



**COMUNE DI CALCINAIA**  
**Provincia di Pisa**

**Criteria per la monetizzazione degli standards  
urbanistici e edilizi in attuazione degli art. 19 delle NTA  
del Regolamento Urbanistico e art. 25 del Regolamento  
Edilizio Unificato. Approvazione.**

**Approvato con Delibera di Giunta Comunale**

**N° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**

## **CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI E EDILIZI IN ATTUAZIONE DEGLI ART. 19 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E ART. 25 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO**

### **ART. 1 OGGETTO**

Con i seguenti criteri si disciplinano le procedure e le regole a cui attenersi per attivare la monetizzazione nei casi di impossibilità di reperimento delle aree da destinarsi a parcheggio privato o a standards urbanistici dovuti a seguito di interventi edilizi.

L'istituto della monetizzazione è stato inserito all'interno delle N.T.A del Regolamento Urbanistico vigente e all'interno del Regolamento Edilizio Unificato vigente. Si sottolinea che l'autorizzazione alla monetizzazione non è automatico e rimane una facoltà dell'amministrazione.

La monetizzazione costituisce procedura eccezionale, su istanza del richiedente, da attuarsi solo in caso di dimostrata impossibilità di reperire la quantità minima di aree da destinarsi ai predetti standard di cui al punto precedente, accertata dagli Uffici Comunali. Tale procedura può anche essere richiesta dall'Amministrazione nel caso in cui le aree in cessione non risultino idonee con particolare riferimento ai fabbisogni funzionali e/o manutentivi delle aree stesse.

### **ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE E INTERVENTI**

La monetizzazione degli standards urbanistici è ammessa nelle aree ricadenti all'interno dell'ambito della "Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti", di cui al Titolo III e all'interno degli ambiti di recupero e ristrutturazione urbanistica (RU)", di cui all'art. 19 delle N.T.A. del R.U., mentre la monetizzazione dei parcheggi privati si applica nel caso di interventi su edifici esistenti, ai sensi dell'art. 25 del R.E.U. vigente.

Gli interventi di seguito elencati sono subordinati alla verifica della dotazione dei parcheggi privati ai sensi della Legge n°122/1989 e pertanto, l'eventuale richiesta di monetizzazione, è ammessa nei seguenti casi:

- 1) Aumento del carico urbanistico, compreso le addizioni volumetriche;
- 2) Mutamento della destinazione d'uso;

Gli interventi sopraelencati possono anche verificarsi contestualmente.

La monetizzazione è ammessa qualora venga dimostrata l'impossibilità reale e oggettiva di reperire nuove aree a parcheggio o a standard.

La monetizzazione è ammessa anche nell'ipotesi di non convenienza per l'Ente o l'impossibilità concreta di addivenire all'acquisizione al patrimonio comunale delle aree, essendo le stesse di esigue dimensioni o di inadeguata localizzazione e/o conformazione planimetrica tale da non risultare idonea agli scopi pubblici preposti.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata dai richiedenti il titolo abilitativo, nei tempi previsti dall'iter amministrativo di approvazione del titolo stesso e riguarda esclusivamente gli standard afferenti la pratica edilizia in esame.

Le aree monetizzate non concorrono ad aumentare la capacità edificatoria del lotto o comparto di intervento.

In caso di accertato interesse pubblico, il Comune può richiedere la cessione di aree equivalenti a quelle dovute per standard definendo per le stesse anche un'unica destinazione (o a parcheggi o a verde, ecc ), in tal caso non è ammessa la monetizzazione.

In caso di procedimenti in sanatoria, in corso alla data di approvazione dei seguenti criteri, le somme dovute a titolo di monetizzazione sono conteggiate in misura doppia.

### **ART. 3 DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE**

Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree di parcheggio o verde è determinato dalla somma del valore dell'area e dell'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera.

