



**COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**

*“Medaglia d’Argento al Merito Civile”*

**SETTORE TECNICO**

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)

tel. +39 050 819.302 fax +39 050 819.220 p.e.c. [comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it)

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE E LA  
CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO CONCESSORIO E  
MONETIZZAZIONE AREE A STANDARDS**

**(approvato con Delibera C.C. n.30 del 13/06/2017, modificato con Delibera  
C.C.n. 35 del 09/06/2021, aggiornato con Delibera C.C.n.79 del 29/09/2022)**

**Testo coordinato**

**INDICE**

**CAPO I - Norme generali**

Art.1 - Oggetto del regolamento

**CAPO II - Contributo di costruzione**

Art. 2 - Contributo di costruzione

Art. 3 - Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione

Art. 4 - Criteri per la determinazione del costo di costruzione

Art. 5 - Criteri applicativi

Art. 6 - Versamento del contributo di costruzione

Art. 7 - Rateizzazione del contributo di costruzione

Art. 8 - Restituzione del contributo

Art. 9 - Opere a scapito del Contributo per Oneri di Urbanizzazione

**CAPO III - Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici**

Art. 10 - Criteri applicativi

Art. 10 bis - Monetizzazione delle cessioni per edilizia residenziale sociale

Art. 11 - Procedimento

Art. 12 - Metodo di calcolo delle aree a standard urbanistici

Art. 13 - Determinazione del valore e del corrispettivo importo

Art. 14 - Dotazione di parcheggi pertinenziali e loro monetizzazione

Art. 15 - Destinazione dei proventi

Art. 16 - Norme finali

## **CAPO I**

### *Norme generali*

#### **Art.1 - Oggetto del regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina l'applicazione del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione relativi ai Permessi di Costruire (PdC), alle Segnalazioni Certificate Inizio Attività (SCIA) e alle Comunicazione inizio Lavori Asseverata (CILA) in conformità con le disposizioni della legge Regione Toscana n.65 del 10 novembre 2014, del DPR 06.06.2001 n.380 e le altre disposizioni di legge e di regolamenti vigenti in materia.

2. Il presente regolamento disciplina inoltre l'ammissibilità e le procedure per il versamento di un importo monetario (monetizzazione) in luogo del reperimento e cessione al Comune delle aree da destinare a standard urbanistici nonché la monetizzazione delle dotazioni di parcheggi pertinenziali ai sensi della Legge n. 122/1989 e ss.mm.ii., quando ne ricorrano le specifiche fattispecie indicate nei successivi articoli.

## **CAPO II**

### *Contributo di costruzione*

#### **Art.2 - Contributo di costruzione**

1. Il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione (*oneri di urbanizzazione*) nonché al costo di costruzione.

*Contributo di costruzione = oneri di urbanizzazione + contributo costo di costruzione*

2. Il contributo di costruzione è determinato secondo parametri e modalità stabiliti in conformità con le disposizioni della legge regionale Toscana n.65 del 10 novembre 2014, del DPR 06.06.2001 n.380 e le altre disposizioni di legge e di regolamenti vigenti in materia, nonché secondo le modalità ed i criteri applicativi stabiliti nel presente Regolamento comunale.

#### **Art.3 - Criteri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione**

1. In applicazione delle vigenti disposizioni regionali, in particolare l'art. 184 della L.R.T. n.65/2014, il contributo per **oneri di urbanizzazione** è sempre dovuto in relazione agli interventi che comportano nuova edificazione, o che determinano, indipendentemente dalla categoria di intervento urbanistico-edilizio, un incremento del carico urbanistico in funzione di:

- a) aumento delle superfici utili abitabili o agibili degli edifici, come definite dal Regolamento DPGR 11.11.2013 n. 64/R;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- c) aumento del numero di unità immobiliari fermo restando quanto previsto all'articolo 183, comma 3) della L.R.T. n.65/2014.

2. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 1. il contributo per oneri di urbanizzazione è dovuto anche in caso di interventi comportanti incrementi di sola superficie non residenziale o accessoria (Snr), nei soli casi in cui tali interventi determinino incremento di superficie utile lorda (Sul);

3. La consistenza degli interventi soggetti al contributo per oneri di urbanizzazione è riferita:

- a) alla volumetria dell'intervento, ed è espressa in metri cubi (mc), per le destinazioni residenziale, turistica, commerciale e direzionale; il volume soggetto a contributo (Vc) è dato dal Volume (V) così come definito dall'art. 23 del DPGR n.64/R;
- b) alla superficie dell'intervento, ed è espressa in metri quadrati (mq), per gli interventi con destinazione artigianale, industriale e commerciale all'ingrosso; la superficie soggetta a contributo (Sc) è data dalla somma della Superficie Utile Lorda (Sul) così come definita dall'art. 10 del DPGR 64/R del 11.11.2013 e dal 60% della Superficie accessoria (Sa), così come definita dall'art. 13 del DPGR 64/R del 11.11.2013.

4. La determinazione del corrispettivo degli oneri di urbanizzazione è calcolata sulla base di quanto previsto dalle tabelle 1, 2, 3, 4, 5, 5bis e 7 allegate al presente Regolamento.

#### **Art.4 - Criteri per la determinazione del costo di costruzione**

1. Il contributo per il **costo di costruzione**, determinato secondo le modalità di cui alla tabella 9 "Costo di costruzione", allegata, è dovuto per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia, fatta eccezione per gli edifici con destinazione d'uso industriale e artigianale. Esso è calcolato:

- a) per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, ai sensi dell'art. 2 del D.M. 10.05.1977 n° 801, in funzione della superficie convenzionale complessiva (Scc), definita come somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (Snr).;
- b) per gli edifici con destinazione d'uso diversa dalla residenza, in funzione dell'applicazione di una percentuale sulla perizia di stima;

2. La determinazione del corrispettivo del costo di costruzione è calcolata sulla base di quanto previsto dalla tabella 9 allegata al presente Regolamento.

#### **Art. 5 - Criteri applicativi**

1. Ferme restando le specifiche disposizioni dettate dalle vigenti norme regionali in materia edilizia, ai fini della determinazione del contributo dovuto per le varie fattispecie di intervento urbanistico-edilizio si applicano i seguenti criteri applicativi:

- a) In caso di interventi che comportano incremento del numero delle unità immobiliari **senza aumento di volume**, sono assoggettate al contributo **per oneri di urbanizzazione** solo le unità derivate. In caso di incertezza circa l'individuazione delle medesime, si considerano tali le unità più piccole, escludendo dall'applicazione del contributo l'unità di maggiore dimensione;
- b) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti edifici residenziali, anche costituiti da singole unità immobiliari, il contributo per il costo di costruzione è determinato in base alle quote percentuali sul complessivo costo di costruzione, di cui alla tabella 9 "Costo di costruzione";
- c) Ai fini dell'applicazione del contributo del costo di costruzione per interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti edifici residenziali, la consistenza per la quale deve essere moltiplicato il costo unitario di cui al comma precedente è costituita dalla superficie utile dei locali originari nei quali è prevista l'esecuzione di opere; non è considerata valutabile in termine di superficie e pertanto non determina costo di costruzione la sola modifica prospettica quando il locale a cui si riferisce non è oggetto di altre opere;
- d) All'interno degli insediamenti produttivi (industriali o artigianali) la creazione di spazi per portierato e sorveglianza, nonché di parti adibite ad uffici e locali di servizio (nei limiti

dimensionali di cui alle vigenti disposizioni statali e regionali), è ricompresa nella destinazione d'uso produttiva dell'insediamento;

e) Gli impianti di distribuzione carburanti sono assimilati alle attività commerciali al dettaglio e sono soggetti al contributo (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) limitatamente alle consistenze costituenti superficie utile lorda (Sul) o volume (V); per le opere di sistemazione funzionali all'utilizzo dell'area di intervento degli impianti di distribuzione carburanti è dovuto il solo contributo per il costo di costruzione fissato nella misura del 8% dell'importo totale delle opere, risultante da apposita perizia giurata a firma del progettista e/o del direttore dei lavori;

