



# COMUNE DI SAN DONACI

PROVINCIA DI BRINDISI

Piazza Pompilio Faggiano – 72025 San Donaci (BR)

Tel. 0831.631205

<http://www.sandonaci.net>

pec: [info@pec.sandonaci.net](mailto:info@pec.sandonaci.net)

**L.R. 36/2023 modificata dalla L.R. 13/2024 (Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 co.1 lett. d) del D.P.R. 06/06/2001 n.380).**

Individuazione ambiti d'intervento ex art.4.

Specificazioni su deroghe, monetizzazione aree a standard e parcheggi privati ex art.3.

Variante al Piano Regolatore Generale ex art.12 co.3 L.R. 20/2001.

**ALLEGATO B**

Delibera G.C. n. \_\_\_\_ del 31/07/2025

## REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PRIVATI DI PERTINENZA E DELLE AREE DA DESTINARE A STANDARD

### **ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità di reperimento delle aree a parcheggio privato di pertinenza e delle aree per standard urbanistici mediante monetizzazione in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico.
2. Si differenziano le seguenti casistiche:
  - A. **aree per parcheggio privato** previste da:
    - A1. dalla Legge Regionale 26 novembre 2007, n°33 “*Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate*”;
    - A2. dalla Legge Regionale 21 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*”;
  - B. **aree standard per spazi pubblici** o riservati alle attività collettive, al verde pubblico, previsti da:
    - B1. dalla Legge Regionale 26 novembre 2007, n°33 “*Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate*”;
    - B2. dalla Legge Regionale 21 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*”;
3. L'art.4, comma 3 della Legge Regionale n°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).

4. La Circolare Esplicativa n°1/2009 emessa dall'Assessorato all'Assetto del territorio Servizio Urbanistica della Regione Puglia chiarisce che “gli interventi previsti dalla l. r. 33/2007 (recupero dei sottotetti ad uso residenziale, recupero dei porticati ad uso residenziale o terziario e/o commerciale, riutilizzo di piani seminterrati ad uso residenziale e dei piani seminterrati e interrati ad uso terziario e/o commerciale), comportando l'incremento del carico insediativo, devono contemplare la cessione, da parte dei soggetti proponenti gli interventi, delle aree da destinare a standard (DM 2 aprile 1968 n. 1444). Considerata la natura e la specificità degli interventi previsti, che interessano comunque immobili preesistenti, il Comune può prevedere che l'interessato, qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte dette aree, in alternativa alla cessione (totale o parziale), provveda al pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute”;
5. L'art.3 della Legge Regionale 21 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*”,
  - al comma 2, lettera e), nel definire le condizioni per la realizzazione degli interventi di ampliamento, dispone che “*ai fini del rispetto delle prescrizioni previste nel D.M. 1444/1968, in alternativa alla cessione, i Comuni possono consentire 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”*”;
  - al comma 3, lettera g), nel definire le condizioni per la realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione, dispone che “*le superfici a standard da cedere siano reperite prioritariamente nel lotto di intervento; dove questo non sia possibile, in tutto o in parte, dette superfici possono essere reperite, se nella disponibilità del richiedente e sempreché ritenute funzionali alla utilizzazione pubblica, nelle zone urbanizzate immediatamente limitrofe anche in lotti interclusi, in aree degradate o in stato di abbandono, in relitti o aree da riqualificare. Nel caso in cui, in alternativa alla cessione, il Comune intenda ricorrere alla **monetizzazione delle aree a standard**, lo stesso, oppure il diretto interessato previa stipulazione di apposita convenzione, utilizza dette risorse per la realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione, in aree puntualmente indicate dallo stesso Comune con la deliberazione di cui all'articolo 4, comma 1, oppure con altri analoghi strumenti di competenza comunale, quali anche il Piano del Verde e il Piano dei Servizi, in coerenza con gli obiettivi e le indicazioni forniti dai progetti territoriali strategici 4.2.1 La rete ecologica regionale e 4.2.2 Il patto città campagna e dalle linee guida regionali del PPTR*”;
  - al comma 6, nel caso in cui, per interventi di ampliamento e demolizione e ricostruzione, dispone che “*in caso di impossibilità a reperire gli spazi a parcheggio previsti dalla legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), 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.***”;

## **ART. 2 – CONCESSIONE DELLA MONETIZZAZIONE**

1. L'impiego dell'istituto della monetizzazione potrà avvenire previa valutazione caso per caso attraverso l'emissione di un formale atto dirigenziale nelle seguenti circostanze:

- a) Aree a parcheggio privato fino a 100 mq;
  - b) Aree a standard fino a 200 mq;
2. Rimangono in capo alla valutazione della Giunta Comunale le richieste di monetizzazione di aree a parcheggio privato o standard pubblico aventi superfici superiori a quelle sopra indicate.
  3. La richiesta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, alla presentazione della SCIA o contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire o comunque prima del suo rilascio.

