



**COMUNE DI TORRE SANTA SUSANNA**

- Provincia di Brindisi -

**SETTORE "URBANISTICA"**

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA REALIZZAZIONE DELLE  
OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLA MONETIZZAZIONE DEGLI  
STANDARD URBANISTICI**

Settore III

Il Responsabile di servizio  
Ing. Fanizza Pasquale

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1

##### OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento disciplina le modalità e le condizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, da parte di soggetti privati con relativa cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree e delle opere su di esse realizzate.
2. Il presente regolamento disciplina, altresì, le modalità per la monetizzazione delle aree destinate a standard, totale o parziale. Gli importi versati dai privati a titolo di monetizzazione sono da considerarsi sostitutivi dell'obbligo di reperimento delle aree per urbanizzazioni e del loro attrezzamento.
3. Il presente Regolamento disciplina le modalità di reperimento delle aree per standard urbanistici mediante monetizzazione in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico.

Visto il D.M. 1444/68, L. 122/89, si differenziano le seguenti casistiche ai fini del reperimento degli standard:

1. **standard per parcheggio ad uso privato** previsti:

- a. dalle N.T.A. allegata al P.d.F.;
- b. dalla Legge Regionale 33/2007 "Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate" e s.m.i.;
- 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" e s.m.i.;
- d. dalla L.R. n. 36 del 19.12.2023 "Disciplina Regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse" e s.m.i. .

2. **standard per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico**, previsti dal D.M. 1444/1968, 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" e dalla L.R. n. 36 del 19.12.2023 "Disciplina Regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse" e s.m.i. .

4. Il presente Regolamento si applica:

- a) con riferimento ad interventi diretti oggetto di Permesso di Costruire/SCIA/PUA o altri titoli abilitativi convenzionati;
- b) in ottemperanza ad accordi, comunque denominati, stipulati tra soggetti privati e Amministrazione Comunale;
- c) in ottemperanza ad atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dal soggetto attuatore.
- d) a tutte le varianti urbanistiche di trasformazione del territorio anche a quelle che ad oggi non hanno concluso l'iter amministrativo ed autorizzativo.

#### Art. 2

##### DEFINIZIONI

La cessione delle aree a standard (DM 1444/68) è prevista ogni qual volta si attuino interventi edilizi che prevedano incrementi di **carico urbanistico non previsti dallo strumento urbanistico vigente**.

Il presente Regolamento individua i criteri, disciplina modalità operative e definisce i valori unitari di calcolo per la monetizzazione delle aree per standard urbanistici, in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico delle stesse.

Settore III

Il Responsabile di servizio  
Ing. Fanizza Pasquale

La monetizzazione non comporta una diminuzione del livello dei servizi pubblici, sacrificato al reperimento di maggiori risorse economiche, ma consente la realizzazione di spazi pubblici più funzionali, in quanto individuati in una programmazione degli interventi necessari per soddisfare i bisogni della collettività e non derivanti, in modo frammentario e casuale, da iniziative private.

1. Ai fini del presente regolamento si intende:

- a) per soggetto attuatore (parte attuatrice), il soggetto privato che si impegna a dare esecuzione al contenuto di piani particolareggiati o del Permesso di Costruire/SCIA/PUA anche in variante alle condizioni convenute con l'Amministrazione Comunale;
- b) per monetizzazione, il versamento all'Amministrazione Comunale di una somma di denaro in alternativa alla cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree destinate a standard, ove le stesse aree non siano reperibili o lo siano solo parzialmente all'interno di piani particolareggiati ovvero per gli interventi non attuativi di piani (interventi diretti) per i quali sia prescritta la realizzazione di standard;
- c) per contributo di costruzione, la corresponsione di una somma in denaro commisurata all'incidenza degli *oneri di urbanizzazione* nonché al *costo di costruzione*, determinati con le modalità previste dalla vigente normativa;
- d) per scomputo degli oneri di urbanizzazione (D.P.R. 380/2001 art. 16), la realizzazione delle opere di urbanizzazione fino alla concorrenza dell'importo dovuto, con relativa cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree, senza il versamento della somma dovuta a titolo di contributo di urbanizzazione;
- e) per piano particolareggiato, lo strumento di pianificazione urbanistica, ad iniziativa pubblica o privata, oppure congiuntamente di iniziativa pubblica e privata, attuativo di quella generale, strumentale alla realizzazione di opere di urbanizzazione relative alla definizione dell'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento;
- f) per intervento diretto, le trasformazioni **edilizie ed urbanistiche** relative ad interventi di trasformazione così come definite dalla vigente normativa ovvero interventi che non necessitino di preventivo e specifico atto di pianificazione urbanistica.
- g) per convenzione urbanistica, le pattuizioni convenute tra Amministrazione Comunale e Parte attuatrice per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base di schemi tipo approvati dall'Amministrazione Comunale con proprio provvedimento;
- h) per accordo urbanistico, ogni ipotesi di pattuizione tra soggetto privato e Amministrazione Comunale non riconducibile ad ipotesi di convenzione urbanistica come definita nella lettera precedente;
- i) per atto unilaterale d'obbligo, l'atto contenente gli impegni assunti unilateralmente dal soggetto attuatore nelle ipotesi previste dalla vigente normativa sulla base dello schema tipo approvato dall'Amministrazione Comunale con proprio provvedimento; l'atto unilaterale sottoscritto dal soggetto attuatore è recepito con proprio provvedimento dal Dirigente responsabile del rilascio o dell'approvazione del titolo abilitativo edilizio;
- l) per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le opere descritte nei successivi articoli 3, 4 e 5 necessarie a rendere un'area idonea all'uso cui risulta destinata dalla vigente pianificazione urbanistica.