f) I depositi di merci o di materiali a cielo aperto sono soggetti al contributo (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) limitatamente alle consistenze costituenti superficie utile lorda (Sul) o volume (V), utilizzando al riguardo gli importi tabellari relativi al tipo di attività esercitata; per le opere di sistemazione funzionali all'utilizzo dell'area di intervento è dovuto il solo contributo per il costo di costruzione fissato nella misura del 10 % dell'importo totale delle opere, risultante da apposita perizia giurata a firma del progettista e/o del direttore dei lavori;

g) La realizzazione di annessi per l'esercizio dell'attività agricola esercitata in forma amatoriale nonché quelli destinati al ricovero di animali domestici di affezione per i quali non sussistano i presupposti per l'esenzione previsti dalle vigenti norme regionali in materia edilizia, è soggetta al pagamento del solo contributo sul costo di costruzione, calcolato sulla base di una tariffa riferita al mq di superficie utile degli annessi, pari ad € 20,00 al mq;

h) Per gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, vi compresi quelli per i quali sono decaduti gli impegni assunti ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/79, ai sensi dell'art. 83 della L.R.T. n.65/2014, presenti nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, sono dovuti gli oneri verdi, di cui alla Tabella 6, alle seguenti condizioni:

Edifici con aree di pertinenza di dimensioni superiori ad un ettaro: la deruralizzazione è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo che impegni i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie. Qualora le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi da parte del richiedente nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento dell'atto abilitante, risultassero inferiori agli oneri da corrispondere, è dovuta al Comune la relativa differenza;

Edifici con aree di pertinenza di dimensioni inferiore ad un ettaro : sono corrisposti gli Oneri Verdi, come da tabella 6 "Oneri Verdi", allegata, comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 83 Legge Regione Toscana n.65/2014; Qualora si intervenga successivamente sugli immobili deruralizzati, con categorie d'intervento determinanti incremento di carico urbanistico (quali frazionamento e/o aumento delle superfici utili), il contributo riferito agli oneri verdi, sarà sostituito dagli oneri di urbanizzazione afferenti ogni singolo intervento.

Risulta comunque sempre dovuto il costo di costruzione.

i) La realizzazione di piscine ad uso privato comporta la corresponsione del solo contributo per il costo di costruzione, nella misura del 10% dell'importo totale delle opere da realizzarsi, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da apposita perizia giurata a firma del progettista;

j) La realizzazione di piscine a corredo di attività turistico ricettive, comporta la corresponsione del solo contributo per il costo di costruzione, nella misura del 10% dell'importo totale delle opere da realizzarsi, comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da apposita perizia giurata a firma del progettista. L'importo del costo di costruzione così determinato, non potrà comunque essere inferiore ad € 2.500,00;

k) Per la realizzazione di parcheggi, box e posti auto non pertinenziali totalmente o prevalentemente interrati, il contributo per gli oneri di urbanizzazione è fissato nella stessa

misura di quello previsto per le nuove costruzioni con destinazione d'uso commerciale-direzionale-turistico.

l) Gli interventi relativi a modifiche morfologiche di terreni che comportano effetti permanenti rispetto all'originario stato dei luoghi sono soggetti alla corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione calcolato sulla base di una percentuale, pari all'8% sul costo delle opere da realizzarsi, risultante da apposita perizia giurata a firma del progettista.

2. Ai fini dell'esenzione dal contributo relativo al costo di costruzione, consentita dalle vigenti norme regionali per "*interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari*", si applicano i seguenti criteri:

- a) si considerano 'unifamiliari' le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi superficie convenzionale complessiva (Scc) pari o inferiore a mq 95, e che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome;
- b) anche nella configurazione modificata prevista dal progetto devono permanere, oggettivamente riscontrabili, le caratteristiche tipologiche di unifamiliarietà dell'edificio;
- c) l'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.

3. Fermi restando i casi di esenzione disposti dalle vigenti norme statali e regionali, cui si rinvia, non sono soggetti alla corresponsione di alcun tipo di contributo le fattispecie di cui all'art. 188 della Legge Regione Toscana n.65/2014;

4. Alle istanze edilizie in itinere al momento dell'adozione dei provvedimenti comunali di determinazione o di aggiornamento degli importi tabellari relativi al contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione si applica il regime contributivo vigente al momento della presentazione.