### **ART. 3 – CONDIZIONI PER L'ACCOGLIMENTO RICHIESTE DI MONETIZZAZIONE**

1. Risultano esclusi dall'ambito di applicazione del presente Regolamento tutti gli interventi non ricompresi nell'articolo 1 del presente Regolamento.
2. Per quanto attiene ai casi di cui al punto A del precedente comma 2 dell'art.1, la monetizzazione delle aree è ammessa esclusivamente qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire nuove aree a parcheggio o nel caso in cui ne pregiudichi lo sviluppo progettuale in considerazione delle attuali esigenze di vita, ad insindacabile giudizio di chi deve accogliere la richiesta di monetizzazione.
3. Per quanto attiene, invece, ai casi di cui al punto B del precedente comma 2 dell'art.1, la monetizzazione delle aree è ammessa esclusivamente qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire tali nuove aree all'interno dell'area di pertinenza esclusiva del fabbricato o comunque entro una distanza di 300ml da essa, o la cessione riguarda una superficie di ridotte dimensioni o di inadeguata localizzazione e/o conformazione planimetrica tali da non risultare idonee agli scopi pubblici preposti, ad insindacabile giudizio di chi deve accogliere la richiesta di monetizzazione.
4. Il Responsabile del Settore/Giunta Comunale, può sempre rifiutare la monetizzazione ove verifichi che il richiedente il titolo edilizio dispone di aree in loco idonee al soddisfacimento degli standard previsti o dei parcheggi ad uso privato.

### **ART. 4 – DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE**

1. Il corrispettivo per la monetizzazione delle **aree a parcheggio privato** è determinato moltiplicando la superficie a parcheggio da reperire per l'onere corrispondente al costo di acquisizione delle aree e realizzazione dell'opera, così come determinato al successivo art. 5 comma 2.
2. Il corrispettivo per la monetizzazione delle **aree da destinare a standard** pubblici è determinato moltiplicando la superficie dell'area da cedere a standard per l'onere corrispondente al costo di acquisizione delle aree e realizzazione delle opere, così come determinato al successivo art.5 comma 1.
  - ❖ Per la determinazione della superficie dell'area da destinare a standard si dovrà procedere nel modo seguente:  
 $A = (V/\text{Coeff.}) \times 18$   
Dove:  
A[mq] = Superficie a standard ricercata;  
V[mc] = Aumento volumetrico da realizzare;  
Coeff.[mc/ab] = 80 (incasodiedilizia residenziale);  
100 (in caso di edilizia non residenziale);

### **ART. 5 – VALORI UNITARI AREE DA MONETIZZARE**

1. I valori di riferimento per la **monetizzazione delle aree da cedere a standard** pubblici, in relazione alla destinazione di zona, sono pari alla somma tra il valore dell'area riveniente dalla Deliberazione della Giunta Comunale con la quale è stata approvata la relazione di stima aree edificabili e successive modifiche e aggiornamenti, adeguati secondo l'indice ISTAT per la rivalutazione monetaria, e il costo di esecuzione delle opere quantificato in € 80,00 al mq, quest'ultimo da aggiornare con cadenza quinquennale sulla base delle variazioni degli indici del

costo di costruzione di un fabbricato residenziale, accertate dall'ISTAT. Per le zone agricole il valore dell'area (a cui aggiungere il predetto costo di esecuzione delle opere di € 80,00), non essendo incluso nella deliberazione suddetta, è fissato in 2,40 €/mq.

2. I valori di riferimento per la **monetizzazione delle aree a parcheggio privato**, in relazione alla destinazione di zona, sono pari alla somma tra il valore dell'area riveniente dalla Deliberazione della Giunta Comunale con la quale è stata approvata la relazione di stima aree edificabili e successive modifiche e aggiornamenti adeguati secondo l'indice ISTAT per la rivalutazione monetaria, e il costo di esecuzione delle opere quantificato in € 80,00 al mq, quest'ultimo da aggiornare con cadenza quinquennale sulla base delle variazioni degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, accertate dall'ISTAT.

## **ART. 6 – MODALITA' DI PAGAMENTO**

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.
2. Su richiesta dell'interessato, il pagamento può essere rateizzato in 4 rate semestrali, previa presentazione di apposita polizza fidejussoria a garanzia del pagamento.
3. A dimostrazione dell'avvenuto versamento (o di ogni rata) dovrà essere trasmessa la rispettiva ricevuta.
4. Nel caso di versamento in forma rateale, il mancato o il tardivo pagamento delle rate comporterà quanto già previsto per il versamento degli oneri concessori, come indicato nell'art. 42 del D.P.R. 380/2001.
5. La fidejussione da prestare per garantire il debito residuo dovrà essere di importo pari alla somma delle rimanenti tre rate, maggiorata del 40%.
6. Il pagamento dell'intero importo in unica soluzione o della prima rata e la presentazione della polizza in caso di rateizzazione, dovranno avvenire nel rispetto delle tempistiche di seguito riportate:
  - ✓ alla presentazione della SCIA nel caso di SCIA art. 22 DPR n°380/2001 e comunque prima dell'inizio dei lavori;
  - ✓ entro 30 giorni dalla data di presentazione della SCIA art. 23 (SCIA alternativa al PdC) DPR n°380/2001 e comunque prima dell'inizio dei lavori;
  - ✓ prima del rilascio del Permesso di Costruire art.10 DPR n°380/2001
7. **Le somme rivenienti dalla monetizzazione da destinare a standard** introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno vincolate e utilizzate esclusivamente per l'acquisizione di aree a standard e per la realizzazione di interventi di attrezzamento o riqualificazione di aree a verde urbano, forestazione e rinaturalizzazione, in coerenza con le finalità della presente legge e con gli obiettivi e le indicazioni fornite dai progetti territoriali strategici 4.2.1 La rete ecologica regionale e 4.2.2 Il patto città campagna e dalle linee guida regionali del PPTR”;
8. **I proventi derivanti dalla monetizzazione degli spazi a parcheggi**, saranno destinati alla realizzazione e alla manutenzione di parcheggi pubblici da parte del comune.
9. 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. 8 – ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno in cui sarà esecutiva la delibera di approvazione dello stesso.