



# COMUNE DI SALICE SALENTINO

Prov. Di Lecce – via V. Emanuele II, 15 - 73015  
C.F. 80001370750 - P.I. 00823670757

## UFFICIO TECNICO

Urbanistica – Edilizia – SUAP – PIP – Edilizia Residenziale Pubblica

---

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

**Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 48 Del 30/09/2025**

## INDICE

<b>ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 2 – CONCESSIONE DELLA MONETIZZAZIONE .....</b>	<b>4</b>
<b>ART. 3 – CONDIZIONI PER L'ACCOGLIMENTO RICHIESTE DI MONETIZZAZIONE.....</b>	<b>4</b>
<b>ART. 4 – DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE .....</b>	<b>5</b>
<b>ART. 5 – VALORI UNITARI AREE DA MONETIZZARE .....</b>	<b>5</b>
<b>ART. 6 – MODALITA' DI PAGAMENTO .....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 7 – DISPOSIZIONI FINALI.....</b>	<b>6</b>
<b>ART. 8 – ENTRATA IN VIGORE .....</b>	<b>6</b>

**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 **standards urbanistici** mediante monetizzazione in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico.
2. Si differenziano le seguenti casistiche:
  1. aree per **parcheggio privato** previste da:
    - A1. dalle N.T.A. allegate al P.R.G.;
    - A2. 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”*;
    - A3. 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”*;
    - A4. dalla Legge Regionale 12 agosto 2022, n° 20 *“Norme per il riuso e la riqualificazione edilizia e modifiche alla legge regionale 26 novembre 2007, n. 33”*
  2. **aree standards 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 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”*;
    - B3. dalla Legge Regionale 12 agosto 2022, n°20 *“Norme per il riuso e la riqualificazione edilizia e modifiche alla legge regionale 26 novembre 2007, n. 33”*;
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 standards (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 a quelle che dovrebbero essere cedute”*
5. L’art. 3 della 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 - *comma 3. 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 6. 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.*
6. La Legge Regionale 12 agosto 2022, n°20 *“Norme per il riuso e la riqualificazione edilizia e modifiche alla legge regionale 26 novembre 2007, n. 33”*, dispone:
- all’art. 3 comma 3: *“Ai fini del rispetto delle previsioni di cui al d.m. 1444/1968, in alternativa alla cessione delle superfici a standard i comuni possono consentire la monetizzazione, che sarà sempre destinata alla realizzazione di standard urbanistici, con assoluta priorità, ai fini della riduzione dei cambiamenti climatici, a interventi di rinaturalizzazione e forestazione, su suoli interamente permeabili, in coerenza 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”;*
  - all’art. 4 comma 8: *“con riferimento agli 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), il Comune può prevedere la monetizzazione, in caso di dimostrata impossibilità a reperirli, calcolandola sul volume incrementato per gli interventi di cui all’articolo 3 e sulla volumetria totale per gli interventi di cui all’articolo 4 vincolando le risorse alla realizzazione e 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 standards fino a 200 mq;
2. Rimangono in capo alla valutazione della Giunta Comunale le richieste di monetizzazione di aree a parcheggio privato o standards 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. Per quanto attiene al punto A1, del precedente comma 2 dell’art. 1, la monetizzazione dei parcheggi è ammessa esclusivamente nei seguenti casi:
  - a) *Interventi di ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione in (Zona Ac – centrale di interesse storico ed ambientale), così come definiti dall’art. 34.2 lett e);*
  - b) *Interventi di ampliamento e di Sopraelevazione (Zona B1 – residenziale prevalentemente satura, zona B2.1 – residenziali di completamento, Zona B2.2 – residenziale di recente completamento), così come definiti dall’art. 35.1, 35.2, 35.2 bis;*

2. Risultano esclusi dall'ambito di applicazione del presente Regolamento tutti gli interventi non ricompresi nei citati articoli.
3. Per quanto attiene ai casi di cui al precedente comma 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.
4. 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 150 ml 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.
5. 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 standards 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 standards** pubblici è determinato moltiplicando la superficie dell'area da cedere a standard per l'onere corrispondente al costo di acquisizione delle aree, 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 standards ricercata;

V [mc] = Aumento volumetrico da realizzare;

Coeff. [mc/ab] = 80 (in caso di edilizia 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 standards pubblici, in relazione alla destinazione di zona, sono pari al 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.
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 e il costo di esecuzione delle opere quantificato in € 70,00 al mq (incidenza di opere civili per la realizzazione di un parcheggio scoperto, impianto di illuminazione e segnaletica, Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci), 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 standards, 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. I proventi della monetizzazione delle superfici da destinare 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, oltre che ad interventi di rinaturalizzazione e forestazione, su suoli interamente permeabili, in coerenza 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".
8. I proventi derivanti dalla monetizzazione degli spazi a parcheggi, saranno destinati alla realizzazione di parcheggi pubblici da parte del comune o alla manutenzione di quelli esistenti.
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. 7 – DISPOSIZIONI FINALI**

1. Le richieste di monetizzazione già presentate per le quali non è stato emanato alcun atto deliberativo, dovranno essere istruite secondo il presente regolamento o quello previgente a scelta dell'istante, ove ciò fosse possibile.

**ART. 8 – ENTRATA IN VIGORE**

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