RUFFANO
COMUNE DI RUFFANO
PROVINCIA DI LECCE
Ufficio URBANISTICA - SUE

DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE del 26.01.2023

Oggetto: Determinazione del valore unitario della monetizzazione delle aree a standard (aree e spazi per parcheggi) da reperire ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della L.R. 33/2007 del 15.11.2007 e dell'art. 5 della L.R. 14/2009 e s.m.i. - ADEGUAMENTO ISTAT.

In attuazione delle vigenti disposizioni legislative statali e regionali, con Disposizione Dirigenziale del 16.03.2021 si è proceduto alla determinazione del valore unitario della **monetizzazione delle aree a standard** sia per il c.d. piano-casa che per tutte le ordinarie procedure tecnico-amministrative legate alla cessione di standards stessi.

In merito si richiama quanto previsto dalla L.R. n. 33 del 15.11.2007 e dall'art. 5 comma 3 lett. b) e c) e comma 4 della L. R. Puglia n. 14/2009 e s.m.i. i quali stabiliscono:

- a**rt. 4, comma 3 della L.R. 33/2007**: "*Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti. se volti all'eventuale e successiva suddivisione in due o più unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa.*
Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune".

- **art. 5 della L. R. -n. 14/2009 e s.m.i.:**
  - **comma 3 lett. b)**: "*alla cessione delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto. 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……..*";
  - **comma 3 lett. c)**: "*al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 metro quadrato (m^2) ogni 10 m^3 della volumetria realizzata, ...*";
  - **comma 4**: *Solo nel caso di interventi di cui all'articolo 3, qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere l'obbligo di cui al comma 3, lettera c), del presente articolo 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. Tale somma deve essere vincolata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune*".

Considerato che:
- con Deliberazione di G.M. n. 116 del 22.07.2022, sono stati determinati per l'anno 2022, i prezzi di cessione, in diritto di proprietà ed in diritto di superficie, delle aree ricadenti nel P.I.P. esistente di Ruffano;

- con Determinazione n. 1441 R.G. del 04.11.2022 sono stati adeguati i valori venali delle aree fabbricabili, così come riportati nella tabella allegata alla stessa (Allegato A).

Alla luce di quanto sopra, l'importo di tale **monetizzazione** come precedentemente determinato, risulta parzialmente modificato così come di seguito riportato:

1. **Valore Area da cedere per standards**
   Per la determinazione del costo di acquisto di area standard si assumono i valori stabiliti con la Determinazione n. 1441 del 04.11.2022 con cui sono stati fissati i valori minimi delle aree fabbricabili.
   Da ciò, prendendo a base della stima i valori medi nelle diverse aree, viene determinato il valore riportato nella seguente tabella:

Zone del Programma di Fabbricazione		VALORE AREA AL MQ
"A"	A_1 - A_2	**€/mq 54,35**
"B"	B_{1a} - B_{1b} - B_2	**€/mq 81,52**
"C"	C_1 - C_2 ***non Lottizzate***	**€/mq 47,55**
	C_1 - C_2 ***Lottizzate***	**€/mq 61,14**
"D"	***Escluso il P.I.P.***	**€/mq 10,87**
	P.I.P. Lotti urbanizzati (Del. G.M. 116/22 + adeguamento Istat)	**€/mq 11,12**
	P.I.P. - Aree non ancora urbanizzate	**€/mq 10,87**
"E"	E_1 - E_2 - E_3	**€/mq 6,80**
"F"	F_1 - F_2 - F_3	**€/mq 3,40**

Si precisa che :

- per quanto attiene l'importo per la monetizzazione da applicare per gli interventi previsti dalla L. R. Puglia n. 33/2007 e L. R. Puglia n. 14/2009 e s.m.i. di recupero ricadenti nelle zone omogenee di tipo "agricole" è di **€ 6,80/mq** (incrementando il precedente importo con la variazione ISTAT stabilita con Det. n. 1441/2022) in considerazione della loro localizzazione in ambito extraurbano e della minore potenzialità edificatoria;
- per il reperimento delle aree da cedere come **standard** si applicano le disposizioni di cui al D. M. n. 1444/1968 nel caso di realizzazione di volumetrie residenziali, e precisamente: 18 mq/100 mc di volume da realizzare/1 abitante equivalente;
- per il reperimento di spazi per **parcheggi** si applicano le disposizioni di cui. all'art. 5, comma 3 lett. c) della L. R. n. 14/2009, e precisamente nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria da realizzare.