### Art. 3

#### FINALITA' E CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate nei successivi articoli 4 e 5, sono finalizzate a garantire il soddisfacimento del requisito della qualità urbana e di una migliore qualità della vita nella concreta realizzazione della dotazione di aree per servizi.
2. La realizzazione delle suddette opere avviene nel rispetto delle seguenti qualità prestazionali: accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica, semplicità ed economicità di gestione.
3. Le opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomputo degli oneri sono quelle che l'Amministrazione Comunale, in assenza dell'iniziativa del privato, è comunque tenuta ad eseguire con i propri mezzi.

**Art. 4**

## OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Costituiscono opere di urbanizzazione primaria le opere essenziali e necessarie ad assicurare un'adeguata urbanizzazione delle aree interessate dalle stesse, al fine di permetterne la funzionalità ed il rispetto dei fondamentali requisiti di qualità igienico - sanitaria.

2. Appartengono alla categoria delle **opere di urbanizzazione primaria** le seguenti opere:

- a) strade residenziali, comprensive di piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio, ivi incluse le piazzole ecologiche;
- c) fognature;
- d) rete idrica, ivi inclusa la rete idrica antincendio;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, comprese le cabine Enel e le cabine di decompressione;
- f) pubblica illuminazione, ivi inclusi i punti luce;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, ivi incluse le infrastrutture destinate all'installazione di reti e impianti di coubicazione elettronica in fibra ottica;
- i) le opere di mitigazione idraulica ed, in genere, ambientali (es. barriere arboree etc....).

3. Non si considerano opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti alla rete pubblica, di qualsiasi natura, nonché la viabilità e i parcheggi di esclusivo uso privato. Non possono, altresì, essere qualificate opere di urbanizzazione primaria gli spazi verdi che soddisfano mere esigenze di arredo (aiuole, percorsi, ecc.), che non consentono la loro fruibilità da parte della collettività;

**Art. 5**

## OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Costituiscono **opere di urbanizzazione secondaria** le seguenti opere strumentali al miglioramento della qualità della vita individuale e collettiva, qui di seguito elencati:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- d) mercati di quartiere;
- e) delegazioni comunali;
- f) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- g) centri sociali;
- h) attrezzature culturali;
- i) attrezzature sanitarie, cui sono da ricomprendere le opere costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.
- l) impianti sportivi di quartiere;
- m) aree verdi di quartiere.

Vista

- la Legge 122/1989
- la Legge 865/1971
- la Legge 415/1989
- la Legge 847/1964

Settore III

Il Responsabile di servizio  
Ing. Fanizza Pasquale

**TITOLO II****DISCIPLINA PER LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI****Art. 6****OGGETTO**

1. Il presente titolo disciplina la monetizzazione delle aree destinate a standard urbanistici in presenza di piani particolareggiati o per gli interventi attuativi di piani per i quali sia prescritta la realizzazione di standard, in alternativa alla realizzazione e alla cessione al Comune o alla individuazione di vincoli di destinazione d'uso pubblico.
2. La monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento all'Amministrazione Comunale di una somma di denaro in luogo della cessione o della costituzione di un vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree da urbanizzare, per le ipotesi in cui le suddette aree non siano reperibili o lo siano parzialmente nel rispetto della vigente normativa, ovvero non siano funzionali ad un'effettiva utilizzazione pubblica.
3. La monetizzazione è calcolata come somma del valore delle aree e del valore corrispondente all'attrezzamento delle stesse.

**Art. 7****AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. La monetizzazione degli standard urbanistici, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente legislazione e strumentazione urbanistica, è ammessa per l'intero territorio comunale.
2. Nell'ambito dei procedimenti di approvazione di piani particolareggiati o dei titoli abilitativi edilizi per gli interventi in diretta attuazione che comportano aumento del carico urbanistico (visto l'art. 2), le parti possono convenire altre ipotesi di monetizzazione, ove sussistano diverse esigenze debitamente motivate dall'Amministrazione Comunale.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il costo di costruzione per gli interventi: residenziali, turistici, commerciali e commerciali all'ingrosso, direzionali, artigianali ed industriali, agricoli, sportivi, sono dovuti ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e delle relativa Legge Regionale di attuazione.

Si precisa che ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 comma 1 del D.P.R. 380/2001, la concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività *industriali* o *artigianali* comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza *dei soli oneri di urbanizzazione* con esclusione del contributo sul *costo di costruzione*.

