



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO
Città Metropolitana di Firenze

Servizio Tecnico
U.O. Urbanistica e Sviluppo del Territorio

**REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD
URBANISTICI E DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER INTERVENTI
COMPORTANTI INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO O CAMBIO DI
DESTINAZIONE D'USO A CARATTERE RESIDENZIALE**

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 30/07/2018



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO
Città Metropolitana di Firenze

Articolo 1 – Finalità e oggetto del Regolamento	3
Titolo I: MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD URBANISTICI	3
Articolo 2 - Richiami normativi	3
Articolo 3 – Definizioni.....	3
Articolo 4 – Condizioni.....	3
Articolo 5 – Procedura per la Monetizzazione.....	4
Articolo 6 - Dotazione minima insediamenti e determinazione del costo di monetizzazione	4
Articolo 7 - Destinazione dei proventi	5
Titolo II: MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI PER INTERVENTI COMPORTANTI AUMENTO DI CARICO URBANISTICO O CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO A CARATTERE RESIDENZIALE.....	5
Articolo 8 – Definizioni e riferimenti normativi	5
Articolo 9 – Procedura per la monetizzazione.....	6
Articolo 10 - determinazione dei valori di monetizzazione	6
Articolo 11 – Condizioni e corresponsione dei valori	7
Articolo 12 - Destinazione dei proventi	7



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO

Città Metropolitana di Firenze

Articolo 1 – Finalità e oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento definisce i criteri per la monetizzazione delle aree standard quale alternativa alla cessione delle aree stesse (Titolo I), ogni volta che tale cessione non possa essere disposta, in relazione a nuovi insediamenti o alle trasformazioni urbanistiche per cui sono dovute aree necessarie al soddisfacimento degli standard di servizi pubblici. Inoltre regola i casi ove ricorra l'obbligo di reperire quantità minime di parcheggi da realizzarsi nell'unità edilizia oggetto di intervento, o in prossimità della stessa (Titolo II), quando si verificano fattispecie di incremento di carico urbanistico o cambi di destinazione d'uso a carattere residenziale. Tale istituto, generalmente utilizzato dalle Amministrazioni Comunali e riconosciuto dalla giurisprudenza in materia urbanistica, non è espressamente disciplinato dalle norme Statali e Regionali. Da qui, la necessità di definirne regole, contorni e contenuti.

Titolo I

MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD URBANISTICI

Articolo 2 - Richiami normativi

1. Per la definizione del concetto di aree per la soddisfazione degli standard di servizi pubblici e il relativo inquadramento urbanistico, occorre necessariamente fare riferimento al decreto ministeriale 2/04/1968, n° 1444 e alla legge regionale 65/2014, articolo 92, comma 4 lettera d) e articolo 95, comma 3, lettera f).
2. L'assetto normativo di cui al comma 1, individua quale parametro di riferimento la relazione tra la capacità delle attrezzature (infrastrutture, o servizi) esistenti o previste in un ambito territoriale ed il numero degli abitanti serviti, fissando il rapporto mq/abitante, quale unità di misura dello standard urbanistico. Tali indicazioni e definizioni costituiscono elementi essenziali per delineare la strategia dello sviluppo territoriale sostenibile all'interno del piano strutturale.
3. Per quanto concerne invece il concetto di monetizzazione, in assenza di specifiche disposizioni di legge, si rende necessario ed opportuno prendere riferimento dalle enunciazioni giurisprudenziali, le quali sostanzialmente riconoscono che, l'istituto, sia legittimamente utilizzabile dai Comuni determinandone le condizioni.

Articolo 3 – Definizioni

1. La nozione di "monetizzazione" in materia urbanistica, è una fattispecie alternativa della "cessione", ossia la facoltà, concessa all'operatore che edifica, di pagare al Comune una somma di denaro sostitutiva della cessione gratuita delle aree destinate a standard.

