

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 06/05/2024

## **REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA DESTINATE A STANDARD URBANISTICI E A PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI (ALLEGATO A)**

### **ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' DEL REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento ha per oggetto la disciplina della monetizzazione delle aree di limitata estensione destinate sia a standard urbanistici (verde e parcheggi pubblici) che ai parcheggi privati negli interventi edilizi diretti, in quanto né le Norme Tecniche di attuazione del Programma di Fabbricazione vigente né il Regolamento Edilizio vigente, prevedono la facoltà dell'Amministrazione Comunale di surrogare il reperimento delle aree a standard, attraverso l'istituto della monetizzazione.

### **ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il presente regolamento stabilisce criteri e modalità per il reperimento delle aree da destinare a standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968 mediante l'istituto della "monetizzazione", in alternativa alla cessione gratuita al Comune o all'asservimento ad uso pubblico.

Il presente regolamento disciplina inoltre la possibilità di monetizzare anche le aree da destinare a parcheggi pertinenziali previsti dall'art. 41/sexies della legge 1150/1942 (come modificato dall'art. 2 comma 2 della legge 122/1989), nei casi in cui vi sia comprovata impossibilità all'assolvimento di tale obbligo.

Per quanto attiene ai commi precedenti, la monetizzazione è ammessa per 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.

L'eventuale monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici e a parcheggi pertinenziali deve essere espressamente richiesta dal titolare dell'intervento e allegata al relativo procedimento edilizio, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire o della SCIA.

La proposta progettuale dovrà sempre contenere la determinazione delle aree da destinare a standard urbanistici o quelle da destinare a parcheggio privato pertinenziale oggetto di monetizzazione.

**Di seguito si riportano gli interventi per i quali è ammessa la monetizzazione dei parcheggi e/o delle aree a standard.**

1. ampliamenti di immobili residenziali e non residenziali, di immobili ricaduti all'interno di aree tipizzate A, B e C del vigente Programma di Fabbricazione, fino ad un incremento volumetrico non superiore a 100 metri cubi, realizzati antecedentemente alla legge n.122/1989 del 24 marzo 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati. L'area da destinare a parcheggio pertinenziale (e da monetizzare) è quella riferita al solo incremento volumetrico;
2. cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, di immobili ricaduti all'interno di aree tipizzate A, B e C del vigente Programma di Fabbricazione, aventi una superficie utile non superiore a 100 mq ad esclusione di garage di pertinenza delle residenze esistenti nonché di ampliamenti su aree già destinate a parcheggio;
3. sopraelevazioni di abitazioni unifamiliari con la creazione di una residenza per un massimo di 300 mc, ricadenti all'interno della zone classifica A – B e C dal vigente Programma di Fabbricazione.
4. standard per parcheggio ad uso privato previsti:

- a) dalla Legge Regionale 33/2007 “Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate”;
- b) dalla Legge Regionale 19 dicembre 2023, n. 36 “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”;

5. standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico, previsti dalla Legge Regionale 19 dicembre 2023, n. 36 “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”;

L’art. 4, comma 3 della Legge Regionale 33/2007 “Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate”, dispone che, il recupero dei sottotetti all’uso residenziale è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi “pertinenziali” (obbligatori), nella misura minima di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa con l’intervento di recupero. L’obbligo di reperire spazi per parcheggi sussiste anche nelle fattispecie di cui agli artt. 7 e 8 della citata Legge 33/07 (recupero dei porticati, riutilizzo di seminterrati ed interrati).

La Legge Regionale 19 dicembre 2023, n. 36 “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”, dispone che tutti gli interventi di cui alla legge citata, sono subordinati:

- alla cessione delle aree a standard in misura corrispondente all’aumento volumetrico previsto. Solo nel caso in cui sia dimostrata l’impossibilità di reperire tali aree, gli ampliamenti sono consentiti previo versamento di una somma pari al costo base di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute;
- al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di un metro quadrato ogni 10 metri cubi di volumetria realizzata. Qualora sia dimostrata l’impossibilità ad assolvere tale obbligo, gli ampliamenti sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

Per il reperimento delle aree da cedere come standard si applicano le disposizioni di cui al D.M. 1444/1968 nel caso di realizzazione di volumetrie *per le destinazioni esclusivamente residenziali*:

- Volume  $V$  per persona = 80,00 mc/ abitante

- Standards urbanistici: 18 mq/ abitante

### **STANDARDS URBANISTICI**

*Il Programma di Fabbricazione (P. di F.) al fine di conseguire, attraverso la gestione degli interventi sul territorio un rapporto equilibrato tra servizi ed insediamenti, stabilisce, ai sensi del D. M. n. 1444/ '68 le seguenti quantità minime inderogabili di spazi per servizi e attrezzature pubbliche, che devono essere mediamente assicurate per abitante, nelle zone residenziali o in rapporto alle strutture produttive commerciali e direzionali, fatte salve diverse e specifiche individuazioni e previsioni del P. di F.*

Standard complessivo per attrezzature a livello di quartiere: 18 mq./ abitante

Pertanto il reperimento di aree a standard sarà pari a 18 mq / 80 mc di volume da realizzare.