Resta inteso che il costo di costruzione deve essere sempre corrisposto secondo i casi previsti dalla normativa.

Le parti possono pattuire il ricorso alla monetizzazione contestualmente alla presentazione di piani particolareggiati o della richiesta del titolo edilizio per gli interventi attuativi di piani con aumento del carico urbanistico per i quali sia prescritta la realizzazione di standard.

**Art. 8****CONDIZIONI PER L'ACCOGLIMENTO DELLE RICHIESTE DI MONETIZZAZIONE**

*Le richieste di monetizzazione per interventi diretti potranno essere accolte dal responsabile di settore urbanistica, 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.

Per interventi che sviluppano aumento del carico urbanistico così come previsto dall'art. 2, l'organo proposto all'esame della richiesta di monetizzazione è la Giunta Comunale, che su proposta del Responsabile del Settore, può sempre rifiutare la monetizzazione ove verifichi che il richiedente il titolo edilizio dispone di aree in loco idonee al soddisfacimento degli standard previsti.

Settore III

Il Responsabile di servizio  
Ing. Fanizza Pasquale

**Art. 9**

**DEFINIZIONE DEI VALORI DELLA MONETIZZAZIONE E DISCIPLINA DELLE MODALITÀ DI CALCOLO**

Il corrispettivo per la monetizzazione delle **aree da destinare a standard pubblici** sarà computato in base al rapporto 1 abitante/100 mc di incremento volumetrico realizzato, con conseguente reperimento di 18 mq di standard per ogni abitante insediato. La richiesta di monetizzazione sarà pari alla media aritmetica tra i valori assegnati di cui alla tabella 1 seguente (\*).

Il corrispettivo per la monetizzazione delle **aree di parcheggio** (mq calcolati secondo il DM 122/89 art. 2) è determinato dalla somma del valore dell'area e dell'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera (tabella 2-3-4).

Per la determinazione dei valori venali delle aree si è fatto riferimento sia ai valori O.M.I. reperiti presso l'ufficio Territoriale Agenzia delle Entrate (Marzo 2025) che ai valori di mercato reperiti sulla base dei valori medi rilevati da banche dati per stime immobiliari e atti di vendita con cui sono stati fissati i valori delle aree fabbricabili e delle zone agricole.

Si rappresentano di seguito i valori sopra descritti attraverso le seguenti tabelle:

**VALORE DI AREE DA CEDERE A STANDARD**

<b>Tabella 1</b>		
<b>VALORE AREA AL MQ</b>		
ZONA A		€/mq 110,00
ZONA B		€/mq 110,00
ZONA C		€/mq 60,00
ZONA E (**)		€/mq 10,00
(*)	Valore medio	<b>€/mq 72,50</b>

**VALORE AREA PER PARCHEGGIO**

<b>Tabella 2</b>	
<b>VALORE AREA AL MQ</b>	<b>ZONA A* – ZONA B</b>
Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione e segnaletica (calcolato secondo EP LLPP 2025 a mq)	€/mq 45,00
Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci	€/mq 10,00
Valore dell'area	€/mq 110,00
<b>Valore totale parcheggio al mq</b>	<b>€/mq 165,00</b>

<b>Tabella 3</b>	
<b>VALORE AREA AL MQ</b>	<b>ZONA C</b>
Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione e segnaletica	€/mq 45,00
Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci	€/mq 10,00
Valore dell'area	€/mq 60,00
<b>Valore totale parcheggio al mq</b>	<b>€/mq 115,00</b>

<b>Tabella 4</b>	
<b>VALORE AREA AL MQ</b>	<b>ZONA E</b>
Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione e segnaletica	€/mq 45,00
Spese tecniche, frazionamenti, IVA e allacci	€/mq 10,00
Valore dell'area	€/mq 10,00
<b>Valore totale parcheggio al mq</b>	<b>€/mq 65,00</b>

**NOTA:** 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.

**NOTA: A\* vedi Titolo V (riduzione 50%)**

**NOTA:** gli importi di cui alle suddette Tabelle, sono soggetti ad adeguamento ISTAT ogni 3 anni.

**Settore III**

Il Responsabile di servizio  
Ing. Fanizza Pasquale

**Art. 10****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, oppure, e su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato, previa presentazione di apposita polizza fidejussoria. Per i provvedimenti amministrativi in essere prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, i relativi corrispettivi potranno essere richiesti come meglio stabilito dal D.P.R. 380/2001 e comunque nel rispetto di eventuali convenzioni e/o atti d'obbligo stipulati con l'Amministrazione Comunale.
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 (articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10), 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 e s.m.i. , eventualmente dovuti, andranno comunque versati all'Amministrazione Comunale.

**Art. 11****AGGIORNAMENTO DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE**

1. I corrispettivi di monetizzazione così come stabiliti nelle Tabelle di cui all'art. 9 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.