#### **Art.6 - Modalità di versamento del contributo di costruzione**

1. Nel caso di Permesso di Costruire il contributo di cui all'art.2, o la prima rata di esso, è corrisposto al Comune all'atto del ritiro dello stesso; il termine per il ritiro del provvedimento è fissato in 45 (quarantacinque) giorni dalla data di notifica della comunicazione di avvenuto rilascio del Permesso di Costruire; decorso tale termine si applicano le sanzioni di cui all'art. 192 Legge Regione Toscana n. 65/2014;

2. Nel caso di SCIA e di Comunicazioni inizio Lavori Asseverata (CILA) il contributo di cui all'art. 2, o la prima rata di esso, è corrisposto al Comune al momento della presentazione della stessa.

#### **Art.7 - Rateizzazione del contributo di costruzione**

1. Qualora il contributo di costruzione dovuto risulti complessivamente pari o inferiore a €. 2.500,00 (duemilacinquecento), lo stesso dovrà essere corrisposto in unica soluzione senza possibilità di rateizzazione;

2. Qualora il contributo di costruzione dovuto risulti complessivamente superiore a €. 2.500,00 (duemilacinquecento) ed uguale od inferiore a €. 5.000,00 (cinquemila), è consentita la rateizzazione in due rate di pari importo. La seconda rata ha scadenza semestrale con maggiorazione degli interessi legali.

3. Qualora il contributo di costruzione dovuto risulti complessivamente superiore a € 5.000,00 (cinquemila) ed uguale od inferiore a €. 20.000,00 (ventimila), è consentita la rateizzazione in quattro rate di pari importo. Le rate successive alla prima hanno scadenza semestrale con

maggiorazione degli interessi legali.

4. Qualora il contributo di costruzione dovuto risulti complessivamente superiore ad €. 20.000,00 (ventimila), è consentita la rateizzazione in sei rate di pari importo. Le rate successive alla prima hanno scadenza semestrale con maggiorazione degli interessi legali.

5. In caso di rateizzazione del contributo di costruzione la prima rata dovrà essere sempre versata al momento del ritiro del Permesso di Costruire o della presentazione della SCIA o CIL, presentando contestualmente idonee garanzie fidejussorie per le rate dilazionate con possibilità di svincolo solo previo specifico atto di assenso da parte del Comune.

6. All'atto della corresponsione del contributo, ovvero delle singole rate, devono essere ripartiti ovvero indicati, rispettivamente, l'importo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria, agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione.

7. La rateizzazione del contributo di costruzione non presuppone alcun atto di assenso da parte del comune; al momento dell'inoltro della pratica edilizia, o comunque entro il termine previsto per il versamento del contributo, l'interessato, nel comunicare la sua intenzione di avvalersi della rateizzazione, può richiedere al competente ufficio comunale il calcolo degli importi delle singole rate.

8. In caso di rateizzazione l'interessato procede direttamente al versamento della prima rata, nei termini specificati ai punti precedenti, producendo al competente ufficio comunale le ricevute di pagamento nonché la polizza fidejussoria per l'importo residuo dovuto, con i requisiti specificati al comma successivo; la scadenza delle rate successive alla prima, maggiorate degli interessi legali, decorre dalla data di versamento della prima rata.

9. La polizza fidejussoria emessa da istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati, deve avere i seguenti requisiti:

a) validità pari alla durata della rateizzazione, con data iniziale decorrente dalla data di pagamento della prima rata in caso di rilascio del titolo (Permesso di Costruire) o dalla data di presentazione (SCIA / CIL); possibilità di svincolo solo previo specifico atto di assenso da parte del Comune;

b) importo garantito pari alla somma totale delle rate ancora da corrispondere, maggiorata dagli interessi legali

10. In caso di rateizzazione l'interessato è tenuto ad esibire al competente ufficio comunale copia delle ricevute dei singoli versamenti, al fine di consentire le opportune registrazioni. In caso di ritardato o omesso versamento del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali di cui all'art. 192 della L.R.T. n.65/2014.

