



**CITTÀ DI SURBO**

Provincia di Lecce

~~~~~o~~~~~

*Settore Servizi Amministrativi*

**REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DEI  
PARCHEGGI PRIVATI di PERTINENZA E DELLE AREE  
DA DESTINARE A STANDARDS**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 dell'08/05/2010

# REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PRIVATI di PERTINENZA E DELLE AREE DA DESTINARE A STANDARDS

## ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento disciplina le modalità di reperimento delle aree per standards urbanistici mediante monetizzazione in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico.

Ai fini del reperimento degli standards per parcheggio ad uso pubblico o privato e per spazi pubblici o riservati alle attività collettive e al verde pubblico si differenziano le seguenti casistiche, standards previsti:

a. dalla normativa vigente e/o da regolamenti di attuazione degli strumenti urbanistici;

b. dalla Legge Regionale n. 33/2007 *“Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate”*;

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 n. 33/07 (recupero dei porticati, riutilizzo di seminterrati ed interrati).

c. dalla Legge Regionale 30 luglio 2009, n. 14 *“Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”*;

L'art. 5, comma 3, della Legge Regionale 30 luglio 2009, n. 14 *“Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”*, 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 - *comma 3*

*lettera b )*-. 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 - *comma 3 lettera c)*-. 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.

## ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Relativamente al punto 1 lett. a dell'art. 1 la monetizzazione è ammessa esclusivamente nei seguenti casi e qualora sia impossibile reperire la dotazione delle aree a standards secondo i parametri previsti dalla normativa e dai regolamenti vigenti:

1) *Interventi di ristrutturazione edilizia*, così come definita dall'art. 3 lett.d D.P.R.n. 380/01 e s.m.i., eseguiti sul patrimonio edilizio esistente esclusivamente nelle aree tipizzate Zona A e Zona B dal vigente strumento urbanistico;

2) *Interventi di Sopraelevazione*, qualora con la sopraelevazione si dovesse generare un'altra unità abitativa del tutto indipendente dalle unità abitative sottostanti, eseguiti nelle Zone B, B1 e C1 del vigente strumento urbanistico,

3) E' altresì ammessa la monetizzazione nella Zona P.I.P. del vigente strumento urbanistico qualora, per comprovate esigenze di produttività, le porzioni di aree da destinare a standards sono minime e non sostanziali rispetto alla dotazione complessiva dell'intero comparto e ne determinano l'inconvenienza per l'Amministrazione.

Relativamente al punto 1 lettere b e c la monetizzazione è ammessa esclusivamente qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire nuove aree a standards.

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

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

Il ricorso all'istituto della monetizzazione degli standards potrà avvenire per singolo caso, previa deliberazione della Giunta Comunale, su proposta del Dirigente del Settore. La proposta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta di Permesso di costruire o DIA.

### **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 standards 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.

La Giunta Comunale, su proposta del Dirigente del Settore, può sempre rifiutare la monetizzazione ove verifichi che il richiedente il titolo edilizio dispone di aree in loco idonee al soddisfacimento degli standards previsti.

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

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.

Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree da destinare a standards pubblici è, invece, pari al costo di acquisizione delle aree.

Per la determinazione dei valori venali delle aree si è fatto riferimento alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 72 del 04.05.2009 “*Approvazione valore aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili. Biennio 2009-2010*”, con cui sono stati fissati i valori medi delle aree fabbricabili.

La suddetta deliberazione non quantifica il valore delle aree fabbricabili nella Zona "A", per cui, essendo i parametri edilizi di tale Zona "A" uguali a quelli della Zona "B", si adottano gli stessi valori medi.

Da ciò, prendendo dei valori medi sulle diverse aree, vengono determinati i valori riportati nelle seguenti tabelle:

#### A. VALORE AREA DA CEDERE PER STANDARDS

##### TABELLA 1

###### VALORE AREA AL MQ.

|                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|
| ZONA A e ZONA B.....                                            | €/mq 95,00  |
| ZONA C1 località Manca.....                                     | €/mq 90,00  |
| ZONA C1 località Giorgilorio.....                               | €/mq 110,00 |
| ZONA C1 località Le Rene.....                                   | €/mq 70,00  |
| ZONA B1 comp. A-B-C e D.....                                    | €/mq 78,00  |
| ZONA C2 località Manca – Franchina e Residence Il Colonne ..... | €/mq 15,00  |
| ZONA P.I.P. ....                                                | €/mq 25,00  |

#### B. VALORE AREA PER PARCHEGGIO

##### TABELLA 2

###### VALORE PARCHEGGIO AL MQ. ZONA A e ZONA B

Valore delle opere civili e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione e segnaletica .....

€/mq 8,00  
Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci..... €/mq 2,00  
Valore medio dell'area .....

€/mq 95,00  
**VALORE TOTALE PARCHEGGIO AL MQ. .... €/mq 105,00**

##### TABELLA 3

###### VALORE PARCHEGGIO AL MQ. ZONA C1 località Manca

Valore delle opere civili e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione e segnaletica .....

€/mq 8,00  
Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci .....

€/mq 2,00  
Valore medio dell'area .....

€/mq 90,00  
**VALORE TOTALE PARCHEGGIO AL MQ. .... €/mq 100,00**

##### TABELLA 4

###### VALORE PARCHEGGIO AL MQ. ZONA C1 località Giorgilorio

Valore delle opere civili e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione e segnaletica.....

€/mq 8,00  
Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci..... €/mq 2,00  
Valore medio dell'area.....

€/mq 110,00  
**VALORE TOTALE PARCHEGGIO AL MQ..... €/mq 120,00**

##### TABELLA 5

###### VALORE PARCHEGGIO AL MQ. ZONA C1 località Le Rene

Valore delle opere civili e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione e segnaletica.....

€/mq 8,00  
Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci..... €/mq 2,00  
Valore medio dell'area.....

€/mq 70,00

**VALORE TOTALE PARCHEGGIO AL MQ..... €/mq**  
**80,00**

**TABELLA 6**

**VALORE PARCHEGGIO AL MQ. ZONA B1 comp. A-B-C e D €/mq 78,00**

Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione e segnaletica..... €/mq 8,00  
Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci ..... €/mq 2,00  
Valore medio dell'area..... €/mq 78,00  
**VALORE TOTALE PARCHEGGIO AL MQ..... €/mq 88,00**

**TABELLA 7**

**VALORE PARCHEGGIO AL MQ. ZONA C2 località Manca – Franchina e Residence Il Colonne**

Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione e segnaletica..... €/mq 8,00  
Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci..... €/mq 2,00  
Valore medio dell'area..... €/mq 15,00  
**VALORE TOTALE PARCHEGGIO AL MQ..... €/mq 25,00**

**TABELLA 8**

**VALORE PARCHEGGIO AL MQ. ZONA P.I.P.**

Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione e segnaletica..... €/mq 8,00  
Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci..... €/mq 2,00  
Valore medio dell'area..... €/mq 25,00  
**VALORE TOTALE PARCHEGGIO AL MQ..... €/mq 35,00**

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 standards.

**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 standards, dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del ritiro del Permesso di Costruire oppure, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato, previa presentazione di apposita polizza fidejussoria.
2. A dimostrazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita la quietanza rilasciata dalla Tesoreria Comunale.
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, 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, gestione e manutenzione 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, stabiliti nelle Tabelle di cui all'art. 5 del presente Regolamento, saranno aggiornati con cadenza triennale, mediante apposito atto deliberativo della Giunta Comunale.
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 Direttore U.T.C.