**Art. 12****INAMMISSIBILITA' DELLA MONETIZZAZIONE**

La monetizzazione degli standard urbanistici è da ritenersi inammissibile per tutti gli interventi edilizi non rientrano nell'art. 1 del presente Regolamento.

Nei casi di inammissibilità, resta ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di concordare con il proponente una modalità convenzionata di realizzazione dello standard in forma delocalizzata nel raggio di 500 metri dall'area di intervento per la quale è richiesta la monetizzazione in alternativa alla cessione diretta dell'area sul sito di trasformazione.

In tali casi il Proponente dovrà proporre un progetto al Comune che preveda la cessione di aree in altro luogo e in aggiunta anche la realizzazione delle opere, il tutto a proprie spese senza possibilità di ricorrere all'art.9 del presente Regolamento. La realizzazione delle siffatte opere dovrà avvenire in maniera anticipata rispetto all'intervento edilizio oggetto di titolo abilitativo.

**Art. 13****PROCEDIMENTO IN CASO DI CESSIONE DI AREE**

Per gli interventi oggetto di cessione degli standard il Responsabile di Settore trasmette la proposta progettuale del Proponente di cessione delle aree all'Amministrazione Comunale, ed in particolare alla Giunta Comunale accompagnata da uno schema di convenzione.

Qualora ne ricorrano le condizioni il progetto proposto dal Proponente potrà comprendere anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Esempio pratico di calcolo: *con aumento di carico urbanistico*

Ampliamento di una costruzione residenziale in **Zona B**

Volume totale immobile 450 mc

Ampliamento 135 mc ( 30% )

Importo dovuto per monetizzazione area a parcheggio (L. 122/89): 1 mq ogni 10 mc

$$(135 \text{ mc}) * (1\text{mq}/10 \text{ mc}) = 13,5 \text{ mq} \quad \rightarrow \quad ( 13,5 \text{ mq} * 165,00 \text{ €} / \text{mq} ) = 2.227,50 \text{ €}$$

importo dovuto per monetizzazione standard urbanistici (D.M. 1444/68): ( 1 ab per 100 mc) - 18 mq /mc

$$(135 \text{ mc}/100 \text{ mc}) \text{ ab} * 18 \text{ mq}/\text{ab} = 24,3 \text{ mq} \quad \rightarrow \quad (24,3 \text{ mq} * 72,5 \text{ €} / \text{mq} ) = 1.761,75 \text{ €}$$

**Nota:** per le attività commerciali il reperimento degli standard per la “superficie relativa a parcheggio”, è determinato in misura pari all’ 80% della superficie commerciale, il valore così ottenuto, dovrà essere moltiplicato *per il valore economico relativo alla zona di riferimento.*

(\*\*)

**Nota:** In caso di variante puntuale allo strumento urbanistico, ossia, in caso di realizzazione di un immobile a carattere commerciale in zona agricola, è consentita la monetizzazione degli standard urbanistici nelle forme e modalità richiamate dal Regolamento di Monetizzazione, gli importi calcolati relativi al reperimento delle aree standard così come previste dal D.M. 1444/68, dovranno essere **maggiorati attraverso il parametro adimensionale  $K=1,5$** .

Esempio pratico di calcolo:

**Variante Urbanistica** per Nuovo Locale Commerciale in **Zona E - tipo M2 -**

superficie totale dell'immobile 600 mq di cui superficie commerciale propriamente detta 550 mq  
volume totale : 2.400 mc

importo dovuto per la monetizzazione degli standard a parcheggi:

80% di 550 mq di Superficie commerciale: 440 mq

Monetizzazione area a parcheggio: si applica valore **zona E** con  **$K = 1,5$**

440 mq \* 65 € / mq = **28.600 €**

importo dovuto per monetizzazione standard urbanistici (D.M. 1444/68): ( 1 ab per 100 mc) - 18 mq /mc

(2400 mc/100 mc) ab \* 18 mq/ab = 432 mq → (432 mq \* 72,50 €/mq)\***1,5** = **46.980 €**

**NOTA BENE:** la monetizzazione sostitutiva della cessione degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68 NON ha la medesima natura giuridica del contributo di costruzione (composto da : costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione). Consiglio di Stato [sentenza 17 maggio 2023, n. 4908](#)

## TITOLO III

PROCEDIMENTO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**Art. 14**

## OGGETTO

1. Il presente titolo disciplina il procedimento per la *realizzazione delle opere di urbanizzazione*, primaria e secondaria, con relativa cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree e delle opere su di esse realizzate, con riferimento a quanto meglio indicato dal Titolo I del presente regolamento.