11. Per i contributi afferenti le istanze di condono edilizio sono fatte salve le eventuali dilazioni di pagamento stabilite antecedentemente all'entrata in vigore delle disposizioni di cui al presente articolo.

## **Art.8 - Restituzione del contributo**

1. Qualora le opere oggetto di Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata d'inizio attività o Comunicazione Inizio Lavori non fossero eseguite può essere richiesta la restituzione delle somme eventualmente già pagate come contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e/o al costo di costruzione. In tal caso il titolare della pratica deve presentare al Dirigente del Settore Tecnico richiesta di sopralluogo per la verifica della mancata esecuzione dei lavori e di restituzione degli importi pagati, allegando copia delle ricevute relative ai pagamenti effettuati. Sulla base delle risultanze del sopralluogo, il Dirigente del Settore Tecnico dispone la restituzione con propria determinazione.

2. In caso di annullamento o sospensione dell'efficacia della concessione, la restituzione degli oneri pagati viene disposta con determinazione del responsabile del procedimento entro tre mesi dalla sospensione o dall'annullamento previa restituzione del titolo edilizio rilasciato.

3. In caso di somme pagate per attività edilizie soggette a segnalazione certificata che non possono

essere eseguite perché non conformi alle norme od ai regolamenti vigenti, la restituzione degli oneri pagati viene disposta con determinazione dirigenziale entro tre mesi dalla comunicazione della diffida all'inizio dei lavori oggetto della segnalazione ineseguibile.

## **Art.9 - Opere a Scomputo del Contributo per Oneri di Urbanizzazione**

1. Ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di contributi dovuti in relazione agli interventi urbanistico-edilizi l'interessato, a scomputo totale o parziale della quota di oneri di urbanizzazione dovuta, ha la facoltà di obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite ai commi successivi.

2. L'interessato può richiedere lo scomputo totale o parziale degli oneri contestualmente all'inoltro dell'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato, Progetto Unitario Convenzionato o alla presentazione del progetto di Piano Attuativo, oppure prima del rilascio del permesso stesso. Lo scomputo deve in ogni caso essere autorizzato dal competente organo comunale e presuppone la stipula di una apposita convenzione, da trasciversi nei registri immobiliari a spese dell'interessato, contenente le modalità e le garanzie previste.

3. Per la determinazione dei costi delle opere di urbanizzazione realizzate da privati e cedute al Comune a scomputo degli oneri di urbanizzazione, si applicano alle singole categorie delle opere i prezzi unitari riportati nel Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana (i prezzi delle voci mancanti sono concordati con il Settore Tecnico); si opera poi un ribasso standard forfettizzato del 20% sul costo finale complessivo delle opere da realizzare, in modo da tenere conto di una ragionevole aspettativa di ribasso, conseguente all'eventuale espletamento di gara pubblica e trattativa privata;

4. Oneri di Urbanizzazione Primaria: nelle zone di nuova espansione e in generale nei casi di aree non urbanizzate, in sostituzione del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria il soggetto privato è tenuto, per legge, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria interne al comparto ed a cederle al Comune, unitamente alla loro area di sedime; qualora il valore di dette opere (già detratte del 20% e comprensivo di IVA) superi il doppio del valore tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, il soggetto privato potrà scomputare la relativa differenza fino al 50% del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria; per l'attuazione dei Piani PEEP detta soglia viene individuata in una volta e mezzo, anziché il doppio, del valore complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;

5. Le opere di urbanizzazione esterne al comparto, realizzate direttamente dal soggetto privato, possono essere portate sempre a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, sulla base del costo valutato come al precedente comma 3;

6. A garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, per un ammontare pari all'importo di tali opere incrementato del 30% di detto valore, l'interessato deve produrre in sede di stipula della convenzione idonea polizza fidejussoria, emessa da istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati, con scadenza finale coincidente con l'avvenuta approvazione del certificato di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione oggetto di scomputo, e comunque valida fino al termine stabilito dalla convenzione, se diverso ed ulteriore.