Per il reperimento di spazi per parcheggi si applica la disposizione prevista dalla normativa vigente (legge 112/89 – legge Tognoli) e precisamente nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria da realizzare.

Risultano esclusi dall'ambito di applicazione del presente Regolamento tutti gli interventi non ricompresi nei citati articoli.

### **ART. 3 – POSSIBILITÀ ED OPPORTUNITÀ DELLA MONETIZZAZIONE**

L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standard potrà avvenire per singolo caso previa valutazione di fattibilità del Dirigente del Settore Tecnico. La proposta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire o SCIA.

### **ART.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.

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.

Il Dirigente del Settore Tecnico, può sempre rifiutare la monetizzazione ove verifichi che il richiedente il titolo edilizio dispone di aree in loco idonee al soddisfacimento degli standard previsti.

### **ART. 5 – DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE**

Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree da destinare a standard pubblici è pari al costo di acquisizione delle aree con riferimento alla tipologia di zona cui è destinato l'intervento (Tabella 1).

Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree di parcheggio è determinato dalla somma del valore dell'area e dell'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera (Tabella 2).

Per la determinazione dei valori venali delle aree si è fatto riferimento alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 114 del 19.07.2022 "Determinazione valore aree edificabili anno 2022", con cui sono stati fissati i valori medi delle aree fabbricabili.

**Tabella 1 : VALORE MONETIZZAZIONE AREA DA CEDERE PER STANDARDS**

<b>TERRITORIO DI POGGIARDO</b>		
Zona	Descrizione	valore €/mq
B1	completamento edilizio (5 mc/mq)	117,00
B2 - B3	completamento edilizio (3 mc/mq)	96,00
B4	completamento edilizio (2 mc/mq)	85,00
C	Lottizzate (2 mc/mq)	85,00
C	Non Lottizzate	42,00
PIP	Piano Insediamenti Produttivi	17,92
<b>TERRITORIO DI VASTE</b>		
Zona	Descrizione	valore €/mq
B1	completamento edilizio (5 mc/mq)	69,00

B2 - B3	completamento edilizio (3 mc/mq)	64,00
B4	completamento edilizio (2 mc/mq)	42,00
C	Lottizzate (2 mc/mq)	42,00
C	Non Lottizzate	21,00

Per gli interventi realizzati in zona E "agricola" si applicherà il valore della zona C non lottizzata riferita al territorio di Vaste per un importo unitario pari a 21,00 €/mq.

Come innanzi richiamato il corrispettivo per la monetizzazione delle aree di parcheggio è determinato dalla somma del valore dell'area e dell'onere corrispondente al Costo base unitario di costruzione degli spazi a parcheggio; il costo di costruzione unitario è stato così determinato:

a) Costo base unitario di costruzione degli spazi a parcheggio	€. 30,00/mq
b) Spese tecniche	€. 5,00/mq
<b>Totale</b>	<b>€. 35,00/mq</b>

**Tabella 2 : VALORE MONETIZZAZIONE AREE PER PARCHEGGIO**

<b>TERRITORIO DI POGGIARDO</b>				
Zona	Descrizione	Valore area €/mq	Costo base unitario di costruzione degli spazi a parcheggio €/mq	Valore Totale €/mq
B1	completamento edilizio (5 mc/mq)	117,00	35,00	152,00
B2 - B3	completamento edilizio (3 mc/mq)	96,00	35,00	131,00
B4	completamento edilizio (2 mc/mq)	85,00	35,00	120,00
C	Lottizzate (2 mc/mq)	85,00	35,00	120,00
C	Non Lottizzate	42,00	35,00	77,00
PIP	Piano Insediamenti Produttivi	17,92	35,00	52,92
<b>TERRITORIO DI VASTE</b>				
B1	completamento edilizio (5 mc/mq)	69,00	35,00	104,00
B2 - B3	completamento edilizio (3 mc/mq)	64,00	35,00	99,00
B4	completamento edilizio (2 mc/mq)	42,00	35,00	77,00
C	Lottizzate (2 mc/mq)	42,00	35,00	77,00
C	Non Lottizzate	21,00	35,00	56,00

Gli importi di cui alle suddette Tabelle sono da considerarsi sostitutivi dell'obbligo di reperimento delle aree a parcheggio privato di pertinenza e delle aree da cedere a standard.

#### **ART. 6 – CORRESPONSIONE DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE**

1. 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; per importi superiori ad € 2.000,00 (euro duemila/00), su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato, previa presentazione di apposita polizza fidejussoria.

2. A dimostrazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita la quietanza.

3. 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'art. 42 del D.P.R. 380/2001.

4. I proventi della monetizzazione delle aree a standard, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente all'acquisizione di aree destinate alle attrezzature e opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

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

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

#### **ART. 7 – AGGIORNAMENTO DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE**

1. I corrispettivi di monetizzazione così come stabiliti nelle Tabelle di cui all'art. 5 del presente Regolamento, saranno aggiornati con cadenza triennale, mediante apposito atto amministrativo.

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.

Il Responsabile U.T.C.  
Settore Urbanistica e Ambiente  
geom. Aldo COSSA