Per la determinazione dei valori delle aree si è fatto riferimento al valore delle aree fabbricabili approvate con Delibera di Giunta Comunale n°108 del 07/12/2005, mentre per il costo delle opere

si è fatto riferimento al computo metrico “tipo” redatto dall’ufficio dei Lavori Pubblici del Comune di Calcinaia, con prezzi desunti dal B.U.R.T. della Regione Toscana.

| <b>VALORE DELLE AREE</b>  |              |
|---|--------------|
| Monetizzazione standards urbanistici, ai sensi dell’art. 19 delle N.T.A. del R.U.<br>Aree ricadenti all’interno dell’ambito della “Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti”, di cui al Titolo III e all’interno degli ambiti di recupero e ristrutturazione urbanistica (RU)” | €/mq 100,00* |
| Monetizzazione parcheggi privati, ai sensi dell’art. 25 del R.E.U.<br>Edifici esistenti ricadenti in zona A, B ed E**   | €/mq 100,00* |
| Monetizzazione parcheggi privati, ai sensi dell’art. 25 del R.E.U.<br>Edifici esistenti ricadenti in zona D   | €/mq 35,00*  |

\*Tale valore è stato ridotto del 50% in considerazione del fatto che non vi sono finalità edificatorie.

\*\* Si precisa che gli edifici ricadenti in zona E, facenti parte degli insediamenti di impianto storico sono equiparati alle zone A e quelli facenti parte degli insediamenti di impianto recente sono equiparati alle zone B e D, ai sensi dell’art. 26 delle N.T.A. del R.U.

| <b>TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO/MARCIAPIEDI/VIABILITA’ E VERDE PUBBLICO*</b>   |            |
|--|------------|
| Costo delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto della superficie di 12,50 mq, come da computo metrico redatto dall’ufficio Lavori pubblici. | €/mq 52,00 |
| Costo delle opere e dei materiali per la realizzazione di una strada, come da computo metrico redatto dall’ufficio Lavori pubblici.  | €/mq 70,00 |
| Costo delle opere e dei materiali per la realizzazione di un verde pubblico, come da computo metrico redatto dall’ufficio Lavori pubblici.                                   | €/mq 30,00 |

\*Il Prezzario dei lavori pubblici della Toscana è aggiornato e pubblicato con cadenza annuale a supporto delle amministrazioni presenti sul territorio toscano, che se ne avvalgono nell’elaborazione di capitolati, nella definizione degli importi a base di appalto e nei procedimenti per la valutazione di anomalia delle offerte.

#### **ART. 4 CORRESPONSIONE DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE**

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione, dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del titolo abilitativo, oppure, su richiesta dell’interessato, può essere rateizzato previa presentazione di apposita polizza fideiussoria con contabilizzazione degli interessi al tasso legale.

A dimostrazione dell’avvenuto versamento dovrà essere esibito il documento dell’avvenuto pagamento.

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.

I proventi incassati con la monetizzazione dovranno essere accantonati dall’Amministrazione Comunale e destinati alla realizzazione, nonché all’eventuale acquisizione, di aree destinate a spazi pubblici, con particolare riferimento per i parcheggi, per l’adeguamento delle dotazioni territoriali e della rete infrastrutturale.

#### **ART. 5 AGGIORNAMENTO DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE**

I corrispettivi di monetizzazione saranno aggiornati con cadenza triennale, mediante apposita Deliberazione di Giunta Comunale. 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, calcolato dall’entrata in vigore dei presenti criteri.

#### **ART. 6 DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Le disposizioni ivi contenute hanno effetto anche per le richieste già presentate e non ancora definite alla data della sua entrata in vigore.

#### **ART. 7 ENTRATA IN VIGORE**

La presente normativa entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.

**FAC-SIMILE**  
**DOMANDA AL COMUNE DI CALCINAIA**  
**SEZIONE PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO**

**Oggetto : RICHIESTA MONETIZZAZIONE**

Il sottoscritto ..... nato a .....  
..... (....) il ..... e residente a ..... (....)  
Via ..... n. .... codice fiscale ..... in  
qualità di ..... dell'immobile sito Via  
..... e individuato catastalmente al foglio ..... mapp. .... in  
riferimento alla richiesta Permesso di Costruire/Segnalazione Certificata di Inizio Attività  
presentata in data ..... per la realizzazione delle seguenti opere:  
.....

**CHIEDE**

la monetizzazione delle aree a standard di:

- mq ..... Parcheggio, marciapiede e viabilità
- mq ..... Verde pubblico

in quanto:

- materialmente impossibilitato al reperimento totale o parziale della superficie enunciata nell'ambito dell'intervento;
- non rappresentano entità significative ai fini della fruizione pubblica;
- altro;

e allega documentazione tecnica illustrativa di quanto dichiarato.

Calcinaia, .....

Firma

.....