



Comune di Santa Maria a Monte

Provincia di Pisa

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

46 del 26/11/2025

OGGETTO:REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI E DELLE AREE DESTINATE A STANDARD URBANISTICI - APPROVAZIONE

L'anno duemilaventicinque, il giorno ventisei del mese di Novembre, alle ore 18:15 in Santa Maria a Monte, nella sala Consiliare, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica e di prima dietro invito del Sindaco in data prot.21304 del 20/11/2025.

Presiede alla seduta il Sindaco Manuela Del Grande

Sono rispettivamente presenti ed assenti:

N.	NOMINATIVO		N.	NOMINATIVO	
1	DEL GRANDE MANUELA	Presente	10	VANNI LUCA	Assente
2	LUCCHESI MAURIZIO	Presente	11	BOSCHI DANIELA	Presente
3	TROVATELLI ELENA	Presente	12	ARRIA ORAZIO	Assente
4	MICHI ROBERTO	Presente	13	FARAONI PATRIZIA	Presente
5	FALORNI LAURA	Presente	14	PETRI FRANCESCO	Presente
6	NIERI ROMANO	Presente	15	EUGENI ELISA	Presente
7	BONTA' JOHANN	Presente	16	MACCANTI ELISABETTA	Presente
8	NOVI VALENTINA	Presente	17	PARRELLA ILARIA	Presente
9	PANDOLFI BENEDETTA	Presente			

Assiste il dott.ssa Roberta Gigoni nella sua qualità di Segretario Comunale, che provvede alla redazione del presente verbale, ai sensi dell'art. 97, comma 4 lettera a) D.Lgs n. 267/2000.

Il Sindaco, assume la veste di Presidente e constatato il numero legale degli intervenuti, invita il Consiglio a deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'ordine del giorno della presente adunanza.

Sono nominati scrutatori i Consiglieri: Boschi, Pandolfi, Parrella.

IL CONSIGLIO COMUNALE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Santa Maria a Monte è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 28/07/2014 e approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 28/01/2015;
- il Comune di Santa Maria a Monte è dotato di Regolamento Urbanistico (Variante generale), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 09/02/2017;
- Il Regolamento Urbanistico è stato inoltre conformato al PIT_PPR mediante la Conferenza Paesaggistica svoltasi ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del Piano suddetto;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 27/11/2019 ha approvato l'avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale del Comune di Santa Maria a Monte ai sensi della L.R. 65/2014;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 08/05/2025 veniva adottato il nuovo Piano Strutturale e la relativa VAS, la Valutazione di incidenza e la relazione agronomica, ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 20/10/2025 veniva riadottato parzialmente il Piano Strutturale in alcune nuove previsioni;

Richiamata la seguente normativa:

- D.M. 02.04.1968 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765";
- L. n. 122 del 24.03.1989 "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" art. 2 comma 2 che modifica l'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150: "Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione";
- L.R. n. 62/2018 e s.m.i. ed il DPGR n. 23/R/2020 dove si prevedono dotazioni minime di superfici da destinare a parcheggio per le varie attività commerciali;

- L.R. n. 65 del 10.11.2014 “Norme per il governo del territorio” ed in particolare:
 - 1. art. 92 “Piano strutturale”, comma 4 lett. d) “La strategia dello sviluppo sostenibile definisce i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968, articolati per UTOE”;
 - 2. art. 95 “Piano operativo”, comma 3, lett. f) “Mediante la disciplina di cui al comma 1, lettera b), il piano operativo individua e definisce l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica, ai sensi della legge regionale 6 giugno 2012, n. 27 (Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica);
 - 3. art. 140 “Deroghe al D.M. 1444/1968”, comma 2, “Limitatamente ai casi previsti e disciplinati dal piano operativo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi di cui al titolo V, capo II, o del piano di intervento di cui all'articolo 126:
 - a) (.....);
 - b) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettere f), h) ed l), sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.
 - 4. Il D.M. 1444/1968 Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967.

Preso atto che:

- nelle zone interne ai centri abitati ed in particolare nei centri storici, stante le caratteristiche dei fabbricati di antica realizzazione e dei pochi spazi di pertinenza presenti, risulta difficile se non impossibile reperire aree pertinenziali dove realizzare sia gli standard urbanistici da cedere al Comune sia i parcheggi “privati” previsti dalle norme vigenti (a partire dalla L. 122/1989), nel caso di interventi edilizi con aumento di carico urbanistico (nuove costruzioni, cambi di destinazioni d'uso);
- il mancato reperimento di tali spazi può diventare un ostacolo agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e conseguentemente di rivitalizzazione dei centri storici

Rilevato che:

