

Parcheggi di pertinenza: agevolazioni in deroga agli strumenti urbanistici

I primi tre articoli della legge regionale n. 22/1999 hanno creato facilitazioni nuove ed inaspettate a coloro che intendessero realizzare nuovi parcheggi «di pertinenza» anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi (Leggi n. 122/1989 e 127/1997).

Le innovazioni più importanti e di possibile utilizzo più generale sono quelle indicate qui di seguito.

1) oltre che, come in passato, «ad uso esclusivo dei residenti» (quindi quali pertinenze di unità immobiliari *residenziali*) i nuovi parcheggi in deroga possono essere realizzati con destinazione e pertinenze anche di unità immobiliari *non residenziali*;

2) non esistono limiti di distanza tra il parcheggio e l'unità immobiliare al quale è legato da rapporto di pertinenza: il parcheggio deve risultare nell'ambito dello stesso territorio comunale o in Comuni contermini.

Naturalmente, in entrambi i casi, il rapporto di pertinenza dovrà essere garantito in modo formale da «un atto unilaterale impegnativo per sé, per i propri successori o avanti causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari». Inutile dire che l'istituzione del rapporto di pertinenza rende inscindibili l'unità immobiliare e il parcheggio.

Più che un'innovazione, un chiarimento, peraltro opportuno: fatte salve incompatibilità evidenti (piano del traffico, tutela dei corpi idrici, uso delle superfici sovrastanti) «sono in ogni caso consentite (art. 2 - 3° co.) le opere accessorie anche esterne, atte a garantire la funzionalità del parcheggio, quali rampe, aereazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico».

È stato stabilito in forma e-

splicita che (ovviamente previa concessione da parte dell'ente interessato) i parcheggi «sono realizzabili anche *al di sotto* delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico» (art. 2 - co. 2).

Sempre per la realizzazione di parcheggi pertinenti, è pure prevista (art. 3) la cessione in diritto di superficie da parte dei Comuni ai privati interessati in forma individuale o societaria, di aree pertinenti o di loro sottosuolo mediante una convenzione la quale rechi, tra l'altro, l'atto di impegno anche per gli aventi causa a non mutare la destinazione a parcheggio.

La realizzazione di parcheggi potrà ora normalmente essere effettuata anche previa semplice denuncia d'inizio dell'attività (Dia); l'autorizzazione edilizia si renderà necessaria solo nel caso esista contrasto con la specifica destinazione urbanistica della parte di sottosuolo interessata dall'intervento.

Inutile ricordare che il ricorso alla «Dia» è possibile legittimamente soltanto se l'opera rispetta in modo rigoroso tutte le norme in vigore; data l'enorme complessità (per non dir altro) di queste, sarà quindi di buona norma, prima di ricorrere alla «Dia», interpellare l'ufficio comunale per avere conferma della procedibilità in quel senso.

Vittorio Martinelli