**Capo 1**

*Individuazione delle fasi e dei responsabili del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione*

**Art. 15**

## FASI PROCEDIMENTALI

1. L'iter per la realizzazione delle opere di urbanizzazione si articola nelle seguenti fasi procedurali:

- a) *fase urbanistica*, relativa, in particolare, alla redazione ed approvazione di piani particolareggiati con relativi allegati, da sottoporsi preliminarmente all'esame dei responsabili delle altre fasi procedurali, tramite la convocazione di una pre-conferenza di servizi sulla base di uno schema progettuale di massima che individua le opere di urbanizzazione;
- b) *fase edilizia*, relativa al rilascio di un Permesso di Costruire o di altro titolo abilitativo previsto dalla vigente normativa, al recepimento con idoneo provvedimento di eventuali atti unilaterali d'obbligo per le ipotesi previste dalla vigente normativa, con relativi adempimenti connessi all'attività di accertamento del valore finale dello scampo;
- c) *fase esecutiva dell'opera*, relativa in particolare alla attuazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore con convenzione, con l'atto unilaterale d'obbligo ovvero conseguenti all'atto abilitativo edilizio assentito; detta fase si conclude con il collaudo dell'opera stessa;
- d) *fase relativa alla cessione delle aree e delle opere su di esse realizzate e consegna delle stesse all'Amministrazione Comunale o asservimento delle stesse all'uso pubblico.*

**Art. 16**

## INDIVIDUAZIONE DEI RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO

1. Per ciascuna delle fasi procedurali delineate nell'articolo precedente, facenti capo a diverse articolazioni della struttura organizzativa comunale, vengono individuati i relativi responsabili del procedimento, con le funzioni e competenze di cui ai successivi articoli.

2. L'Amministrazione Comunale, in particolare, individua:

- a) un Responsabile del Procedimento Urbanistico;
- b) un Responsabile del Procedimento Edilizio;
- c) un Responsabile del Procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- d) un Responsabile del Procedimento per la fase di acquisizione o asservimento delle aree e delle opere di urbanizzazione sulle stesse realizzate;

3. Il soggetto attuatore individua, al momento della presentazione dell'istanza di rilascio di *Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione* o di altro titolo abilitativo, un responsabile dei lavori per gli adempimenti di cui al successivo articolo.

**Art. 17**

## FUNZIONI E COMPETENZE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO

1. Il Responsabile del Procedimento Urbanistico opera in costante coordinamento con il Responsabile del procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nell'ambito del procedimento per la redazione ed approvazione del piano particolareggiato e della definizione delle relative pattuizioni con il soggetto attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, disciplinate dal presente titolo e provvede, in particolare, ad effettuare le necessarie verifiche e valutazioni, nel rispetto della vigente normativa e degli atti pianificatori generali.

Settore III

Il Responsabile di servizio  
Ing. Fanizza Pasquale

**Art. 18****FUNZIONI E COMPETENZE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO**

1. Al Responsabile del Procedimento Edilizio compete l'adozione o l'approvazione dei necessari titoli abilitativi nonché il recepimento, con idoneo provvedimento, degli atti unilaterali d'obbligo.
2. Il Responsabile del Procedimento Edilizio, in particolare, provvede a:
  - a) trasmettere al referente unico i dati necessari ad assolvere gli obblighi di comunicazione all'ANAC;
  - b) fornire ogni atto necessario e conseguente per consentire al referente unico lo svincolo delle garanzie prestate dal soggetto attuatore per il corretto adempimento degli obblighi assunti;
  - c) Redigere il calcolo della monetizzazione in relazione alle aree destinate a standard non reperite o reperite solo in parte, sulla base della procedura di calcolo, in caso di intervento diretto;
  - d) autorizzare la rateizzazione della monetizzazione e a redigere il calcolo della stessa nei casi previsti dal presente regolamento.

**Art. 19****FUNZIONI E COMPETENZE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il Responsabile del Procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nell'ambito del procedimento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione disciplinato dal presente titolo, provvede in particolare a:

- a) tenere i contatti con il responsabile dei lavori ed i professionisti incaricati dal soggetto attuatore per la progettazione esecutiva e la direzione dei lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni di dettaglio che si rendessero necessarie durante la realizzazione delle opere, prescrizioni che il soggetto attuatore è tenuto a recepire;
- b) svolgere la funzione di alta sorveglianza sull'esecuzione dei lavori;
- c) provvedere a richiedere il collaudatore tecnico amministrativo in corso d'opera;
- d) autorizzare, con deroga motivata, la realizzazione per stralci funzionali diversi da quanto previsto dalla convenzione;
- e) collaborare con il Responsabile della fase di acquisizione o asservimento delle aree e delle opere e con il responsabile dei lavori per la definizione degli atti di aggiornamento catastale;
- f) approvare il certificato di collaudo emesso dal collaudatore ovvero, nei casi previsti, il certificato di regolare esecuzione curando che detti documenti contengano la valorizzazione delle opere distinte tra opere di viabilità, infrastrutture di rete e attrezzature accessorie su aree di urbanizzazione;
- g) trasmettere al Responsabile della fase di acquisizione o asservimento delle aree e delle opere realizzate il provvedimento di approvazione del collaudo o del certificato di regolare esecuzione.

