



Comune di Santa Maria a Monte
(Provincia di Pisa)

**REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DI
PARCHEGGI PERTINENZIALI E DELLE AREE
DESTINATE A STANDARD URBANISTICI**

Approvato con Delibera Consiglio Comunale n. del

INDICE

Titolo I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Oggetto del Regolamento.....	3
Art. 2	Ambiti di applicazione della monetizzazione.....	3

Titolo II

MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD URBANISTICI

Art. 3	Ammissibilità della monetizzazione aree a standard.....	3
Art. 4	Quantificazione delle aree monetizzabili.....	4
Art. 5	Determinazione dei corrispettivi di monetizzazione.....	5

Titolo III

MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER INTERVENTI COMPORTANTI INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO

Art. 6	Dotazione di parcheggi privati per la sosta stanziata.....	5
Art. 7	Dotazione di parcheggi ad uso pubblico per la sosta di relazione.....	6
Art. 8	Ammissibilità della monetizzazione Parcheggi.....	7
Art. 9	Determinazione dei corrispettivi di monetizzazione.....	8

Titolo IV

NORME FINALI

Art. 10	Modalità per la richiesta di monetizzazione, procedimento e pagamento.....	10
Art. 11	Finalità delle monetizzazioni.....	10

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento disciplina il procedimento di monetizzazione, quale alternativa alla cessione gratuita delle dotazioni urbanistiche, quindi aree o spazi previsti dalla normativa urbanistica. Tale procedura consente all'operatore privato che realizza interventi edilizi o urbanistici di versare al Comune una somma di denaro sostitutiva alla cessione delle aree destinate a standard pubblici, o di uso pubblico, e di parcheggi pertinenziali privati, da reperire nelle quantità minime sancite dal Regolamento Edilizio vigente.
2. La monetizzazione rappresenta una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di ammettere, al fine di assicurare una corretta pianificazione e gestione degli spazi pubblici e privati. Essa è da intendersi come alternativa e subordinata alla dimostrazione dell'impossibilità oggettiva di reperire o realizzare le aree destinate a dotazioni urbanistiche e/o parcheggi privati in misura e qualità adeguate.

Art. 2 – AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE

Ai fini del presente Regolamento, la monetizzazione può riferirsi a due distinti ambiti:

1. Dotazioni urbanistiche (standard urbanistici pubblici): Riguarda le aree o superfici da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico, in conformità a quanto stabilito dal D.M. 1444/1968 e dalle previsioni urbanistiche comunali (come disciplinato nel Titolo II del presente Regolamento).
2. Parcheggi pertinenziali privati o pubblici/ad uso pubblico: Riguarda i casi in cui sussista l'obbligo di reperire spazi destinati a parcheggio privato da realizzarsi all'interno dell'unità edilizia oggetto dell'intervento o nelle sue immediate vicinanze. La possibilità di monetizzazione di tali parcheggi è disciplinata dall'articolo 8 del presente Regolamento.

TITOLO II - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD URBANISTICI

Art.3 – AMMISSIBILITA' DELLA MONETIZZAZIONE AREA A STANDARD

1. Possono seguire la procedura di monetizzazione delle dotazioni urbanistiche i progetti relativi agli interventi elencati nel presente regolamento, quando l'attuazione avviene mediante la formazione di piani attuativi comunque denominati, mediante intervento diretto purché legati alla sottoscrizione di apposita convenzione o varianti allo strumento urbanistico generale di iniziativa privata.
2. Sarà quindi la convenzione stessa a prevedere che, all'atto di stipula, i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma in alternativa parziale alla cessione delle dotazioni urbanistiche.
3. La monetizzazione è concessa qualora le aree in cessione prevedibili dal progetto dell'operatore che edifica, siano dal Comune ritenute non idonee, in relazione alla inadeguatezza della localizzazione, alle esiguità delle dimensioni, alla conformazione e alla limitata capacità di accogliere attrezzature e svolgere le funzioni previste, o quando le stesse aree siano ritenute eccessivamente onerose per costi di gestione e di manutenzione, comunque nei limiti massimi stabiliti dal successivo comma 4.