7. La fideiussione è svincolata con provvedimento del Dirigente del Settore competente a seguito di collaudo con esito positivo effettuato dai competenti uffici comunali. Qualora alla scadenza del titolo abilitativo riferito alle opere di urbanizzazione si accerti in sede di collaudo che le opere non sono state completamente eseguite, ovvero risultino in tutto o in parte non collaudabili, sarà introitato a titolo definitivo il controvalore corrispondente alle opere di urbanizzazione non eseguite o non collaudabili.

### **CAPO III**

#### **Monetizzazione di dotazioni di aree da destinare a standard urbanistici**

#### **Art.10 - Criteri applicativi**

1. La monetizzazione delle aree da destinare a standard pubblici, per interventi all'interno di comparti edificatori e di Zone di Recupero è attuabile a condizione che ricorrano le condizioni stabilite nel presente capo III per aree con superficie non superiore a 250 mq. E negli ambiti dei seguenti Sistemi individuati dall'art. 5 del vigente Piano Strutturale:

- a) *sistema ambientale* (art.14 Norme P.S.);
- b) *sistema insediativo* (art.15 Norme P.S.);
- c) *sistema funzionale* (art. 16 Norme P.S.);

a. *sistema ambientale* : In tale sistema la monetizzazione delle aree da destinare a standard è sempre ammessa salvo i casi in cui tali aree siano necessarie e/o indispensabili ad adeguare o potenziare aree o dotazioni pubbliche contigue o collegate funzionalmente con esse;

b. *sistema insediativo*: all'interno delle zone omogenee di cui al D.M. 1444/68 e sottozone di seguito elencate, ricomprese nelle UTOE :

Zona "A" - Nuclei storici consolidati (Art. 18 P.O.C.);

Zona "B" - Aggregazioni edilizie di formazione recente (Art. 19 P.O.C.);

Zona "D" - Insediamenti produttivi di beni e di servizi (Art. 21 P.O.C.)

limitatamente alle sottozone "D1" - zone produttive saturate di riqualificazione e "D2" - zone produttive parzialmente edificate;

c. *sistema funzionale*:

- zona "F" - Servizi ed attrezzature di interesse generale (art. 24 P.O.C.), limitatamente alle sottozone "F2" - Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata, "F4" - Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato e "F6" - Parchi e ambiti di riqualificazione ambientale;

2. La monetizzazione è ammessa al di fuori degli ambiti sopra descritti e per superfici superiori a 250 mq, quando ricorrano particolari condizioni e/o motivazioni contenute in apposita deliberazione della Giunta Comunale su proposta del Dirigente del Settore Tecnico.

#### **Art.10 bis - Monetizzazione delle cessioni per edilizia residenziale sociale**

1. Ai sensi dell'art. 63, c. 4, della l.r. 65/2014 e s.m.i., e dell'art. 8, c. 5, delle Norme Tecniche di Attuazione, e del Regolamento per l'Edilizia Residenziale Sociale approvato con deliberazione consiliare n °79 del 29/09/2022, la monetizzazione delle cessioni per edilizia residenziale sociale è consentita nei casi di modesta rilevanza così come disposti dal Regolamento ed in particolare all'articolo 4 comma 6.

Possono essere, altresì, qualificati "interventi di modesta rilevanza" interventi per i quali ricorrano particolari condizioni e/o motivazione contenute in apposita deliberazione di Giunta Comunale, su proposta del Dirigente del Settore Tecnico.

#### **Art.11 – Procedimento**

1. La proposta di monetizzazione deve essere presentata dagli aventi titolo all'atto della richiesta di autorizzazione del Piano Attuativo o della richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, corredata dalla seguente documentazione:

- a) relazione contenente la descrizione e quantificazione degli standard (art. 21 delle Norme del Piano Strutturale) dovuti in relazione all'intervento proposto, o determinati sulla base di quanto previsto nelle Schede Norma di dettaglio (Allegato 1 del P.O.C.);
- b) dimostrazione della impossibilità di reperimento delle aree, in relazione alla concreta situazione dei luoghi ed alle condizioni di fatto e di diritto esistenti.
- c) nel caso di monetizzazione ai sensi del precedente art. 10-bis, documentazione relativa al tipo di intervento urbanistico per il quale viene richiesta la monetizzazione, con specifico riferimento a quanto disposto e contenuto nel vigente Piano Operativo Comunale.

