



ALLEGATO A

COMUNE DI SAN PANCRAZIO SALENTINO
Provincia di Brindisi
Ufficio Tecnico Comunale

REGOLAMENTO

**PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A PARCHEGGI
PRIVATI DI PERTINENZA E AREE A STANDARD**

“Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse”.

Art. 2 - Incentivi volumetrici Legge Regionale 19 dicembre 2023, n. 36”

San Pancrazio Salentino li, 10/07/2025

Il Responsabile del Procedimento
Arch. J. Antonio De Gioia

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Cosimo STRIDI

REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A PARCHEGGI PRIVATI DI PERTINENZA E AREE A STANDARD

Premessa

La Regione Puglia con Legge 19 dicembre 2023 n. 36, perfezionatasi con la Legge Regionale n.13/2024, ha dettato una disciplina specifica per gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e disposizioni diverse.

La richiamata legge si colloca in un quadro normativo regionale e nazionale finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici e riconoscendo incentivi volumetrici per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia.

Nell'ambito degli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard pubblici come previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e che talvolta, constatata l'impossibilità di rinvenire per il privato aree materialmente cedibili in adempimento a quota parte di standard urbanistici, nasce la necessità di valutare l'ipotesi di darvi soddisfazione in modo alternativo, attraverso la monetizzazione del valore. Il ricorso a tale procedura consentirebbe, una volta intervenuto, un puntuale riscontro degli altri requisiti legalmente richiesti, di non rinunciare all'intervento costruttivo per mancanza di aree da cedere per standard funzionali, compensando il controvalore in denaro dello standard dovuto.

Nello specifico, l'art. 3, comma 6 della Legge Regionale n. 36/2023, prevede che in caso di impossibilità a reperire gli spazi a parcheggio previsti dalla legge 24 marzo 1989, n. 122 "Tognoli", da dimostrarsi mediante relazione asseverata da parte del tecnico comunale, il Comune può prevedere la monetizzazione di dette aree calcolandone l'importo sulla base del volume incrementato, per gli interventi di ampliamento, e sulla volumetria totale, per gli interventi di demolizione e ricostruzione. Tali risorse sono vincolate alla realizzazione e alla manutenzione di parcheggi pubblici.

L'art. 3, comma 2, lett. e) della Legge Regionale n. 36/2023, prevede ai fini del rispetto delle prescrizioni previste nel D.M. 1444/1968, in alternativa alla cessione, che i Comuni consentano la monetizzazione delle aree a standard.

Le somme rivenienti dalla monetizzazione saranno vincolate e utilizzate esclusivamente per l'acquisizione di aree a standard e per la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione e forestazione, in coerenza con le finalità della presente legge e con gli obiettivi e le indicazioni fornite dai progetti strategici e dalle linee guida del PPTR: "La rete ecologica regionale" e "Il patto città campagna".

Si precisa, altresì, che anche gli interventi previsti dalla L.R. n. 33/2007 "Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate", comportando l'incremento del carico insediativo, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e alla cessione di aree da destinare a standard.

Pertanto, con il presente regolamento si stabilisce il costo a mq delle aree a parcheggio e aree a standard.

Con deliberazione consiliare n. _____ del _____ sono stati individuati, ai sensi della legge regionale 19 dicembre 2023, n. 36, i seguenti ambiti edificati all'interno delle zone omogenee del Piano Regolatore Generale, ove consentire gli interventi di riuso e di riqualificazione su immobili di cui alla presente legge, attraverso interventi di ampliamento o demolizione e ricostruzione:

- a. tutte le aree tipizzate come "B" - Zone residenziale di completamento e di ristrutturazione edilizia) qualora;*
- b. tutte le aree tipizzate come "B1" - Zone di completamento semintensivo;*
- c. tutte le aree tipizzate come "B2" - Zone di completamento estensivo;*
- d. tutte le aree tipizzate come "B3" - aree di E.R.P. esistente e di completamento;*
- e. le sole aree tipizzate come "C" - Aree edificabili dotate di strumento esecutivo P.U.E. approvato.*

ARTICOLO 1

Oggetto del regolamento

Il presente Regolamento disciplina, in caso di impossibilità, le modalità di reperimento delle aree da destinare a parcheggi privati di pertinenza, mediante monetizzazione, in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico, secondo quanto disposto dall'articolo 3, comma 6, della legge regionale 19 dicembre 2023, n. 36.