- nei suddetti casi, in alternativa alla cessione delle aree destinate a standard, le amministrazioni comunali utilizzano l'istituto della cosiddetta "monetizzazione", ossia la possibilità, per l'operatore che edifica, di corrispondere al Comune una somma di denaro sostitutiva della cessione gratuita delle aree a standard o del reperimento di spazi destinati a parcheggi pertinenziali;
- il suddetto istituto, riconosciuto dalla giurisprudenza in materia urbanistica, non è espressamente disciplinato da norme statali o regionali, per cui si rende necessario procedere all'adozione di un apposito Regolamento comunale che ne definisca i criteri e i contenuti;

Ritenuto per tutto ciò di approvare il "Regolamento per la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali e delle aree destinate a standard urbanistici", allegato come parte sostanziale ed integrante della presente deliberazione;

Visto il "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000, N° 267;

Visti i seguenti pareri allegati all'originale:

- Di regolarità tecnica reso dal responsabile del servizio, che così si esprime "Parere favorevole";
- Di regolarità contabile, reso dal Funzionario area contabile, che così si esprime "Parere favorevole";

Preso atto che la proposta di delibera di approvazione del regolamento per la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali e delle aree destinate a standard urbanistici è stata esaminata dalla Commissione consiliare Governo del Territorio – Urbanistica – Edilizia – Viabilità - Sicurezza nella seduta del 20/11/2025, come risulta dal verbale agli atti del Servizio competente;

Ritenuto per quanto sopra di poter procedere alla approvazione del documento nei modi e nelle forme previsti dalla legislazione vigente,

Interviene l'Assessore Trovatelli;

Interviene il Consigliere Parrella;

Interviene il Consigliere Faraoni e propone un emendamento all'art. 8 del regolamento oggetto della presente delibera e per il cui contenuto si rimanda alle registrazioni agli atti della Segreteria Generale;

Viene posto in votazione l'emendamento suddetto;

Consiglieri presenti n. 15: Del Grande, Lucchesi, Trovatelli, Michi, Falorni, Nieri, Bontà, Novi, Pandolfi, Boschi, Faraoni, Petri, Eugeni, Maccanti, Parrella;

Consiglieri contrari n. 10: Del Grande, Lucchesi, Trovatelli, Michi, Falorni, Nieri, Bontà, Novi, Pandolfi, Boschi;

Consiglieri favorevoli n.5: Petri, Faraoni, Eugeni;

Interviene il Consigliere Parrella e presenta un emendamento all'art. 11 del regolamento oggetto della delibera ed allegato alla presente;

Viene posto in votazione l'emendamento presentato:

Consiglieri presenti n. 15: Del Grande, Lucchesi, Trovatelli, Michi, Falorni, Nieri, Bontà, Novi, Pandolfi, Boschi, Faraoni, Petri, Eugeni, Maccanti, Parrella;

Consiglieri contrari n. 10: Del Grande, Lucchesi, Trovatelli, Michi, Falorni, Nieri, Bontà, Novi, Pandolfi, Boschi;

Consiglieri favorevoli n.3: Petri, Maccanti, Parrella;

Consiglieri astenuti n.2: Faraoni, Eugeni;

Tutti gli interventi sono riportati nelle registrazioni agli atti della Segreteria Generale;

Con voti legalmente resi nei modi e nei termini di legge:

Consiglieri presenti n. 15: Del Grande, Lucchesi, Trovatelli, Michi, Falorni, Nieri, Bontà, Novi, Pandolfi, Boschi, Faraoni, Petri, Eugeni, Maccanti, Parrella;

Consiglieri favorevoli n. 10: Del Grande, Lucchesi, Trovatelli, Michi, Falorni, Nieri, Bontà, Novi, Pandolfi, Boschi;

Consiglieri contrari n.2: Faraoni, Eugeni;

Consiglieri astenuti n.3: Petri, Parrella, Maccanti;

D E L I B E R A

Di approvare, per le motivazioni esposte in narrativa, il **“Regolamento per la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali e delle aree destinate a standard urbanistici”** allegato alla presente deliberazione quale parte integrale e sostanziale.

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 co.4 del D.Lgs. 267/2000.

Con successiva votazione avente il seguente esito:

Consiglieri presenti n. 15: Del Grande, Lucchesi, Trovatelli, Michi, Falorni, Nieri, Bontà, Novi, Pandolfi, Boschi, Faraoni, Petri, Eugeni, Maccanti, Parrella;

Consiglieri favorevoli n. 10: Del Grande, Lucchesi, Trovatelli, Michi, Falorni, Nieri, Bontà, Novi, Pandolfi, Boschi;

Consiglieri contrari n.2: Faraoni, Eugeni;

Consiglieri astenuti n.3: Petri, Parrella, Maccanti;

D E L I B E R A

Di dare atto che ai sensi della L. 241/90 responsabile del presente procedimento è l'ing. Veracini Alessandro del Settore 3 - Ufficio Tecnico - Suap - Protezione Civile.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco
Manuela Del Grande

Il Segretario Comunale
dott.ssa Roberta Gigoni