2. Fatto salvo quanto previsto al precedente art. 10-bis, le richieste di monetizzazione potranno essere ritenute ammissibili esclusivamente per le aree da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, destinate a verde pubblico e parcheggi pubblici, in relazione alle destinazioni introdotte attraverso Piani Attuativi e/o Permessi di Costruire Convenzionati, quando si ravvisi almeno una delle condizioni appresso indicate:

- a) sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperimento degli standard o per mancata disponibilità di aree idonee o per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area stessa;
- b) non sussista alcun interesse pubblico all'acquisizione delle aree a causa della loro marginalità ed estensione che rendano inopportuna l'integrazione con i servizi esistenti e le aree pubbliche al contorno;
- c) per interventi che prevedono una superficie a standard inferiore a 50 mq: quantità irrilevante per l'efficacia dello standard urbanistico;

3. Rimane comunque facoltà dell'Amministrazione valutare la proposta di monetizzazione degli standard urbanistici in qualunque caso la particolare conformazione dell'area da acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e una economica manutenzione, da esplicitarsi attraverso apposita deliberazione della Giunta Comunale su proposta del Dirigente del Settore Tecnico.

4. Nei casi di cui alle lettere a) e b) del comma 1 del presente articolo, le richieste di monetizzazione potranno essere accolte, previo raffronto con le relative Schede di UTOE del PS, relativamente al *Quadro dell'attuale ripartizione di Standard e raffronto con i minimi di legge* e come successivamente integrato dal monitoraggio del vigente Piano Operativo Comunale.

5. La monetizzazione è ammessa anche in forma parziale, purché le aree non monetizzate abbiano autonomia funzionale.

6. La superficie delle aree monetizzate non concorre alla determinazione della capacità edificatoria del lotto o del comparto di intervento.

## **Art.12 - Metodo di calcolo delle aree a standard urbanistici**

1. Sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi stabiliti dal D.M. 1444/68 e come maggiorati dal Piano Strutturale e disciplinati dallo stesso all'art. 21, gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico, secondo i criteri e concetti del Piano Operativo Comunale vigente nonché le definizioni di cui al Regolamento Edilizio Unificato, secondo le definizioni della Legge R.T. n.65/2014;

2. La dotazione minima di aree a standard per insediamenti residenziali stabilita dal DM 1444/68 pari a 18 mq per abitante è stata incrementata dal Piano Strutturale fino a 27mq/ab, accogliendo gli orientamenti della Regione Toscana. Per il calcolo degli abitanti si assume come parametro

volumetrico il valore stabilito dal Piano Strutturale di 156 mc/ab.;

3. La dotazione minima di aree a standard per insediamenti Commerciale - Turistico ricettiva – Direzionale, stabilita dal DM 1444/68 e confermata dal Piano Strutturale, è pari a 80mq (metà a parcheggi escluse le sedi viarie e metà a verde) ogni 100mq di superficie lorda di pavimento del fabbricato;

4. La dotazione minima di standard per insediamenti produttivi, commerciali all'ingrosso e di servizio (strumentali alle attività non autonomamente funzionali), stabilita dal DM 1444/68 è pari al 10% della superficie del lotto di pertinenza dell'edificio (destinata metà a parcheggi escluse le sedi viarie e metà a verde);

5. Ai fini dell'applicazione del calcolo della monetizzazione degli standard urbanistici si assume come parametro il valore di 20,5 mq/ab, pari alla quota di urbanizzazione primaria, salvo diversa e maggiore disposizione di dettaglio data dai vigenti strumenti urbanistici.

### **Art.13 - Determinazione del valore della monetizzazione e del corrispettivo importo**

1. Fatto salvo quanto previsto al successivo comma 1-bis, il valore della monetizzazione è dato dalla somma derivante dal costo che l'Amministrazione Comunale deve sostenere per l'acquisto di aree di pari superficie a quelle non cedute e delle spese conseguenti quali frazionamenti, spese notarili ecc., più il costo relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde);

*1-bis.* La determinazione del corrispettivo di monetizzazione delle cessioni per edilizia residenziale sociale ai sensi del precedente art. 10-bis è determinato applicando alla superficie utile lorda da monetizzare la media aritmetica degli ultimi valori disponibili per le fasce/zone del Comune di San Giuliano Terme presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate per "abitazioni di tipo economico" (o, qualora non disponibili, per "abitazioni civili") in stato di conservazione "normale".