Tale impossibilità è da dimostrarsi mediante relazione asseverata da parte del tecnico comunale.

L'importo relativo alla monetizzazione di dette aree viene calcolato sulla base del volume incrementato, per gli interventi di ampliamento, e sulla volumetria totale, per gli interventi di demolizione e ricostruzione e determinando il relativo spazio nella misura di un metro quadrato ogni 10 metri cubi di volumetria realizzata.

Le risorse derivanti da tale monetizzazione sono vincolate alla realizzazione e alla manutenzione di parcheggi pubblici.

Ai fini del rispetto delle prescrizioni previste dal D.M. 1444/1968, in alternativa alla cessione, il Comuni consente la monetizzazione delle aree a standard urbanistici o all'asservimento delle medesime ad uso pubblico.

ARTICOLO 2

Ambito di applicazione

La monetizzazione è ammessa, esclusivamente, nei seguenti casi e con le seguenti modalità:

1. Ai sensi della lettera e) del comma 2 dell'art. 3 della L.R. n° 36/2023:
 - l'applicazione della monetizzazione degli standard dovuti per gli interventi di ampliamento nelle Zone B e C, solo ed esclusivamente in caso di impossibilità di cessione delle aree necessarie;
 - sempre e comunque l'applicazione della monetizzazione degli standard in caso di ampliamenti nelle Zone Agricole salvo specifiche situazioni che rendano utile la cessione delle aree;
 - contestuale vincolo di utilizzo delle suddette somme monetizzate esclusivamente per l'acquisizione di aree a standard e per la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione e

forestazione, in coerenza con le finalità della presente legge e con gli obiettivi e le indicazioni fornite dai progetti strategici e dalle linee guida del PPTR “La rete ecologica regionale” e “Il patto città campagna”;

2. Ai sensi della lettera g) del comma 3 dell’art. 3 della L.R. n° 36/2023:

- l’applicazione della monetizzazione delle aree a standard nel caso in cui, per interventi di demolizione e ricostruzione nelle Zone B e C, risulti impossibile la cessione di aree a standard, da reperite prioritariamente nel lotto di intervento e nelle zone urbanizzate immediatamente limitrofe, ovvero all’interno della maglia o comparto di pertinenza, solo se, nella piena disponibilità del richiedente e ritenute funzionali all’utilizzazione pubblica;
- sempre e comunque l’applicazione della monetizzazione degli standard in caso di interventi di demolizione e ricostruzione nelle Zone Agricole salvo specifiche situazioni che rendano utile la cessione delle aree;
- contestuale vincolo di utilizzo delle suddette somme monetizzate esclusivamente per la realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione, in coerenza con le finalità della legge e con gli obiettivi e le indicazioni fornite dai progetti strategici e dalle linee guida del PPTR, “La rete ecologica regionale” e “Il patto città campagna”;

3. Ai sensi del comma 6 dell’art. 3 della L.R.:

- l’applicazione della monetizzazione delle aree a parcheggio nel caso in cui, per interventi di ampliamento e demolizione e ricostruzione nelle Zone B e C, risulti impossibile la cessione di aree a parcheggio previsti dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122, da dimostrarsi mediante relazione asseverata da parte del tecnico comunale;
- che le somme introitate saranno utilizzate esclusivamente per la realizzazione e la manutenzione di parcheggi pubblici.

Risultano esclusi dall’ambito di applicazione del presente Regolamento tutti gli interventi non ricompresi nel presente articolo.

ARTICOLO 3

Possibilità ed opportunità della monetizzazione

Il ricorso all’istituto della monetizzazione degli standard potrà avvenire per singolo caso.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire, SCIA o altro titolo abilitativo idoneo.

ARTICOLO 4

Condizioni per l’accoglimento delle richieste di monetizzazione

Le richieste di monetizzazione potranno essere accolte, nell’accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi, quando non è possibile reperire tali aree all’interno dell’area di pertinenza esclusiva del fabbricato o nelle zone urbanizzate immediatamente limitrofe, ovvero all’interno della maglia o comparto di pertinenza.

Le richieste di monetizzazione delle aree a standard per spazi pubblici potranno essere accolte, nell'accertata impossibilità progettuale, la non convenienza per l'Amministrazione o l'impossibilità concreta di addivenire all'acquisizione al patrimonio comunale delle aree, essendo le stesse o di esigue dimensioni o di inadeguata localizzazione e/o conformazione planimetrica tali da non risultare idonee agli scopi pubblici preposti.