2. **Valore area da cedere per parcheggio**

Per quanto attiene alla determinazione della tariffa di monetizzazione delle aree da cedere a parcheggio, per il costo di acquisizione delle aree, si assumono i valori stabiliti con la sopracitata Determinazioni n. 1441/2022, a cui va aggiunto il costo a Mq per la realizzazione di un metro quadrato di parcheggio a raso, determinato con computo metrico sulla base dei prezzi listino delle OO.PP. della R.P., in **€ 82.50/mq** (Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione, segnaletica, spese tecniche, frazionamenti, iva e allacci compresi).
Pertanto, la tariffa per la monetizzazione dei parcheggi di cui alle LL.RR. Puglia *n.* 33/2007 e n 14/2009 e s.m.i., viene così determinata:

VALORE AREA PARCHEGGIO AL MQ				
ZONA		VALORE AREA	COSTO REALIZZAZIONE PARCHEGGIO A RASO	TOTALE
A_1 - A_2		€/mq 54,35	€/mq 82,50	€/mq 136,85
B_{1a} - B_{1b} - B_2		€/mq 81,52	€/mq 82,50	€/mq 164,02
C_1 - C_2 *non Lottizzate*		€/mq 47,55	€/mq 82,50	€/mq 130,05
C_1 - C_2 *Lottizzate*		€/mq 61,14	€/mq 82,50	€/mq 143,64
"D"	*Escluso il P.I.P.*	€/mq 10,87	€/mq 82,50	€/mq 93,37
	P.I.P. - Lotti urbanizzati	€/mq 11,12	€/mq 82,50	€/mq 93,62
	P.I.P. - Aree non urbanizzate	€/mq 10,87	€/mq 82,50	€/mq 93,37
E_1 - E_2 - E_3		€/mq 6,80	€/mq 82,50	€/mq 89,30
F_1 - F_2 - F_3		€/mq 3,40	€/mq 82,50	€/mq 85,90

La presente:

a) ha valore di disposizione dirigenziale/direttiva di servizio, da applicarsi per l'istruttoria delle relative pratiche;
b) rimane valida sino a revoca, modifica e/o integrazione;
c) viene pubblicata all'Albo Pretorio, con salvezza dei percorsi amministrativi pertinenti.

Ruffano, lì 26.01.2023

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Geom. Francesco ORLANDO

Firmato digitalmente da:
FRANCESCO ORLANDO

	L.R. 14/2009 e s.m.i. (Piano Casa) **L.R. 33/2007 del 15.11.2007 (Recupero sottotetti.....)**					
1	**Attestazione della volumetria esistente corredata da documentazione di tipo grafico e fotografico ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. a) della L.R. n. 21/2011 e s.m.i.**					
2	Individuazione **aree a standard** da cedere o, in alternativa, monetizzazione delle stesse ai sensi dell'art. 5, comma 3, lett. b) della L.R. n. 14/2009 e s.m.i.	**18/100 x volumetria ampliamento**	**X**	A1 - A2		€/mq 54,35
				B1a - B1b - B2		€/mq 81,52
				C1 - C2 *non Lottizzate*		€/mq 47,55
				C1 - C2 *Lottizzate*		€/mq 61,14
				D	Escluso il P.I.P.	€/mq 10,87
					P.I.P. - *Lotti urbanizzati*	€/mq 11,12
					P.I.P. - *Aree non urbanizzate*	€/mq 10,87
				E1 - E2 - E3		€/mq 6,80
				F1 - F2 - F3		€/mq 3,40
3	Reperimento spazi per **parcheggio pertinenziale** o, in alternativa, monetizzazione degli stessi ai sensi dell'art. 5, comma 4 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i. e art. 4, comma 3 della L.R. 33/2007	**Volumetria ampliamento/10**	**X**	A1 - A2		€/mq 136,85
				B1a - B1b - B2		€/mq 164,02
				C1 - C2 *non Lottizzate*		€/mq 130,05
				C1 - C2 *Lottizzate*		€/mq 143,64
				D	€/mq 93,97	€/mq 93,37
					€/mq 93,62	€/mq 93,62
					€/mq 93,97	€/mq 93,37
				E1 - E2 - E3		€/mq 89,30
				F1 - F2 - F3		€/mq 85,90