4. La monetizzazione è comunque ammessa:

- negli interventi per i quali sia necessaria, al fine del raggiungimento delle dimensioni minime stabilite dal Piano Attuativo previsto o nel caso di interventi edilizi diretti, ove sia possibile reperire solo parzialmente le aree a standard è consentito, per la soddisfazione degli standard di servizi pubblici, nel limite massimo del 20% dello standard complessivo;
- in ogni caso nel quale si ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nell'acquisizione di aree marginali e/o non funzionali agli scopi dell'Amministrazione ovvero nel caso di un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione, nel limite massimo del 30% dello standard complessivo.
- in casi particolari, in presenza di collaudi di lottizzazioni o piani attuativi comunque denominati o interventi edilizi diretti, convenzionati in epoche precedenti all'approvazione del presente regolamento, laddove si verifichi il caso in cui le aree originarie previste in convenzione, quali aree a standard da cedere all'amministrazione comunale, non siano di fatto più identificabili nel territorio, per intervenute modifiche orografiche del terreno e/o per l'attuazione di procedimenti esterni all'amministrazione titolare della convenzione (procedimenti espropriativi, servitù, realizzazione di opere di interesse pubblico da parte di enti diversi, etc) l'amministrazione potrà ricorrere all'istituto della monetizzazione, nel limite massimo del 40% dello standard complessivo, in sede di Variante al Piano Attuativo, per ovviare al verificarsi di quelle condizioni che, di fatto, hanno impedito la cessione delle aree a standard di cui alla convenzione originaria, secondo quanto disposto dal presente regolamento.

Art.4 – QUANTIFICAZIONE DELLE AREE MONETIZZABILI

Nei casi di cui all'art.3 del presente Regolamento le dimensioni minime delle aree da reperire ai sensi del DM 1444/1968 sono stabilite in misura non inferiore a quanto di seguito, o a quanto in quantità maggiore sia previsto secondo la facoltà degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica:

- a) 18 mq per abitante insediabile negli interventi relativi a insediamenti residenziali, assumendo che ad ogni abitante insediabile corrisponda la quantità di SE prevista dal vigente Piano Strutturale;
- b) 10% della Superficie territoriale, negli interventi relativi a insediamenti di carattere industriale e artigianale;
- c) 80 mq per ogni 100 mq di SE degli edifici, negli interventi relativi a insediamenti di carattere commerciale e direzionale.

In particolare, a titolo esemplificativo ed in linea generale, in ambito di nuovi insediamenti residenziali, la quantificazione delle aree da destinare a standard avviene nel modo seguente:

$18 \text{ mq} \times N. \text{ abitanti (definito in base alla SE minima da rispettare} \times \text{ogni ab.)} = \text{Superficie minima da destinare a standard pubblici, o come meglio specificato dal Regolamento Urbanistico/ Piano Operativo vigente.}$

Tale superficie, che dovrebbe essere ceduta gratuitamente al Comune, nei casi di ammissibilità e nelle quantità definite all'art.3 del presente regolamento, possono essere monetizzate come da successivo art.5 - Determinazione dei corrispettivi di monetizzazione.

La realizzazione delle dotazioni a servizi è comunque prioritaria, conseguentemente le richieste di monetizzazione, valutate secondo quanto disposto dall'art. 11, potranno non essere accolte o accolte parzialmente.

Art.5 – DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE

L'importo unitario di monetizzazione delle aree per standard, viene determinato come **somma** tra l'incidenza del **valore delle aree** al mq che non vengono cedute nell'ambito oggetto di intervento e il **costo medio delle opere** che non vengono realizzate.

A) VALORE DELLE AREE. Il valore delle aree è desumibile dalla delibera di definizione dei valori delle stesse aree fabbricabili ai fini IMU, espresso in €/mq.

B) COSTO MEDIO DELLE OPERE. Il **costo medio delle opere** rappresenta la **stima del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione**, riferite alla specifica categoria di standard:

- Il costo delle opere di **interesse collettivo**
- il costo delle **opere per istruzione**
- Il costo dell'**attrezzamento del verde** (€/mq) è quello medio stimato per la realizzazione di opere a verde nell'ambito di nuove urbanizzazioni.
- Il costo medio delle opere dell'attrezzamento del **parcheggio** per sosta di relazione (€/mq) è quello medio stimato, per la realizzazione di parcheggi con segnaletica orizzontale e verticale, illuminazione pubblica e rete fognaria, come dettagliato al Titolo III, art 9 del presente regolamento.

Tale valore di stima del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà determinato tramite perizia di stima, basata sui prezzi unitari definiti da prezzario lavori pubblici regione Toscana.

CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE= A+B.