**Art. 20****RESPONSABILITA' DEL SOGGETTO ATTUATORE E RESPONSABILE DEI LAVORI**

1. Il soggetto attuatore individua un Responsabile dei Lavori per tutti gli adempimenti previsti dalla vigente normativa.
2. Il Responsabile dei Lavori individuato da soggetto attuatore è tenuto in particolare:
  - a) a coordinarsi con il Responsabile del Procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e con il Responsabile del Procedimento Urbanistico ed Edilizio, in riferimento alle modalità di attuazione di ogni fase di realizzazione dell'opera di urbanizzazione;
  - b) comunicare, in particolare, al Responsabile del procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione tutte le fasi del procedimento di affidamento e esecuzione delle opere stesse, provvedendo a trasmettere l'eventuale documentazione richiesta.

**Art. 21****FUNZIONI E COMPETENZE DEL RESPONSABILE DELLA FASE DI ACQUISIZIONE O ASSERVIMENTO DELLE AREE E DELLE OPERE REALIZZATE**

1. Il Responsabile del Procedimento della fase di acquisizione o asservimento delle aree e delle opere di urbanizzazione in esse realizzate, provvede ad ogni adempimento ed atto necessario alla formale

Settore III

acquisizione al patrimonio dell'Amministrazione Comunale delle aree ovvero alla formale definizione dell'atto di asservimento.

A tal fine in particolare provvede a:

- a) tenere i contatti con i responsabili dei procedimenti delle varie fasi per ogni questione inerente l'attuazione della convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo nonché con il soggetto attuatore;
- b) comunicare ai responsabili del procedimento delle varie fasi, nonché al referente unico, eventuali criticità al fine dell'adozione delle azioni di rispettiva competenza;
- c) collaborare con il responsabile del procedimento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, e con il responsabile dei lavori individuato al soggetto attuatore, per la definizione degli atti di aggiornamento catastale propedeutici alla sottoscrizione dei rogiti notarili di trasferimento; o asservimento;
- d) adottare i provvedimenti amministrativi necessari alla sottoscrizione degli atti patrimoniali;
- e) sottoscrivere gli atti notarili di cessione delle aree e/o delle opere e/o di asservimento, di norma successivamente all'esecutività della determinazione di approvazione del collaudo o del certificato di regolare esecuzione;
- f) curare la sottoscrizione dell'eventuale verbale di consegna dei beni oggetto di cessione nonché trasmettere agli uffici competenti i titoli di acquisizione o asservimento ai fini dell'emissione dell'ordinanza di regolamentazione della circolazione.

## **Capo 2**

*Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione*

### **Art. 22**

#### **LIVELLI DI PROGETTAZIONE NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Per tutte le ipotesi previste dal presente regolamento, il soggetto attuatore è tenuto a presentare nel rispetto della vigente normativa in materia edilizia e di opere pubbliche:

- a) in sede di predisposizione ed approvazione di piani particolareggiati un livello di progettazione di livello pari al preliminare;
- b) in fase di richiesta del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, un progetto delle opere di urbanizzazione di livello pari a quello definitivo;
- c) prima dell'avvio dei lavori, un progetto delle opere di urbanizzazione di livello pari a quello esecutivo.

2. I responsabili del procedimento urbanistico, edilizio e per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verificano, per quanto di competenza il rispetto di quanto previsto nel comma precedente. I responsabili del procedimento urbanistico e per l'esecuzione delle opere verificano, altresì, nei limiti delle rispettive competenze, la rispondenza delle opere di urbanizzazione.

### **Art.23**

#### **OBBLIGO DI ESPERIMENTO DI GARA PER L'AFFIDAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria disciplinate dal presente regolamento avviene previo esperimento di idonea procedura di gara nei casi e secondo le modalità previste dalla vigente normativa.

### **Art. 24**

#### **POSSIBILITÀ ED OPPORTUNITÀ DELLA MONETIZZAZIONE**

L'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standard potrà avvenire per singolo caso previa deliberazione della Giunta Comunale su proposta del responsabile del Settore. La proposta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta di Permesso di costruire o titolo equipollente.

Settore III

Il Responsabile di servizio  
Ing. Fanizza Pasquale

**TITOLO IV**RATEIZZAZIONE E GARANZIE FIDEJUSSORIE**Art. 25**

## RATEIZZAZIONE DEGLI ONERI DA VERSARE AL COMUNE

1. Per i Permessi a Costruire il Responsabile del procedimento designato, comunica all'intestatario della pratica edilizia la somma da versare a titolo di *contributo di costruzione* nonché *ogni altra voce di costo* dovuta in relazione all'intervento richiesto, attraverso l'invio di una reversale di incasso. Il richiedente ha 60 giorni di tempo per versare quanto dovuto e inviare la ricevuta di pagamento tramite il portale telematico del Settore, scaduti i quali l'ufficio competente procederà ad archiviare la pratica edilizia come previsto dalla 241/90 e s.m.i.

