superficie inferiore a mq. 150, o pari a mq. 1,00 o 0,5 per ogni mq. di superficie di vendita, rispettivamente per generi alimentari o non*) può essere consentita, in alternativa al reperimento stesso, **ai sensi dell'art. 16, terzo capoverso del comma 8, dell'allegato 1 del D.P.R. dell'11/07/2000**, la monetizzazione totale o parziale della dotazione di parcheggio prescritta.

## 2. Edifici oggetto di condono edilizio.

Numerose istanze di sanatoria riguardano cambi della destinazione d'uso per attività commerciali di porzioni di fabbricati, originariamente destinati a parcheggio.

Il diritto alla sanatoria **può essere riconosciuto, soltanto** nel caso in cui il cittadino è nelle condizioni di potere **trasferire il vincolo** soppresso in altra area equivalente, viceversa gli effetti del condono hanno valenza solo ai fini dell'estinzione del reato penale.

Pertanto nei casi di cambio di destinazione d'uso da parcheggio ad attività commerciale, negli immobili oggetto di condono edilizio, fino a mq. 200 nelle zone "A" e fino a mq. 300 nelle zone "B" e "C", nei casi di dimostrata impossibilità di reperimento della dotazione minima di parcheggio (*nella misura prevista per la funzione residenziale, se di superficie inferiore a mq. 150, o pari a mq. 1,00 o 0,5 per ogni mq. di superficie di vendita, rispettivamente per generi alimentari o non*) può essere consentita, in alternativa al reperimento stesso, **ai sensi dell'art. 16, terzo capoverso del comma 8, dell'allegato 1 del D.P.R. dell'11/07/2000**, la monetizzazione totale o parziale della dotazione di parcheggio prescritta.

## 3. Parcheggi non accessibili in virtù di atti legittimi.

Diversi sono i casi in cui è soltanto una porzione del piano terra del fabbricato vincolata a parcheggio, molto spesso posta sul retro e che trae accesso attraverso la parte antistante, di fatto inutilizzabile all'originaria destinazione.

Molto spesso, infatti, la parte antistante è destinata a negozio, magazzino o abitazione, e determina di fatto l'utilizzo dell'area a parcheggio con lo stesso uso della rimanente porzione del piano terra, venendo meno la destinazione di parcheggio.

In questo caso deve essere affrontato il tema della costruzione di un edificio nel quale lo spazio da adibire a parcheggio, pur previsto nel progetto autorizzato, non sia stato riservato a tal fine in corso di costruzione e sia stato impiegato per realizzarvi manufatti od opere di altra natura.

La Cassazione civile, sez. II, con Sentenza del 7 Maggio 2008, n. 11202, ha stabilito che qualora, in corso di costruzione dell'edificio, il costruttore non destini concretamente a parcheggio l'intera area prevista nel progetto autorizzato, gli acquirenti danneggiati avranno diritto a conseguire il risarcimento del danno per il mancato godimento di tale area, ma non il "recupero" al vincolo legale della destinazione a parcheggio dell'area stessa.

Pertanto, alla luce di quanto sopra riportato, **fatti salvi eventuali diritti dei terzi**, che possono richiedere il **risarcimento del danno** per il mancato godimento di tale area, per le attività di commercio al dettaglio esistenti e di nuova realizzazione, fino a mq. 200 nelle zone "A" e fino a mq. 300 nelle zone "B" e "C", nei casi di dimostrata impossibilità di reperimento della dotazione minima di parcheggio (*nella misura prevista per la funzione residenziale, se di superficie inferiore a mq. 150, o pari a mq. 1,00 o 0,5 per ogni mq. di superficie di vendita, rispettivamente per generi alimentari o non*) può essere consentita, in alternativa al reperimento stesso, **ai sensi dell'art. 16, terzo capoverso del comma 8, dell'allegato 1 del D.P.R. dell'11/07/2000**, la monetizzazione totale o parziale della dotazione di parcheggio prescritta, ivi compresa la parte già vincolata ma non utilizzabile a tale scopo.

## 4. Parcheggi di fatto utilizzati a scopo commerciale, anche in virtù di provvedimenti comunali.

Nei casi di trasferimento e/o subentro di attività commerciali, di cui all'art. 7 e 29 della legge regionale n. 28 del 22/12/1999, ricadenti in zona A, B e C di P.R.G., o per la regolarizzazione di attività esistenti, come già detto, l'Ufficio è tenuto a verificare il rispetto dei limiti di superficie di vendita, consentite nelle varie zone territoriali omogenee, oltre che la dotazione di parcheggi pertinenziali, nei valori minimi, disciplinati dal comma 1 art. 16 del D.P.R. 11/07/2000.

Molte spesso sono state accertate attività commerciali esistenti, provviste delle

relative autorizzazioni commerciali, ma che ricadono in aree vincolate a parcheggio.