1. La monetizzazione delle aree a standard è una facoltà che l'amministrazione comunale si riserva di applicare nei casi disciplinati dall'articolo 3 su istanza diretta del privato o su proposta del Responsabile del Settore competente, qualora ne ravvisi la sussistenza. L'ufficio competente determinerà l'ammontare della monetizzazione una volta accertata la sussistenza delle condizioni di ammissibilità.
2. In ogni caso, la monetizzazione dovrà avvenire in unica soluzione in caso di presentazione di piano attuativo/convenzione analogamente a quanto disposto per il pagamento degli oneri concessori.
3. La monetizzazione delle dotazioni urbanistiche di cui al presente regolamento non comporta in nessun caso la riduzione degli oneri per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché riduzione del contributo sul costo di costruzione da corrispondere all'Amministrazione, e non concorre ad aumentare la capacità edificatoria del lotto.

TITOLO III - MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER INTERVENTI COMPORTANTI INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO

Art.6 – DOTAZIONE DEI PARCHEGGI PRIVATI PER LA SOSTA STANZIALE

Parcheggi per la sosta stanziale: all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, sono previsti nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.3.1989, n. 122.

1. Per gli interventi di nuova edificazione o sostituzione edilizia gli spazi destinati a parcheggio, ai sensi del vigente Regolamento Edilizio, dovranno avere una superficie maggiore o uguale di 1 mq. ogni 10 mc, con il limite minimo di n. 1 posto auto (dimensioni minime di ml. 5,00x2,50 cad.) ogni 25 mq. di superficie utile residenziale o frazione di essa dell'unità abitativa, fino a n. 3 posti auto per ciascuna unità, come determinato in apposita tabella inserita nel suddetto R.E.
2. Le trasformazioni fisiche che comportano addizione volumetrica devono garantire la realizzazione di parcheggi per la sosta stanziale, coperti o scoperti, calcolato con le stesse modalità di cui al comma precedente con riferimento alla sola porzione in aggiunta.
3. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano cambiamento di destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari, sono subordinati al soddisfacimento della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale, nella misura di 1 mq per ogni 100 mc di costruzione, relativamente alle unità immobiliari di nuova formazione derivate dal frazionamento e/o dal cambio di destinazione d'uso. Sono fatte salve diverse disposizioni risultanti dalle presenti norme.
Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale da garantire in caso di trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente, possono essere realizzate all'interno delle costruzioni o su aree scoperte nel lotto urbanistico di riferimento, oppure in aree attigue non facenti parte del lotto urbanistico di riferimento, agevolmente connesse con percorsi pedonali di lunghezza non superiore a ml 100,00, purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione. Relativamente al centro storico di Santa Maria a Monte la fascia di 100 m sopra richiesta è calcolata dal limite di zona del centro storico medesimo.
4. Per il solo cambio di destinazione verso la residenza senza incremento delle unità immobiliari, è consentita la deroga alle presenti disposizioni, con il mantenimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale eventualmente già esistenti.
5. Per le destinazioni d'uso commerciale le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione minime da reperire e le modalità per il loro soddisfacimento, sono quelle previste da art. 8 del D.P.G.R. 23/R/2020

Qualora non sia possibile reperire le quantità minime di parcheggio di cui al presente articolo e trovandosi nelle condizioni di ammissibilità regolate dall'art.8 del presente regolamento, dovrà essere corrisposta al Comune di Santa Maria a Monte una somma pari alla determinazione del corrispettivo di monetizzazione di cui all'art.10.

Art.7 – DOTAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI O AD USO PUBBLICO PER LA SOSTA DI RELAZIONE

Parcheggi per la sosta di relazione: sono previsti nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita. I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia

garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

In aggiunta alle quantità di cui al precedente art. 6, per le utilizzazioni che seguono sono prescritte le seguenti superfici a parcheggio per la sosta di relazione:

a) destinazioni d'uso commerciale dagli art. 9-10-11 del D.P.G.R. 23/R/2020 :

Parcheggi per gli esercizi di vicinato (articolo 4, comma 2, lettera d, della l.r. 62/2018): 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

Parcheggi per medie strutture di vendita (articolo 4, comma 2, lettera d, della l.r. 62/2018): 1,5 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie di vendita e di 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi, atri, percorsi di collegamento e spazi collettivi dei centri commerciali.

Parcheggi per le grandi strutture di vendita (articolo 4, comma 2, lettera d, della l.r. 62/2018): 2 metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie di vendita e di 1,5 metri quadrati per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi, atri, percorsi di collegamento e spazi collettivi dei centri commerciali.