2. La quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento del contributo previsto dall'art. 183 della L.R. 65/2014 (*Contributo relativo agli interventi edilizi e ai mutamenti della destinazione d'uso*);

3. Per il costo dell'area si farà riferimento ai valori medi di mercato di zone similari;

4. In ogni caso il corrispettivo da versare al Comune per la mancata cessione di aree a standard, non potrà essere inferiore al valore di esproprio di aree simili, determinato sulla base dei criteri stabiliti dal dpr 327/2001 e s.m.i.;

5. Per la determinazione dei corrispettivi di cui sopra si provvederà con Determina del Dirigente del Settore 2, da aggiornare annualmente; per il loro aggiornamento si provvederà applicando gli stessi criteri che regolano l'adeguamento degli oneri concessori;

6. Gli importi corrisposti a titolo di monetizzazione in forza del presente regolamento non sono scomputabili, neppure in parte, dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari comunque dovuti per l'intervento;

7. Il rilascio, da parte del Comune, "dell'Autorizzazione a edificare o a recuperare", nel caso di interventi contenuti in Piani Attuativi e/o del "Permesso per Costruire" nel caso di interventi

soggetti a Progetto Unitario Convenzionato, è subordinato all'obbligo del pagamento del corrispettivo di monetizzazione, nei modi e nei tempi previsti dalla relativa Convenzione Urbanistica;

8. Il corrispettivo di monetizzazione è versato dall'attuatore alla tesoreria del Comune prima del rilascio dell'autorizzazione all'attuazione del Piano Attuativo o del Permesso di Costruire, in unica soluzione. Su richiesta motivata dell'interessato e comunque per importi non inferiori a € 2.500,00, il suddetto corrispettivo potrà essere rateizzato con le stesse modalità contenute nel precedente art. 7. In tal caso gli atti convenzionali o d'obbligo dovranno specificare tale condizione e ad essi dovrà essere allegata relativa polizza Fideiussoria a garanzia del versamento che potrà essere svincolata solo dopo il pagamento dell'ultima rata.

#### **Art.14 - Dotazione di parcheggi pertinenziali e loro monetizzazione**

1. In caso di intervento edilizio/urbanistico sul patrimonio edilizio esistente, qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere all'obbligo della dotazione di spazi a parcheggio pertinenziali come previsti dalla normativa vigente in materia e comunque nei limiti di cui all'art.26 comma 3) del Regolamento Edilizio Unificato vigente, nei casi in cui la morfologia sia dei luoghi che della costruzione, non ne consenta la realizzazione, neppure parziale, si potrà procedere alla monetizzazione delle prescritte dotazioni di parcheggi pertinenziali, consentendo così la realizzazione di nuove unità immobiliari, previo versamento al Comune di una somma commisurata ai costi di acquisizione delle aree e di realizzazione delle opere.

2. La monetizzazione deve essere autorizzata da apposita deliberazione della Giunta Comunale su proposta del Dirigente del Settore II "Gestione del Territorio e Opere Pubbliche".

3. Il corrispettivo della monetizzazione è stabilito in € 160,00 / mq. di superficie richiesta.

#### **Art.15 - Destinazione dei proventi**

1. I proventi introitati per la monetizzazione di aree a standard non cedute dovranno essere obbligatoriamente accantonati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio per investimenti sul territorio.

#### **Art.16 - Norme finali**

1. Tutte le norme regolamentari del Comune eventualmente presenti e che risultino in contrasto con le presenti norme, sono abrogate.

2. L'attuazione delle norme contenute nel presente Regolamento si applica anche alle procedure dei Piani Attuativi in corso per i quali non sia stata ancora deliberata l'adozione, nonché alla pratiche edilizie per le quali non sia stato ancora versato il contributo di costruzione.