Fermo restando quanto detto al superiore punto 3, in ordine **ai diritti dei terzi**, che possono richiedere il **risarcimento del danno** per il mancato godimento di tale area, per le attività di commercio al dettaglio esistenti, fino a mq. 200 nelle zone "A" e fino a mq. 300 nelle zone "B" e "C", nei casi di dimostrata impossibilità di reperimento della dotazione minima di parcheggio (*nella misura prevista per la funzione residenziale, se di superficie inferiore a mq. 150, o pari a mq. 1,00 o 0,5 per ogni mq. di superficie di vendita, rispettivamente per generi alimentari o non*) può essere consentita, in alternativa al reperimento stesso, **ai sensi dell'art. 16, terzo capoverso del comma 8, dell'allegato 1 del D.P.R. dell'11/07/2000**, la monetizzazione totale o parziale della dotazione di parcheggio prescritta, ivi compresa la parte già vincolata ma non utilizzata a tale scopo.

#### **5. Integrazioni di parcheggi in immobili dichiarati agibili, in data antecedente all'entrata in vigore del DPR. 11.07.2000.**

Molto spesso sono state accertate attività commerciali esistenti, provviste delle relative autorizzazioni commerciali, poste all'interno di immobili, per i quali è stata rilasciata la relativa certificazione di agibilità in data antecedente all'entrata in vigore del D.P.R. 11.07.2000.

Nei casi di trasferimento e/o subentro di attività commerciali o per l'insediamento di nuove attività, di cui all'art. 7 e 29 della legge regionale n. 28 del 22/12/1999, l'Ufficio come più volte detto è tenuto a verificare il rispetto dei limiti di superficie di vendita, consentite nelle varie zone territoriali omogenee, oltre che la dotazione di parcheggi pertinenziali, nei valori minimi, disciplinati dal comma 1 art. 16 del D.P.R. 11/07/2000.

Poiché gli immobili sono stati dichiarati agibili in epoca antecedente all'entrata in vigore del D.P.R. del 2000, la dotazione dei parcheggi, in termini quantitativi è coincidente a quella prevista per la funzione residenziale, che pertanto rispetta il valore minimo previsto per gli esercizi di vicinato.

Per le attività di commercio al dettaglio esistenti e di nuova realizzazione, fino a mq. 200 nelle zone "A" e fino a mq. 300 nelle zone "B" e "C", nei casi di dimostrata impossibilità di reperimento della dotazione minima di parcheggio (*pari a mq. 1,00 o 0,5 per ogni mq. di superficie di vendita, rispettivamente per generi alimentari o non*) può essere consentita, in alternativa al reperimento stesso, **ai sensi dell'art. 16, terzo capoverso del comma 8, dell'allegato 1 del D.P.R. dell'11/07/2000**, la monetizzazione totale o parziale della dotazione di parcheggio prescritta.

**Pertanto**, in attesa di approvazione di una pianificazione urbanistica commerciale, finalizzata alla promozione delle componenti produttive del territorio, al miglioramento della qualità urbana, nonché alla valorizzazione commerciale, che sarà contenuta nel nuovo strumento urbanistico, è opportuno stabilire criteri per il reperimento della dotazione minima di aree, destinate a parcheggio pertinenziale per la clientela, al servizio degli esercizi di vicinato e medie strutture, sia di nuova istituzione, che per l'eventuale regolarizzazione di quelle esistenti, impiantati in epoca antecedente all'entrata in vigore della L.r. n. 28/99 (Riforma della disciplina del commercio).

Il presente Regolamento, in particolare, ha lo scopo di individuare i criteri per il reperimento della dotazione minima di aree destinate a parcheggio pertinenziale per la clientela, al servizio degli esercizi di vicinato e medie strutture, ricadenti nelle zone territoriali omogenee A, B e C, con il quale, ad esclusione per gli insediamenti in nuove costruzioni, e per quelli da impiantare in aree già vincolate a parcheggio, fatta eccezione per i superiori punti 2) – 3) – 4), nei casi di dimostrata impossibilità di reperimento della dotazione minima di parcheggio, nella misura prevista dal D.P.R. 11.07.2000, è consentito, in alternativa al reperimento stesso, **ai sensi dell'art. 16, terzo capoverso del comma 8, dell'allegato 1 del D.P.R. dell'11/07/2000**, a monetizzazione totale o parziale della dotazione di parcheggio prescritta.

## Articolo 1

Le disposizioni, di cui ai successivi articoli, si applicano alle richieste di cambio di destinazione d'uso, finalizzati al rilascio delle autorizzazioni commerciali, di cui all'art. 7 della legge regionale n. 28 del 22/12/1999, ricadenti in zona A, B e C di P.R.G., o per la regolarizzazione di attività esistenti.

Si applicano, altresì, nei casi di comunicazioni di inizio attività, ex art. 24 della L.r. n. 17/2004, riguardanti l'avvio delle attività di cui sopra in immobili, ricadenti in zona A, B e C di P.R.G., con destinazione d'uso commerciale, ma non dotati di spazi di parcheggio nella misura stabilita dalla legge.