La dotazione minima di cui al comma precedente deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci

Art.8 – AMMISSIBILITA' DELLA MONETIZZAZIONE PARCHEGGI

La monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per interventi comportanti incremento di carico urbanistico consiste nel versamento al comune di un importo alternativo alla realizzazione diretta degli stessi, ogni volta che tale realizzazione non venga disposta.

La monetizzazione è ammessa nei casi in cui sussista, contestualmente, l'impossibilità accertata, totale o parziale, di reperire le superfici a ciò destinate, ossia, a titolo indicativo e non esaustivo, in presenza delle seguenti circostanze:

1. Ove non sia tecnicamente possibile localizzare i posti auto all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio anche realizzando dei locali interrati a causa di:
 - mancanza di un'area di pertinenza libera da costruzioni sufficiente per la formazione dello spazio di sosta richiesti;
 - mancanza o impossibilità realizzativa di una strada di accesso all'area da destinare alla sosta;
 - impossibilità tecnica di realizzazione delle dotazioni nel sottosuolo, determinata da un conseguente pregiudizio alle strutture soprasuolo esistenti, anche contermini.
2. Ove non sia tecnicamente possibile localizzare i posti auto in un **raggio di 100 ml** dall'edificio, in altri lotti in proprietà esclusiva acquisita tramite atto notarile di vincolo permanente di destinazione e di asservimento al fabbricato in qualità di pertinenza, ovvero alla distanza massima consentita come da vigente Regolamento Edilizio;
3. In tutti i casi in cui l'unica possibile area disponibile possa divenire pregiudizio a opere pubbliche (già previste e/o programmate), o crei pericolo al transito (ad es. accesso in pros-

simità di incrocio o di curva, in contrasto con il Codice della strada).

- La mancata realizzazione del posto auto pertinenziale incide sulla disponibilità di spazi per la sosta nell'ambito circostante, con conseguente necessità di dover adeguare le previsioni di infrastrutture viarie e di sosta.
 - Pertanto sulla base di quanto sopraesposto, l'istituto della monetizzazione è da considerarsi una contribuzione per l'adeguamento delle infrastrutture comunali, quali i parcheggi pubblici in apposite aree o posti auto da individuarsi nella rete infrastrutturale esistente;
4. La monetizzazione dei parcheggi pertinenziali privati per interventi comportanti incremento di carico urbanistico è ammessa **su tutto il territorio comunale**, nei seguenti casi:
- Ristrutturazione conservativa e/o ricostruttiva;
 - Manutenzioni Straordinarie implicanti Frazionamenti con creazioni di nuove unità immobiliari;
 - Cambi di destinazione d'uso rilevanti con aumento di carico urbanistico, ai sensi della L.R. 65/2014 e del T.U.E.- D.P.R. 380/2001;
 - Addizioni Volumetriche
5. Per gli ambiti territoriali definiti dal vigente R.U. come *Nuclei Urbani Storici* (assimilati alle **zone omogenee A** di cui al D.M. 1444/68), ambiti di *Recupero e Riqualificazione del Patrimonio Edilizio Esistente* e ambiti di *Interesse Paesaggistico Interagenti con il Centro Storico* (assimilati alle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68), la monetizzazione è ammessa, in aggiunta ai precedenti interventi, anche per:
- Interventi di Ristrutturazione urbanistica;
 - Interventi di nuova costruzione;
 - Interventi di sostituzione edilizia;
6. Nel caso di procedimenti **in sanatoria** la monetizzazione è ammissibile su tutto il territorio per tutti i tipi di interventi così come descritti nei precedenti commi del presente articolo.

Art.9 – DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE

1. Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree a parcheggio per la sosta stanziale e/o di relazione è determinato dal **valore dell'area**, a cui si somma l'onere corrispondente al **costo medio di realizzazione delle opere**.

A) VALORE DELLE AREE. Il valore venale delle aree è desumibile dalla delibera di definizione dei valori delle stesse aree fabbricabili ai fini IMU, espresso in €/mq. Nel caso in cui, per la zona di intervento, tale valore non sia desumibile dal regolamento citato, si ricorrerà alla stima fatta utilizzando il metodo sintetico.

B) COSTO MEDIO DELLE OPERE. Il costo medio delle opere dell'attrezzamento del **parcheggio** per sosta stanziale e/o di relazione (€/mq) è quello medio stimato, per la realizzazione di parcheggi con segnaletica orizzontale e verticale, illuminazione pubblica e rete fognaria.

CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE= A+B.