Articolo 4 – Condizioni

1. L'istituto è ammesso qualora le aree a standard proposte in cessione siano ritenute dal comune non idonee, per inadeguatezza della localizzazione, per esiguità delle dimensioni e limitata capacità di accogliere attrezzature o perché valutate eccessivamente onerose in relazione ai costi di gestione e di manutenzione e comunque tali da non risultare idonee alle finalità di interesse pubblico preposto, nei seguenti casi:
 - a) Piani attuativi comunque denominati di iniziativa privata che presentino la casistica di cui alla successiva lettera e);
 - b) Varianti allo strumento urbanistico generale di iniziativa privata, in applicazione agli artt. 34 e 35 della LR. 65/2014;
 - c) Interventi diretti convenzionati, aventi l'obbligo di cessione di aree a standard;
 - d) La monetizzazione sia prevista nella convenzione degli strumenti urbanistici da adottare;



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO Città Metropolitana di Firenze

- e) La monetizzazione è inoltre consentita per casi particolari: per piani attuativi o interventi diretti convenzionati precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento, ove non sia stato possibile realizzare le aree standard da cedere per intervenute modifiche orografiche del terreno o per l'attuazione di procedimenti esterni all'Amministrazione comunale (espropri, servitù, realizzazione di opere pubbliche da parte di altri enti, ecc...).
2. Sia il soggetto privato, sia l'Amministrazione Comunale, prioritariamente procederanno ad effettuare le verifiche per il reperimento e la cessione delle aree a standard, e solo qualora siano accertate le condizioni di cui al precedente punto, potranno aderire alla fattispecie onerosa, totale o parziale e alternativa alla cessione gratuita delle aree a standard.
3. La monetizzazione delle aree a standard è una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare nei casi disciplinati al presente articolo, su istanza diretta da parte dell'operatore privato ovvero su proposta del Settore Urbanistica, qualora ne ravvisi la sussistenza. In tal caso, il Settore Urbanistica, determinerà l'ammontare della monetizzazione e accertata la sussistenza delle condizioni di ammissibilità, la comunicherà al richiedente. In ogni caso, la monetizzazione dovrà essere definita prima dell'adozione del piano attuativo o, nel caso di intervento diretto, durante l'iter di formazione dello stesso e, comunque, prima del rilascio del titolo edilizio.

Articolo 5 – Procedura per la Monetizzazione

1. Il procedimento della monetizzazione si pone come alternativa alla realizzazione degli standard urbanistici, esclusivamente nei casi indicati all'articolo 4;
2. La richiesta di monetizzazione deve essere presentata dal privato contestualmente alla presentazione del piano attuativo o del titolo edilizio nel caso di intervento diretto convenzionato;
3. L'importo previsto per la monetizzazione delle aree a standard dovrà essere corrisposto al momento della stipula dell'atto di convenzione o al rilascio del P.d.C., in unica soluzione, o rateizzato in non più di quattro rate semestrali previa presentazione delle idonee garanzie fidejussorie.
4. La monetizzazione delle aree a standard non comporta l'esenzione dal contributo per l'urbanizzazione né la riduzione del contributo di costruzione dovuto per l'intervento.
5. Le aree monetizzate non concorrono ad aumentare la capacità edificatoria del lotto.

Articolo 6 - Dotazione minima insediamenti e determinazione del costo di monetizzazione

1. Per la dotazione minima di aree a standard degli insediamenti residenziali e funzioni strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.), il D.M. 1444/1968 considera, per ogni abitante da insediare una superficie minima di mq 18 da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, che dovranno essere realizzate a supporto del nuovo insediamento. Il piano strutturale, nel verificare le dotazioni standard, assume una superficie/abitante di mq 35 per tutte le UTOE .
Le dotazioni minime stabilite dal piano strutturale, saranno prese a riferimento per la determinazione della superficie da monetizzare. Per il calcolo degli abitanti si assume come parametro volumetrico il valore di 100 mc per abitante, corrispondente al termine di valutazione medio desumibile dal dimensionamento del piano strutturale stesso.
2. Per la dotazione minima di aree a standard degli insediamenti di carattere industriale/artigianale o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. Tale quantità, per le zone A e B (con riferimento alle zone omogenee del DM 1444/68) è ridotta alla metà.
3. Il prezzo unitario a mq da corrispondere per la monetizzazione delle aree a standard per gli insediamenti di cui ai commi 1 e 2, è determinato assumendo come costo minimo inderogabile il valore medio di esproprio



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO Città Metropolitana di Firenze

di un'area destinata alla realizzazione di un'opera pubblica, corrispondente ai Valori Agricoli Medi (VAM) utilizzati nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR 327/2001, desumibili dalle banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) del Comune di Borgo San Lorenzo. Tale valore, sarà incrementato fino al 50% in più, per effetto del valore che assume l'area non ceduta, in relazione al beneficio che il privato ottiene dalla mancata cessione. L'incremento percentuale, sarà quindi calcolato comparando il valore di mercato dell'area non ceduta, con il valore di un'area destinata a standard. Per il valore di mercato sarà presa a riferimento la media dei valori delle quotazioni immobiliari in stato di conservazione "normale" delle banche dati dell'OMI del comune di Borgo San Lorenzo.

Articolo 7 - Destinazione dei proventi

1. I proventi della monetizzazione delle aree a standard, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente all'acquisizione di aree e immobili da destinare ad attrezzature pubbliche, nonché alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Titolo II

MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI PER INTERVENTI COMPORNTANTI AUMENTO DI CARICO URBANISTICO O CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO A CARATTERE RESIDENZIALE

Articolo 8 – Definizioni e riferimenti normativi

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, comportanti incremento di carico urbanistico o cambi di destinazione d'uso a carattere residenziale, sono subordinati al rispetto delle dotazioni di parcheggio richieste dalle vigenti norme secondo quanto specificato all'art. 62 delle NTA afferenti il Regolamento Urbanistico comunale.

2. La monetizzazione dei parcheggi pertinenziali, per interventi comportanti incremento di carico urbanistico o cambi di destinazione d'uso a carattere residenziale, consiste nel versamento al comune di un importo alternativo alla realizzazione degli stessi, ogni volta che tale realizzazione non sia possibile. La mancata realizzazione dei posti auto pertinenziali 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. Ne consegue che la monetizzazione sia da riferirsi ad una contribuzione per l'adeguamento delle infrastrutture comunali, quali parcheggi pubblici o posti auto nella rete viaria esistente.

3. L'art. 62 delle Norme Tecniche del RUC dispone che: *"Nei Centri e Tessuti storici di cui ai successivi artt. 66 e 67, qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare la quantità minima di posti auto richiesta a compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale eventualmente non reperite, l'Amministrazione comunale dovrà disporre adeguate forme di monetizzazione da disciplinare con apposito regolamento"*.

4. In analogia a quanto sopra indicato ed alla giurisprudenza di riferimento, l'istituto della monetizzazione relativo ai parcheggi pertinenziali è ammesso per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale, artigianale-industriale, commercio al dettaglio, turistico-ricettiva, direzionale, di servizio e commerciale all'ingrosso, comportanti incremento di carico urbanistico

Articolo 9 – Procedura per la monetizzazione

1. La proposta/richiesta di monetizzazione deve essere presentata dal privato che realizza l'intervento edilizio contestualmente alla presentazione del titolo edilizio, con modalità di autocalcolo di cui al successivo art. 10;



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO Città Metropolitana di Firenze

2. La proposta può avvenire anche su iniziativa dell'Amministrazione, qualora siano ravvisati elementi ostativi, in relazione all'interesse pubblico, nella realizzazione dei parcheggi pertinenziali.

Articolo 10 - determinazione dei valori di monetizzazione

1. La monetizzazione costituisce un contributo per l'adeguamento delle infrastrutture comunali, quali parcheggi pubblici o posti auto nella rete viaria esistente, conseguentemente alla mancata possibilità di realizzare direttamente dall'operatore edilizio posti auto pertinenziali;

2. Sulla base dei costi medi di realizzazione di nuovi parcheggi pubblici completamente attrezzati, con esclusione del valore dell'area di sedime, come rilevabile dal Prezziario dei lavori pubblici della Regione Toscana, è proponibile un valore unitario medio di € 150,00/mq.;

3. Considerato che la superficie dello stallo di sosta, comprensiva degli spazi di manovra, secondo quanto indicato al punto 3.4.7 del Decreto Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, del 5/11/2001 sulle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", non può essere inferiore a 18,50 mq (media tra le tre tipologie di parcheggi previste). La mancata realizzazione di parcheggi pertinenziali comporterà, per i casi dove la norma impone comunque un minimo di un posto auto, la monetizzazione di una superficie minima di mq. 18,50.

Si rileva una differenza fra i valori di monetizzazione dei parcheggi stanziali rispetto a quelli da destinare alla sosta di relazione, applicabile in relazione al fatto che gli stalli di relazione sono occupati unicamente nell'orario di apertura delle attività commerciali a cui sono correlati, mentre durante la chiusura, se liberamente accessibili risultano disponibili e utilizzabili da chiunque. Pertanto è motivabile una riduzione, solo in caso di libera usufruzione negli orari di chiusura delle attività commerciali, di 1/3 del valore individuato (€150,00/mq.), determinandolo in € 100,00/mq.

4. Ai valori, come sopra determinati, si applica annualmente la rivalutazione secondo l'indice dei prezzi al consumo, determinata dall'Istituto Nazionale di Statistica (Istat).

Tabella riassuntiva redatta in base alle NTA del RUC vigente – art. 62

Destinazione d'uso	Parcheggi privati: sosta stanziale e di relazione
Residenziale	1 mq/3mq SUL con un minimo di 1 posto auto/alloggio
Produzione di beni	1 mq/4mq SUL con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare
Attività commerciali	Sosta stanziale: 1 mq/3mq SUL Sosta di relazione: Vicinato: 1 mq/1 mq di superficie di vendita e/o somministrazione Media struttura: 1,5 mq/1 mq di superficie di vendita +1 mq/SU coperta aperta pubblico Grandi strutture: 2 mq/1 mq di superficie di vendita +1,5 mq/SU coperta aperta pubblico
Attività Terziarie: (direzionale e di servizio)	Direzionale-Servizio: 1 mq/2,50mq SUL Spettacolo, sale giochi, palestre e discoteche: 1 mq/1,25mq SUL
Turistico-ricettive	1 mq/3mq SUL con un minimo di 1 posto auto/camera

Articolo 11 – Condizioni e corresponsione dei valori

1. Sia il soggetto privato, sia l'Amministrazione Comunale, prioritariamente all'avvio del procedimento di monetizzazione, provvederanno ad effettuare le verifiche per il reperimento e la cessione delle aree idonee alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali, e solo qualora siano accertate le condizioni di impossibilità alla loro realizzazione, potranno aderire alla fattispecie onerosa, totale o parziale;

2. La monetizzazione delle aree a parcheggio pertinenziale è una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare nei casi indicati all'art. 9, su istanza diretta da parte dell'operatore privato ovvero su



COMUNE DI BORGO SAN LORENZO
Città Metropolitana di Firenze

proposta al Settore Edilizia privata, qualora ne ravvisi la sussistenza. In tal caso, il Settore Edilizia privata, determinerà l'ammontare della monetizzazione o verificherà l'autocalcolo presentato dall'operatore.

3. L'importo determinato della monetizzazione dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione o rateizzato con le stesse tempistiche e modalità previste per il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Articolo 12 - Destinazione dei proventi

1. I proventi della monetizzazione delle aree a parcheggio pertinenziale, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente all'acquisizione di aree e immobili da destinare ad attrezzature pubbliche, nonché alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

