



Comune di Castelnuovo Berardenga

Provincia di Siena

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. _____ del _____

Novembre 2025

Arch. Gabriele Banchetti
Redattore

Fabrizio Nepi
Sindaco

Arch. Paola Dainelli
Responsabile del Settore Assetto del Territorio

Arch. Matteo Esposito Vivino
Arch. Carlotta Maffei
Ufficio edilizia

Art. 1 - Ambito ed efficacia del presente regolamento	2
Art. 2 - Riferimenti normativi e definizioni.....	2
Art. 3 - Ammissibilità della monetizzazione.....	2
Art. 4 - Procedimento per la monetizzazione	3
Art. 5 - Determinazione dei valori di monetizzazione	3
Art. 6 - Destinazione dei proventi.....	3

Art. 1 - Ambito ed efficacia del presente regolamento

1. Il presente regolamento disciplina l'ammissibilità della monetizzazione dei parcheggi pertinenziali quale alternativa alla loro realizzazione da parte dei privati quando si dimostri l'impossibilità della loro realizzazione.
2. Il presente regolamento entra in vigore il 01.01.2026.

Art. 2 - Riferimenti normativi e definizioni

1. L'incremento di carico urbanistico, ai sensi dell'articolo 41 comma 2 del DPGR nr. 39/R/2018, comporta il reperimento degli spazi necessari a soddisfare il fabbisogno aggiuntivo di dotazioni territoriali e, laddove tale reperimento non sia possibile, la loro monetizzazione.
2. La mancata realizzazione del posto auto pertinenziale incide sulla disponibilità di spazi per la sosta nell'ambito circostante, con conseguente necessità di dover adeguare, in termini di capienza, le previsioni di infrastrutture viarie e di sosta. L'istituto della monetizzazione, pertanto, è da considerarsi una contribuzione per l'adeguamento dei parcheggi pubblici in apposite aree a seguito della mancata realizzazione del posto auto pertinenziale.
3. La possibilità di monetizzare le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prevista all'articolo 19 comma 4 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Operativo, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 47 del 29.07.2025.

Art. 3 - Ammissibilità della monetizzazione

1. La monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per interventi comportanti incremento di carico urbanistico è consentita soltanto nei casi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Operativo.
2. La monetizzazione è ammessa qualora sia dimostrata l'impossibilità di procedere al reperimento della dotazione necessaria dei parcheggi pertinenziali, secondo i parametri previsti dalla normativa nazionale, regionale e del vigente strumento urbanistico comunale, limitatamente alla porzione di parcheggi per la sosta stanziale.
3. Si ha impossibilità di realizzazione del parcheggio pertinenziale nei seguenti casi:
 - mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dello spazio di sosta;
 - insufficienza d'area in riferimento alla dotazione necessaria;
 - ostruzione di passi carrai esistenti;
 - ostacolo alla realizzazione anche di future opere o servizi pubblici;
 - creazione di pericolo al transito veicolare;
 - interventi su immobili di pregio storico in cui prevale la conservazione dell'impianto esistente ma è consentito il cambio di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico;
4. Non è consentito il ricorso all'istituto della monetizzazione relativa alla quota di parcheggi per la sosta di relazione definita all'articolo 38 del DPGR nr. 39/R/2018.
5. La monetizzazione dei parcheggi pertinenziali, qualora consentita dalle NTA del Piano Operativo, è ammessa nei seguenti casi:
 - interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale e non residenziale;
 - interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente;
 - frazionamento di unità immobiliari
 - mutamento della destinazione d'uso con o senza opere

Art. 4 - Procedimento per la monetizzazione

1. La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata dal soggetto privato che edifica contestualmente alla presentazione del titolo edilizio, con le modalità di auto calcolo di cui al successivo articolo 5.
2. Il Settore competente accerta la sussistenza delle condizioni di ammissibilità della monetizzazione. La monetizzazione è negata quando, in fase di istruttoria, viene accertata l'esistenza di aree idonee e disponibili per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali.

Art. 5 - Determinazione dei valori di monetizzazione

1. Sulla base dei costi medi di realizzazione di nuovi parcheggi pubblici a raso completamente attrezzati, comprensivi di impianti di illuminazione, sistema di smaltimento acque meteoriche, segnaletica, sistemazioni a verde, spese tecniche, oneri fiscali e valore di acquisizione dell'area, per i corrispettivi di monetizzazione si attribuisce un valore unitario medio di € 150,00/mq.
2. Al valore di monetizzazione determinato al comma 1 si applica annualmente la rivalutazione secondo l'indice dei prezzi al consumo per l'intera collettività, determinato dall'ISTAT.
3. Il Settore competente accerta la sussistenza delle condizioni di ammissibilità della monetizzazione. La monetizzazione è negata se l'istruttoria accetta la sussistenza di aree idonee e utili al reperimento dei parcheggi pertinenziali.
4. La superficie convenzionale dedicata al parcheggio stanziale è la somma di due superfici, stalli e spazio di manovra, quantificabili in un totale di 25 mq per ciascun posto auto. L'articolo 19 delle NTA del Piano Operativo prescrive il reperimento delle dotazioni di parcheggi ad uso privato per la sosta stanziale secondo i parametri stabiliti nella seguente tabella in relazione alle specifiche destinazioni d'uso:

Categoria funzionale/destinazione d'uso	Parcheggi per la sosta stanziale
residenziale (a)	0,5 mq/mq SE, con minimo 1 posto auto per alloggio
industriale e artigianale (b1)	0,2 mq/mq SE
artigianale di servizio (b3)	0,25 mq/mq SE
turistico-ricettiva (d1, d2)	0,35 mq/mq SE, con minimo 1 posto auto ogni 2 posti letto
campeggi (d3)	1 posto auto ogni piazzola; in presenza di bungalow minimo 1 posto auto ogni 2 posti letto
direzionale e di servizio (e1, e2, e3, e4)	0,4 mq/mq SE
commerciale all'ingrosso e depositi (f)	0,2 mq/mq SE

5. Il pagamento dell'importo della monetizzazione è corrisposto con le stesse modalità con cui è previsto il pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui allo specifico regolamento.

Art. 6 - Destinazione dei proventi

1. I proventi della monetizzazione, introitati dall'Amministrazione Comunale in un apposito capitolo di bilancio, saranno destinati esclusivamente alla realizzazione di nuove aree a parcheggio, alla manutenzione ordinaria e straordinaria di quelle esistenti o di altre opere di urbanizzazione primaria relative alla viabilità pedonale o all'abbattimento delle barriere architettoniche, comunque, funzionali ai parcheggi pubblici.