2. Può essere richiesta la rateizzazione quando l'importo complessivo da versare al Comune sia pari o superiore a €. 2.000,00. Possono essere rateizzate tutte le voci di costo legate alla pratica edilizia, quali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione, sanzioni, monetizzazione, contributo di sostenibilità, diritti di segreteria ecc. . In caso di rateizzazione, nei permessi a costruire, la reversale di incasso verrà emessa per l'importo corrispondente alla somma da anticipare la quale dovrà essere versata dal richiedente entro 30 giorni dalla comunicazione, dandone prova al Comune mediante l'invio della ricevuta di avvenuto pagamento tramite il portale telematico del settore. Scaduto il termine di cui sopra l'ufficio competente procederà ad archiviare la pratica edilizia. Dovrà inoltre essere presentata la garanzia fidejussoria nelle forme disciplinate dal presente regolamento.

3. In caso di richiesta di rateizzazione, l'importo della somma da anticipare corrisponde ad un quarto del totale dovuto, come descritto nel primo comma di questo articolo. Il richiedente dovrà specificare nella richiesta di rateizzazione il numero delle rate che intende versare, con un minimo di 3 e un massimo di 7 rate (semestrali) oltre all'anticipo.

4. Qualora le somme da corrispondere a titolo di contributo di costruzione siano superiori ad euro 5.000, l'istante potrà avvalersi della sopra descritta richiesta di rateizzazione alle medesime modalità di cui all'art. 1 c. 2-3 con un minimo di 3 rate ed un massimo di 10.

5. Per le pratiche edilizie di tipo SCIA onerosa o CILA, il calcolo degli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione nonché ogni altra voce di costo connessa all'intervento comunicato, sarà effettuato dal progettista o direttore dei lavori e inviato al Comune tramite piattaforma web. Dovrà inoltre essere allegato anche il calcolo della rateizzazione, se richiesta, la ricevuta di avvenuto pagamento della prima rata e dovrà essere presentata la regolare garanzia fidejussoria.

**Art. 26**

## GARANZIA FIDEJUSSORIA

1. La garanzia fidejussoria da presentare in caso di richiesta di rateizzazione è pari al **110%** della somma complessiva dilazionata (vd 1.2.4 RET), corrispondente al totale dovuto, dopo la detrazione dell'anticipo. L'accoglimento dell'istanza di rateizzazione è subordinata all'effettivo versamento della prima rata e alla presentazione di un originale della polizza fidejussoria a favore del Comune di Torre Sanata Susanna di importo pari alla somma delle tre rate dovute maggiorata del 10% a garanzia delle eventuali sanzioni per ritardato pagamento.

2. La garanzia fidejussoria deve coprire anche l'importo degli interessi legali al tasso in vigore al momento del pagamento, ai sensi dell'art. 1282 del Codice Civile.

3. Sono accettate esclusivamente garanzie fidejussorie che consentano l'escussione immediata e

Settore III

Il Responsabile di servizio  
Ing. Fanizza Pasquale

diretta per ciascuna rata, provenienti da Istituti di credito, Compagnie di Assicurazione e Intermediari finanziari iscritti all'albo di cui agli artt. 106 e 107 del D. Lgs. 385/1993 e autorizzati dalla Banca D'Italia (soggetti autorizzati ad emettere fidejussioni verso gli Enti Pubblici):

- Istituti di Credito con sede nel territorio della Comunità Europea;
- Compagnie Assicuratrici con sede nel territorio della Comunità Europea;
- Intermediari Finanziari iscritti nell'apposito albo della Banca d'Italia di cui all'art.106 del D. Lgs. 385/1993.

4. La garanzia finanziaria dovrà contenere le seguenti clausole:

- esplicita rinuncia nei confronti della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 C.C. e sia ai termini di cui all'art. 1957 commi 1 e 2 c.c.;
- il rinnovo automatico della stessa ossia il tacito rinnovo;
- essere intestata a tutti i titolari della Pratica Edilizia, solidalmente responsabili;
- essere irrevocabile senza il consenso del Comune di Torre Santa Susanna.
- *essere valida fino a comunicazione di svincolo o liberatoria da parte del Comune di Torre Santa Susanna;*
- *essere del tipo "a prima richiesta" del Comune di Torre Santa Susanna.*

In caso di richiesta di variazione della titolarità della pratica edilizia, tutte le garanzie prestate relative alla pratica stessa dovranno essere volturate in primis, **prima del rilascio del provvedimento autorizzativo volturato**, e tramite presentazione di nuove garanzie finanziarie a nome del nuovo titolare oppure tramite apposita appendice di variazione del nominativo alle garanzie già presentate. Le nuove garanzie o l'appendice dovranno essere presentate contestualmente alla denuncia di variazione di titolarità **prima della voltura del provvedimento autorizzativo**.

Su motivata istanza del richiedente il titolo abilitativo, e previa deliberazione della Giunta Comunale, è consentita la rateizzazione del contributo di costruzione e delle relative sanzioni di competenza comunale, *per le pratiche di sanatoria e di condono*, con le stesse modalità e termini dei permessi di costruire ordinari.

5. La garanzia fidejussoria dovrà avere una durata minima di almeno 24 mesi e massima di 60 mesi, in base al numero delle rate richieste, dovrà essere intestata al titolare della pratica edilizia e dovrà riportare l'indicazione chiara delle pratiche per le quali fornisce garanzia, del tipo di intervento edilizio richiesto, del luogo dell'intervento e delle voci di costo coperte dalla garanzia.