ARTICOLO 5

Definizione dei valori di monetizzazione

La determinazione del valore di monetizzazione terrà conto del costo necessario all'acquisizione delle aree e, per quanto riguarda i parcheggi, anche del costo per la realizzazione delle infrastrutture, compresi i costi di progettazione e le altre spese generali.

Valore area da cedere per parcheggio

Per quanto attiene alla determinazione del valore di monetizzazione delle aree da cedere a parcheggio, per il costo di acquisizione delle aree, si assumono i valori stabiliti nella deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 25/03/2022 "Aggiornamento delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.)" che seppure riferiti all'applicazione dell'I.M.U., sono stati determinati per tutte le aree fabbricabili nel territorio comunale e costituiscono i costi delle aree nelle distinte zone territoriali derivanti dai valori medi delle stesse, come indicato nella perizia di stima, elaborata dal Responsabile del 3° settore tecnico urbanistico ed acquisita al protocollo generale dell'Ente il 25/03/2022 n. 3929, nella quale risultano evidenziati i valori delle aree fabbricabili e i criteri utilizzati per la loro determinazione, a cui va aggiunto il costo a Mq per la realizzazione di un metro quadrato di parcheggio a raso, determinato con computo metrico sulla base dei prezzi listino delle OO.PP. della Regione Puglia, in € 85.00/mq (Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione, segnaletica, spese tecniche, frazionamenti, iva e allacci compresi).

Pertanto, la tariffa per la monetizzazione dei parcheggi di cui alle LL.RR. Puglia n. 36/2023 e s.m.i., viene così determinata:

DETERMINAZIONE DEL VALORE AREE A PARCHEGGIO		
1 - Valore area parcheggio zone B		
Costo di realizzazione delle opere civili e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio a raso, compreso di spese tecniche	€/mq	85,00
Valore medio dell'area	€/mq	120,00
Valore totale	€/mq	205,00
2 - Valore area parcheggio zone B1		
Costo di realizzazione delle opere civili e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio a raso, compreso di spese tecniche	€/mq	85,00
Valore medio dell'area	€/mq	100,00
Valore totale	€/mq	185,00
3 - Valore area parcheggio zone B2		
Costo di realizzazione delle opere civili e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio a raso, compreso di spese tecniche	€/mq	85,00
Valore medio dell'area	€/mq	80,00
Valore totale	€/mq	165,00
4 - Valore area parcheggio zone B3		
Costo di realizzazione delle opere civili e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio a raso, compreso di spese tecniche	€/mq	85,00
Valore medio dell'area	€/mq	8,00
Valore totale	€/mq	93,00
5 - Valore area parcheggio zone C (dotate di strumento esecutivo – P.U.E.)		
Costo di realizzazione delle opere civili e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio a raso, compreso di spese tecniche	€/mq	85,00
Valore medio dell'area	€/mq	70,00
Valore totale	€/mq	155,00
6 - Valore area parcheggio zone Co (dotate di strumento esecutivo – P.U.E.)		
Costo di realizzazione delle opere civili e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio a raso, compreso di spese tecniche	€/mq	85,00
Valore medio dell'area	€/mq	50,00
Valore totale	€/mq	135,00
7 - Valore area parcheggio zone C1 (dotate di strumento esecutivo – P.U.E.)		
Costo di realizzazione delle opere civili e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio a raso, compreso di spese tecniche	€/mq	85,00
Valore medio dell'area	€/mq	60,00
Valore totale	€/mq	145,00
8 - Valore area parcheggio zone E		
Costo di realizzazione delle opere civili e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio a raso, compreso di spese tecniche	€/mq	85,00
Valore medio dell'area	€/mq	2,00
Valore totale	€/mq	87,00

Valore area da cedere per standard

Per la determinazione del costo di acquisto di aree a standard si assumono come costi i valori stabiliti nella deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 25/03/2022 “Aggiornamento delle aree fabbricabili ai fini dell’Imposta Municipale Unica (I.M.U.)” che seppure riferiti all’applicazione dell’I.M.U., sono stati determinati per tutte le aree fabbricabili nel territorio comunale e costituiscono i costi delle aree nelle distinte zone territoriali derivanti dai valori medi delle stesse, come indicato nella perizia di stima, elaborata dal Responsabile del 3° settore tecnico urbanistico ed acquisita al protocollo generale dell’Ente il 25/03/2022 n. 3929, nella quale risultano evidenziati i valori delle aree fabbricabili e i criteri utilizzati per la loro determinazione.