## Articolo 2

Nelle more di una pianificazione urbanistica commerciale, finalizzata alla promozione delle componenti produttive del territorio, al miglioramento della qualità urbana ed alla valorizzazione commerciale, per la finalità di cui alla legge 22/12/1999 n. 28, nonché per le previsioni e con le limitazioni di cui all'art. 16, comma 4, lett. a) dell'allegato 1 del Decreto Presidenziale 11/07/2000, nei casi di dimostrata impossibilità di reperimento della dotazione minima di parcheggio, meglio specificati nelle generalità del presente regolamento, è consentito, in alternativa al reperimento stesso, **ai sensi dell'art. 16, terzo capoverso del comma 8, dell'allegato 1 del D.P.R. dell'11/07/2000**, la monetizzazione totale o parziale della dotazione di parcheggio prescritta.

Restano esclusi i casi di insediamenti in immobili dichiarati agibili successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento, e le attività da impiantare in aree già vincolate a parcheggio, fatta eccezione per i casi di cui ai punti 2) – 3) – 4) delle generalità.

## Articolo 3

Le somme derivanti dalla monetizzazione di cui al precedente articolo devono contribuire alla costituzione di un fondo, destinato al finanziamento della realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica, dedicati alle zone di prevalente insediamento commerciale, previsto al comma 5 dell'art. 16 dell'allegato 1 del Decreto Presidenziale 11/07/2000.

## Articolo 4

L'ammontare dell'importo della monetizzazione, deve risultare dal valore d'esproprio del terreno, da destinare a parcheggio pubblico, incrementato dall'importo che tiene conto del costo di realizzazione delle opere.

Fatta un'indagine presso l'ufficio espropriazioni di questo Comune, è risultato che per le aree a parcheggio, ultimamente espropriate, è stata determinata un'indennità che varia a seconda della ubicazione del terreno, raggiungendo un importo massimo di 40,00 €/mq nella zona di via Mattarella e, pertanto, può ritenersi congruo un importo medio di 20,00 €/mq.

Il costo delle opere di urbanizzazione per la realizzazione del parcheggio, secondo gli

oneri vigenti nell'anno 2010, calcolati con determinazione di questo Settore n° 110 del 30/12/09, ammontano ad € 96,79 al mq.

Per l'anno 2010, pertanto, l'importo va calcolato sulla base di € 117,00 (*centodiciassette*) per ogni metro quadrato di area da reperire.

Per gli anni successivi il superiore importo sarà soggetto a variazione, tenuto conto degli aggiornamenti ISTAT e delle variazioni delle indennità di esproprio.

#### Articolo 5

Qualora il Progetto di Pianificazione Urbanistica Commerciale, da redigersi a cura del Comune, dovesse prevedere importi differenti rispetto a quelli sopra indicati, si provvederà al ricalcolo del valore della monetizzazione e a richiedere le eventuali somme a conguaglio. In caso contrario nulla sarà dovuto da questa Pubblica Amministrazione.

Qualora, altresì, dallo strumento di pianificazione commerciale, per i casi di cambi di destinazione d'uso in commerciale, dovessero scaturire obblighi diversi, o comunque aggiuntivi, rispetto a quelli sopra determinati, i titolari delle autorizzazioni rilasciate in forza del presente regolamento saranno invitati ad adeguarvisi.

Il mancato adeguamento nei termini contenuti nel superiore invito comporterà la revoca delle autorizzazioni rilasciate.

#### Articolo 6

Per la finalità sopra espresse i richiedenti, a corredo delle richieste di autorizzazione al cambio di destinazione d'uso in commerciale o a corredo delle comunicazioni di avvio di esercizi di vicinato di cui all'art. 1, dovranno far pervenire formale dichiarazione di piena accettazione di tutti gli obblighi aggiuntivi eventualmente derivanti dalla nuova pianificazione.

L'autorizzazione/concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso in attività commerciale, viene rilasciata, previa monetizzazione dell'area equivalente di parcheggio o previa dimostrata esistenza della dotazione di area di parcheggio pertinenziale nella quantità prevista dal Decreto Presidenziale 11/07/2000.

La presente deliberazione sarà letta ed approvata dal Consiglio Comunale nella sua prossima seduta ai sensi dell' art. 186 dell' O.A.EE.LL.

**Il Consigliere Anziano**  
*f.to Paolo Amoroso.*

**Il Presidente**  
*f.to Daniele Vella*

**Il Segretario generale**  
*f.to dott.ssa Domenica Ficano*

---

---

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione sarà pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune il 02 luglio 2011 e per quindici giorni lavorativi.

Bagheria, li 27 giugno 2011

**Il Segretario Generale**  
F. to *Ficano Domenica*

---

---

### CITTA' DI BAGHERIA CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva come segue:

Essendo decorsi 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art. 12, comma 1, L.R. 03.12.1991 n° 44, modificata con L.R. 05.07.1997, n° 23.

Perché deliberata immediatamente esecutiva.

Bagheria li, 18 luglio 2011

**Il Segretario Generale**  
F. to *Ficano Domenica*

### UFFICIO NOTIFICHE E PUBBLICAZIONI

Si certifica che il presente atto è stato pubblicato in originale all'Albo Pretorio di questo Comune dal 02 luglio 2011 al 17 luglio 2011

Dalla Residenza Municipale, li 18 luglio 2011

Il Messo Comunale  
F.to *Rosa Lo Buglio*

Il Segretario Generale  
F.to *Domenica Ficano*