- Sulla base dei costi medi di realizzazione dei nuovi parcheggi pubblici a raso, completamente attrezzati, comprensivi di impianto di illuminazione, sistema smaltimento acque meteoriche, segnaletica, sistemazione a vere e raccordi con la viabilità esistente, spese generali, utili d'impresa e costi della sicurezza, come da computo metrico estimativo unitario (redatto con valori unitari per 1 mq di parcheggio) agli atti dell'UTC, si attribuisce un valore unitario medio per il **costo di realizzazione di €/mq 160.**
- Considerato che le dimensioni standard di 1 posto auto sono di ml .2,50 x 5,00= 12,50 mq, ai quali viene aggiunta la quota parte di spazi di manovra, per un totale minimo di **20 mq per posto auto.**

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, consideriamo di calcolare la monetizzazione di n.1 posto auto nella seguente casistica:

A) VVA da tabella ai fini IMU (valori minimi 2025):

Zona residenziale - tessuto urbano di formazione recente *altre zone Uf* 0,5 mq/mq: **100 €**

B) COSTO MEDIO UNITARIO di realizzazione parcheggio:

stima valore unitario: **160 €/mq**

Totale= 260 €/mq

Area di 1 posto auto, compresi spazi di manovra = 20 mq

MONETIZZAZIONE n.1 Posto auto = 20 mq * 260 €/mq = 5.200 €

2. La monetizzazione delle aree a parcheggi pertinenziali è una facoltà che l'amministrazione comunale si riserva di applicare nei casi disciplinati dall'articolo 8 su istanza diretta del privato o su proposta del Responsabile del Settore competente, qualora ne ravvisi la sussistenza.
3. L'ufficio competente determinerà l'ammontare della monetizzazione una volta accertata la sussistenza delle condizioni di ammissibilità, nei casi di interventi soggetti al rilascio di titolo abilitativo.
4. In ogni caso, la monetizzazione dovrà avvenire in unica soluzione in caso di presentazione di SCIA, oppure al rilascio del titolo, analogamente a quanto disposto per il pagamento degli oneri concessori.
5. Gli importi afferenti il costo medio delle opere per la realizzazione del parcheggio saranno oggetto della rivalutazione annuale con il coefficiente ISTAT, mediante apposito atto dirigenziale.

TITOLO IV - NORME FINALI

Art.10 – MODALITA' PER LA RICHIESTA DI MONETIZZAZIONE, PROCEDIMENTO E PAGAMENTO

1. La proposta di monetizzazione può essere presentata all'Amministrazione Comunale dai soggetti privati aventi titolo contestualmente alla proposta di Piano attuativo comunque denominato o alla richiesta di titolo abilitativo in caso di intervento diretto.
2. Sia il soggetto privato, sia l'Amministrazione comunale, prioritariamente procederanno ad effettuare le verifiche per il reperimento e la cessione delle aree per dotazioni urbanistiche e, solo qualora siano accertate le condizioni di cui all'art. 2, potranno aderire alla fattispecie onerosa, totale o parziale e alternativa alla cessione gratuita delle dotazioni urbanistiche nei casi previsti.
3. L'accesso alla procedura di monetizzazione potrà essere richiesto dall'operatore privato all'Ufficio Edilizia Privata, che, valutata la compatibilità con le disposizioni del presente regolamento, determinerà l'ammontare della monetizzazione e successivamente sarà comunicato al richiedente l'importo del corrispettivo.
4. La proposta di monetizzazione potrà avvenire anche su iniziativa degli uffici comunali, qualora sia ravvisata la sussistenza delle condizioni di cui all'articolo 2.
5. Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle dotazioni urbanistiche dovrà essere pagato in un'unica soluzione al momento della stipula dell'atto di convenzione.
6. Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione prima del ritiro del Permesso di Costruire (ovvero contestualmente alla presentazione degli altri titoli abilitativi) allegando relativa ricevuta a dimostrazione dell'avvenuto versamento.

Art.11 – FINALITA' DELLE MONETIZZAZIONI

I proventi derivanti dalle monetizzazioni saranno introitati su apposito capitolo di bilancio e dovranno essere destinati prioritariamente all'acquisizione di aree a standard o alla manutenzione, al miglioramento e alla ri-funzionalizzazione dei servizi pubblici esistenti con particolare riguardo al tema della loro accessibilità.

In particolare i proventi derivanti dalla monetizzazione degli spazi a parcheggi, saranno destinati da parte del Comune ad interventi relativi a viabilità e parcheggi.