Gli importi unitari da versare sono da considerarsi sostitutivi dell’obbligo di reperimento delle aree a parcheggio privato di pertinenza e delle aree da cedere a standard.

VALORE MEDIO DELLE AREE DA CEDERE A STANDARD URBANISTICI

Zona B	€/mq 120,00
Zona B1	€/mq 100,00
Zona B2	€/mq 80,00
Zona C (dotata di strumento esecutivo – P.U.E.)	€/mq 70,00
Zona C0 (dotata di strumento esecutivo – P.U.E.)	€/mq 50,00
Zone C1 (dotata di strumento esecutivo – P.U.E.)	€/mq 60,00

Per le zone E si considerano lo stesso valore individuato per le zone C0

ARTICOLO 6

Metodo di calcolo delle aree a standard urbanistico e aree a parcheggio

Le aree a **standard** urbanistico sono subordinate alla verifica dei rapporti minimi così come stabiliti dal D.M. 1444/1968 degli interventi che comportano incremento di carico urbanistico e/o cambiamento di destinazione d’uso. Ai fini esclusivamente della verifica della dotazione degli standard pubblici, come previsti dal D.M. 1444/1968 e dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.), gli interventi che determinano incremento di carico urbanistico sono quelli in funzione di un aumento della superficie lorda di pavimento conseguente ad un aumento della volumetria per la destinazione residenziale e in funzione di un aumento della superficie lorda di pavimento per la destinazione commerciale, direzionale, turistica.

La dotazione minima di aree a standard per insediamenti residenziali viene assunta quella stabilita dal D.M. 1444/1968, pari cioè a 18 mq per abitante. Per il calcolo degli abitanti si assumerà come parametro volumetrico il valore stabilito dal D.M. 1444/1968 pari a 100 mc/ab.

Le aree a **parcheggio** sono subordinate alla verifica, così come stabiliti dall’art. 1, comma 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 “Tognoli”, stabilendo che nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. Pertanto, per il calcolo delle superficie a parcheggio, il valore stabilito è pari a 10 mc.

Schema di calcolo:

PARCHEGGI	$(V_i: 10 \text{ mc}) = \text{mq} \times V_{\text{Tap}}$
STANDARD	$[(V_i \times 18 \text{ mq/ab}): 100 \text{ mc/ab}] = \text{mq} \times V_{\text{as}}$

V_i = Volume incrementato (mc)

V_{Tap} = Valore Totale area a parcheggio (a seconda della zona di riferimento - €/mq)

V_{as} = Valore area a standard (a seconda della zona di riferimento - €/mq)

ARTICOLO 7**Corresponsione dei corrispettivi di monetizzazione**

Il corrispettivo, previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio e delle aree da cedere a standard, dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del ritiro del Permesso di Costruire o all'atto della presentazione della SCIA, o altro titolo abilitativo.

Se l'importo della monetizzazione supera € 3.000,00, su richiesta dell'interessato, ai sensi della Delibera di G.C. n. 195/2017, lo stesso può essere versato in n. 2 (due) rate semestrali, previa presentazione di apposita polizza fidejussoria, quale garanzia della somma restante che dovrà avere una durata di almeno 12 mesi dalla scadenza della seconda rata.

A dimostrazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita quietanza anche ai fini di eventuale richiesta, della parte, dello svincolo della polizza fidejussoria.

Nel caso di versamento in forma rateale, per ciò che concerne modalità, garanzie e sanzioni per il mancato o tardivo pagamento delle rate, si farà riferimento a quanto già previsto per il versamento degli oneri concessori, come indicato nell'articolo 42 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

I proventi derivanti dalla monetizzazione degli spazi a parcheggi saranno destinati alla realizzazione, gestione e manutenzione di parcheggi da parte del comune.

Si precisa che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001, eventualmente dovuti, andranno comunque versati all'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 8**Aggiornamento dei corrispettivi di monetizzazione**

I corrispettivi di monetizzazione, stabiliti nelle tabelle, di cui all'articolo 5 del presente Regolamento, saranno aggiornati con cadenza annuale.

2. L'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertate dall'ISTAT e pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale, calcolate dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

ARTICOLO 8**(Norma finale)**

Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione.