



COMUNE DI MARCIANA MARINA

PROVINCIA DI LIVORNO

www.marcianamarina.net – www.marcianamarina.toscana.it

Viale G.Pascoli, n.1-57033 Marciana Marina -tel. n. 0565/99002-99368

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI-PROGRAMMAZIONE-URBANISTICA-EDILIZIA-MANUTENZIONE.

MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A STANDARD - CRITERI E PROCEDURE.

Premesse

Una possibile articolazione degli spazi destinati a standard in relazione alle situazioni obiettive che si potevano avere era già introdotta nel D.M. 02.04.1968, n. 1444, dall'art.4 in avanti.

L'art. 48 15 del vigente ~~Regolamento Urbanistico~~ **Piano Operativo** prevede l'attuazione delle previsioni introdotte dal suddetto D.M. da parte dei privati, oppure nel caso di impossibilità le stesse possono essere monetizzate secondo i parametri **previsti al comma 1 e successivi nel Regolamento della disciplina attuativa degli ambiti unitari di progetto** "Art. 1.4 sezione I *".

E' emersa durante le fasi di applicazione della nuova disciplina urbanistica l'esigenza e l'opportunità di fornire, ai richiedenti di Permessi a Costruire aventi titolo ed individuati **nella Normativa Urbanistica Specifica di cui all'Allegato "B" del succitato Piano Operativo** ~~nei quindici comparti soggetti a progettazione unitaria,~~ delle indicazioni certe circa la possibilità di eventuali formule alla cessione di aree urbanizzate, attraverso l'individuazione di valore di riferimento nell'eventualità della monetizzazione.

A tal fine si ritiene necessario adottare un apposito atto di indirizzo, con il quale disciplinare la procedura ed i criteri da seguire per la monetizzazione delle aree destinate a standard, suddividendo il territorio comunale in base ai reali valori di mercato e lasciando al privato la possibilità di presentare forme alternative per il soddisfacimento degli standard.

Relazione Istruttoria

L'istituto della monetizzazione fa ormai parte della tecnica e della prassi urbanistica da molti anni. Si tratta, nello specifico, di sostituire la localizzazione e cessione di standard (tipicamente parcheggi e verde), con un corrispettivo monetario da versare all'amministrazione. E' quindi un meccanismo che consente di sopperire almeno in parte alla oggettiva difficoltà che un privato ha di realizzare questi standard.

Con i fondi così introitati, l'amministrazione si fa carico di reperire altrove le superfici corrispondenti, o magari di sostituire questi standard di superficie con altri servizi.

Come linea generale, in tutte le zone va prioritariamente verificata la possibilità di realizzare parcheggi a scapito del verde, per due motivi:

1. Il Comune di Marciana Marina ha una dotazione di verde sovradimensionato rispetto agli standard ordinari. **"Tale dispositivo ha trovato fondamento allegato 3 alle N.T.A. del pregresso Regolamento Urbanistico confermato nei contenuti previsionali nel vigente Piano Operativo"**.
2. Il verde ha un altissimo costo di gestione a fronte di un'utilità pubblica modesta.

La dimensione di alcuni piani soggetti ad **Interventi Diretti o Piani Unitari convenzionati** "soprattutto quelli in cui è prevista una sola unità abitativa (nove)" è talmente ridotta che le superfici dei relativi standard urbanistici di legge è così esigua da non possedere i requisiti minimi necessari a garantire una corretta funzionalità pubblica.

Inoltre l'obbligo di acquisire queste aree così piccole e dislocate in maniera disomogenee comporta per l'amministrazione comunale l'assunzione di costi che si riverserebbero sulla collettività, non commisurati al reale uso e godimento del bene.

Anche nei restanti ambiti di maggior dimensione può presentarsi la possibilità che parte della dotazione di standard, al fine di consentire sia un disegno urbano organico che una corretta dislocazione dell'edificato, della viabilità e di una parte delle attrezzature pubbliche, finisca per occupare spazi di risulta con forma, dimensione o posizione non idonee a garantire una corretta fruizione da parte dei cittadini.

La possibilità di monetizzare, totalmente o parzialmente gli standard urbanistici è una facoltà e non un obbligo che l'amministrazione si riserva e deve essere percepita come un'occasione per dotare il paese di un sistema di servizi funzionale che sia capace di valorizzare le attuali aree degradate, l'impianto storico esistente ed incrementare i servizi da offrire alla collettività tutta.

Resta inteso che la dotazione degli standard debba essere allargata altresì a tutti gli interventi edilizi comportanti incremento di carico urbanistico (es. cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari, frazionamenti, Piani attuativi di iniziativa privata).

Da un punto di vista metodologico si è proceduto in quattro fasi:

In prima fase è stato diviso il territorio in tre zone, in relazione del loro stato di fatto e gli obiettivi dell'amministrazione.

In seguito è stato determinato il costo di un mq. di parcheggio e di un mq. di verde nelle varie zone sopra definite, applicando i prezzi per le opere da fare (scavo, riporto, bynder), aumentato del prezzo del terreno nudo.

1) descrizione delle tre zone di territorio

a) Ambito del centro abitato.

E' il tessuto storico a prevalente funzione residenziale artigianale. Vi sono piccole attività di esercizi di vicinato.

L'obiettivo prefissato nella vigente pianificazione è quello di riportare residenti ed attività di vicinato nel centro.

Pertanto i cambi d'uso verso esercizi di vicinato, studi, laboratori, vanno incentivati e facilitati; di conseguenza il costo della monetizzazione dovrebbe essere basso, mentre è da ritenersi alto per i cambi d'uso verso la residenza.

b) ~~ambiti di progettazione unitaria per Interventi diretti "ID".~~

Sono aree delimitate ricadenti, per la maggior parte al di fuori del perimetro dell'area urbana.

E' previsto un tessuto tipicamente residenziale non congestionato.

L'obiettivo è il soddisfacimento in generale delle prime abitazioni dei residenti; ne consegue pertanto che il costo della monetizzazione dovrebbe essere medio basso.

c) Zone a prevalente ed esclusiva funzione agricola ed aree boscate di interesse paesaggistico.

Sono aree poco urbanizzate in cui sono dislocati fabbricati e piccoli edifici tipo ville per vacanze.

L'obiettivo è la conservazione del tessuto esistente, prevedendo solo interventi puntuali sul patrimonio edilizio esistente; pertanto il costo della monetizzazione dovrebbe essere medio alto.

2) Determinazione del costo

Il costo totale di un metro quadro di standard (Verde o Parcheggio), è dato dalla somma tra il costo del terreno nudo più le opere da realizzare sopra che moltiplicato del coefficiente "K" che viene determinato a secondo della zonizzazione descritta al comma 1, ne determina l'importo della monetizzazione da corrispondere.

Il costo delle opere è stato determinato prendendo come parametro comparativo, il costo a metro quadro relativo alla costruzione del parcheggio sito in Via Martiri di Corfù e Cefalonia.

Il costo del terreno nudo a metro quadro viene determinato prendendo come parametro comparativo il prezzo a metro quadro corrisposto per l'acquisizione da parte dell'amministrazione, dell'area in cui è stato costruito il parcheggio sito in Via Martiri di Cofù e Cefalonia, *realizzato nell'anno 2007, con rivalutazione monetaria al 2024. (calcolati sugli interessi legali sul capitale rivalutato in base agli indici istat. L'interesse è calcolato sulla somma rivalutata anno per anno così come da Cass.Civ. Sez.Un. 17/02/95 n.1712)*

	Opere Parcheggi (€/mq.)	Opere Verde (€/mq.)	Terreno nudo (€/mq.)	Coeff. K	TOT. PARK. (€/mq.)	TOT. VERDE (€/mq.)
Ambito "a"	220 (2008) 331 (2024)	110 (2008) 182 (2024)	30 (2008) 50 (2024)	0,50 **	381	232
Ambito "b"	250 (2008) 413 (2024)	120 (2008) 198 (2024)	25 (2008) 42 (2024)	0,30	455	240
Ambito "c"	270 (2008) 446 (2024)	140 (2008) 232 (2024)	25 (2008) 42 /2024)	1	488	274

Note.

* 18 mq. Per abitante ogni 42 mq. di Superficie edificata da realizzare così suddivisa:

a) 70% per realizzazione parcheggi.

b) 30% per realizzazione verde.

** il coefficiente viene elevato a 2 nel caso di cambi di destinazione d'uso verso la residenza o piani di recupero ad iniziativa privata.

3) Procedura

a) In sede di Permesso a Costruire, il richiedente la monetizzazione dovrà inoltrare una domanda in cui chiede la monetizzazione secondo le indicazioni che di volta in volta verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

b) Per gli interventi disciplinati propedeuticamente da piani attuativi, piani di recupero **Riquilibrato Urbanistico ed Interventi Diretti disciplinati dal vigente Piano Operativo**, la richiesta della monetizzazione dovrà far parte della documentazione tecnica del piano stesso, o tale proposta dovrà essere formulata nell'istruttoria dal Responsabile del Procedimento.

c) L'amministrazione Comunale può motivatamente decidere per un altro coefficiente di correzione, sempre nell'ambito compreso tra il più basso ed il più alto.

d) Il pagamento del corrispettivo dovrà essere effettuato dai richiedenti al momento del rilascio del Permesso a Costruire e su richiesta degli interessati potrà essere rateizzato in numero massimo di 4 rate, in un periodo massimo di tre anni dal rilascio del titolo abilitativo, con l'aumento degli interessi al tasso legale.

d) Il Permesso a Costruire non potrà essere ritirato se non sarà stato versato il corrispettivo " o presentata polizza fidejussoria in caso di accordata rateizzazione ".

e) Le somme che saranno introitate dalla monetizzazione degli standard urbanistici dovranno affluire in un apposito capitolo di bilancio per essere reimpiegate per interventi di manutenzione sulle infrastrutture pubbliche (strade, parcheggi, verde pubblico, ecc.)

4) Esempio pratico

Negli ambiti di ~~progettazione unitaria~~ **individuati come interventi diretti "ID"** in cui è prevista la realizzazione di una unità abitativa di 125 Mq di Superficie edificata, deve essere prevista una dotazione di standard urbanistici che vengono determinati come segue:

42 mq. : 18 mq.= 125 mq. : X

$X = \frac{125 \times 18}{42} = 54$ mq di cui 38 mq. da destinare a parcheggi e 16 mq. da destinare a verde pubblico.

Costo area parcheggio "ambito b" = 38 x € 455,00 = € 17.290,00

Costo area verde "ambito b" = 16 x € 240,00 = € 3.840,00

Totale costo area € 21.130,00

Monetizzazione standard = € 21.130,00 x 0,30 = € **6.339,00**

Il Responsabile del Servizio
(Geom. Rosario Navarra)