#### **Art. 27**

##### ESCUSSIONE DELLA GARANZIA

1. In caso di mancato pagamento entro il termine di scadenza delle singole rate, l'Ente procede al recupero delle somme inevase, inclusi gli interessi legali maturati sulle somme dovute, inviando richiesta di escussione diretta al soggetto garante, senza preventiva diffida del debitore, richiedendo il versamento della rata scaduta, da effettuarsi entro quindici giorni dalla notifica della richiesta.

2. Nel caso in cui il soggetto garante non provveda ad effettuare il pagamento della somma richiesta entro il termine indicato di quindici giorni, l'Ente avvierà le procedure di recupero coattivo delle somme a credito presso il debitore e in co-obbligazione presso il soggetto garante, con trasmissione degli atti all'Avvocatura dell'Ente.

3. Il debitore potrà in ogni momento effettuare il pagamento spontaneo di quanto dovuto a titolo di rate e interessi legali maturati fino al momento del pagamento. Tale versamento spontaneo estingue il credito vantato dall'Ente relativamente a quanto versato.

#### **Art. 28**

##### SVINCOLO DELLA GARANZIA FIDEJUSSORIA

Settore III

Il Responsabile di servizio  
Ing. Fanizza Pasquale

1. Il titolare della pratica edilizia potrà ottenere lo svincolo della garanzia fidejussoria una volta terminato il pagamento di tutte le rate dovute, comprensivo delle somme dovute a titolo di interessi legali, presentando apposita domanda al Servizio competente.
2. L'ufficio competente procederà alla consegna di una dichiarazione di svincolo a firma del Funzionario Responsabile e consegnerà gli originali cartacei della garanzia fidejussoria eventualmente depositati.

**Art. 29****OPERE A SCOMPUTO DEL PAGAMENTO DI ONERI**

1. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o ai fini della presentazione della SCIA, è facoltà dell'interessato obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, primaria e/o secondaria, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento edificatorio.
2. A tal fine dovrà essere stipulato apposito atto convenzionale, il quale preveda il collaudo degli interventi realizzati alla fine dei lavori e la successiva acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile dell'Ente.
3. Dovrà inoltre essere prodotta idonea garanzia fidejussoria intestata al titolare della pratica edilizia, della durata di **almeno 3 anni**, la quale dovrà **coprire il 110%** del valore totale degli oneri non corrisposti e oggetto di esecuzione diretta. La garanzia dovrà riportare l'indicazione chiara delle pratiche a cui si riferisce, del tipo di intervento edilizio autorizzato, del luogo dell'intervento e delle opere oggetto di esecuzione diretta, per cui si fornisce garanzia.
4. Le garanzie disciplinate con fidejussione potranno essere svincolate soltanto previa acquisizione del nulla-osta del **Settore** Lavori Pubblici, il quale procede all'approvazione con determina dirigenziale del Certificato di collaudo o del Certificato di regolare esecuzione dei lavori emesso dal Direttore dei Lavori. Dovrà inoltre essere acquisito il parere favorevole allo svincolo da parte del Settore Patrimonio, il quale certifica l'avvenuta presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte dell'Ente, successivamente alla stipula del rogito notarile di cessione gratuita delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune.
5. Sono ammissibili svincoli parziali delle garanzie fidejussorie disciplinate dal presente articolo, a fronte di stralci conclusi di opere di urbanizzazione, che siano stati oggetto di collaudo tecnico e presa in carico da parte dell'Ente. Gli svincoli parziali sono consentiti soltanto se previsti espressamente nella Convenzione stipulata. In tale caso il richiedente inoltrerà apposita domanda di svincolo parziale e l'ufficio competente procederà ad acquisire il nulla-osta del Settore Lavori Pubblici e il parere del Settore Patrimonio.

## TITOLO V

### CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE – CASI ESENTI O AGEVOLATI

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli *oneri di urbanizzazione* qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo da sottoscrivere.

Il contributo di costruzione non è dovuto, invece:

– per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale;

– per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

– per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

– per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

– per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

- Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

- Per gli interventi che prevedano il cambio di destinazione d'uso da civili abitazioni a locali commerciali nel **centro storico, la tariffa di monetizzazione è ridotta del 50%**. Questa misura è in sintonia con la finalità di recupero e valorizzazione dei centri storici per migliorare la vivibilità dei luoghi contenuto nel DPRU (Documento di Rigenerazione Urbana).

## TITOLO VI

### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### Art. 30

#### ENTRATA IN VIGORE E ABROGAZIONE DI NORME

1. Il presente regolamento entra in vigore alla data di avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione.
2. Le presenti disposizioni si applicano anche alle istanze in corso di istruttoria, per le quali non sia stato rilasciato il titolo abilitativo.
3. All'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni incompatibili con quanto da esso previsto.

**Il Responsabile del Settore III**

Ing. Fanizza Pasquale

Aprile 2025

Settore III

Il Responsabile di servizio  
Ing. Fanizza Pasquale