

# COMUNE DI CRESPINA LORENZANA

(Provincia di PISA)



**RICHIESTA MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD**

**RICHIEDENTE : SIG.ri D'Addona Antonio Giuseppe**

**D'Addona Antonio**

**D'Addona Thomas**

Aprile 2024

## ISTRUTTORIA TECNICA

In data 17/11/2023 prot.13423, definitivamente integrata in data 01/03/2024 prot.2827 è pervenuta istanza da parte dei Sig.ri D'Addona Antonio Giuseppe , D'Addona Antonio e D'Addona Thomas per la Variante al Piano di Recupero n.18 Loc. Lavoria con determinazione di monetizzazione di Aree a Standard.

La previsione di tale aree scaturisce dall'istanza da parte dei soggetti richiedenti di istanza di Variante al piano di recupero n.18 Loc. Lavoria e quindi dall'applicazione del DM 144/1968 e dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. vigente del territorio di Crespina in relazione alla tipologia di intervento prevista e dell'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo approvato.

La Variante al Piano di recupero pertanto deve soddisfare le seguenti aree a standard :

mq. 159,50 verde pubblico;

mq. 45,00 parcheggio pubblico.

Considerato che l'art. 14,15 e 17 del Regolamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria del costo di costruzione e monetizzazione aree a standard approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.36 del 01/07/2015 stabilisce le modalità e le procedure ai fini dell'autorizzazione e attuazione diretta delle opere di urbanizzazione nonché della relativa monetizzazione;

Considerato che l'impiego dell'istituto della monetizzazione degli standards, costituisce una specifica decisione dell'Amministrazione Comunale, con atto supportato dalla Giunta Comunale e da una istruttoria tecnica redatta sulla base di criteri regolamentari oggettivi e generali da intendersi in maniera rigida e vincolante ed in ogni caso senza alcun obbligo per l'Amministrazione Comunale di dover accettare la proposta dei privati.

Che in conseguenza di quanto sopra al fine di motivare l'assenza di interesse pubblico alla realizzazione e quindi procedere alla monetizzazione dell'area/ee è necessario che siano dimostrate almeno una delle seguenti condizioni:

1. che la completa cessione dell'area a standard, renda di fatto impossibile una corretta impostazione plano-volumetrica e, quindi, non consente di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto

circostante e/o perseguire specifiche finalità pubbliche previste nell'atto di governo del territorio ;

2. che le ridotte dimensioni di superficie dell'area di fatto non ne consentono un appropriato utilizzo, ma comportino solo oneri aggiuntivi di manutenzione per il Comune;

3. che la cessione sia qualitativamente e quantitativamente insufficiente, e non sia possibile ricavare un'area di urbanizzazione che prospetti per una parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico esistente, o, se interna, che non sia possibile renderla effettivamente fruibile;

4. la comparazione, con risultanze negative, tra il beneficio dell'interesse pubblico per il mantenimento dell'area e il gravame economico per la gestione della stessa.

Preso atto che la determinazione di monetizzazione richiamata in premessa è stata presentata nell'ambito di formazione della Variante al Piano di Recupero mediante apposita istanza del proprietari corredata da schema grafico e computo metrico estimativo redatto dal progettista della Variante al Pdr Arch. Filippo Bacci;

Visto il Parere del Responsabile Area 5 LLPP Geom. Alessandro Tamberi del 05/04/2024 agli atti al prot.4549 il quale non ravvedendo l'interesse pubblico delle opere propone la retrocessione in proprietà all'Ente ritenendo opportuno la realizzazione delle stesse e il mantenimento da parte del soggetto richiedente;

Vista la Comunicazione pervenuta in data 10/04/2024 con la quale si richiedeva la monetizzazione relativamente alla sola cessione delle aree;

#### **si ritiene**

applicabile al caso in specie, sulla base di quanto sin qui esposto l'istituto della monetizzazione per le aree a standard stante la dimostrazione dell'oggettiva assenza dell'interesse pubblico **così come codificato dall'apposito regolamento** approvato, in considerazione della sussistenza delle condizioni di cui ai punti 1,3 e 4 sopra richiamati ed in particolare :

- che la completa cessione dell'area a standard, renda di fatto impossibile una corretta impostazione plano-volumetrica e, quindi, non consente di perseguire l'obiettivo di qualificare l'intervento sotto il profilo dell'inserimento nel contesto

circostante e/o perseguire specifiche finalità pubbliche previste nell'atto di governo del territorio ;

- che la cessione sia qualitativamente e quantitativamente insufficiente, e non sia possibile ricavare un'area di urbanizzazione che prospetti per una parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico esistente;

- la comparazione, con risultanze negative, tra il beneficio dell'interesse pubblico per il mantenimento dell'area e il gravame economico per la gestione della stessa.

Pertanto risulta ammissibile la monetizzazione delle opere di urbanizzazione a fronte della cessione.

Ai fini della determinazione del valore di monetizzazione delle aree a standard in luogo della cessione si determina il seguente valore :

Valore dell'area a standard :

Superficie Territoriale variante Pdr n.18 UMI 4 = mq.4.121

SUL progetto = mq.187,92

superfici standard DM 1444/1968 e art. 15 NTA del R.U. :

- Ir (Indice insediativo residenziale) : SUL 40 mq/ab

- Volume convenzionale 120 mc/ab

- abitanti equivalenti = 11

superficie standard art.33 NTA R.U. complessivi 18 mq./ab=

Parcheggio: 4,00 mq/ab x 11= mq 44 ;

Verde Pubblico 14,50 mq/ab x 11 = mq. 159,50;

Dotazione UMI 4 di progetto:

Parcheggio mq.112,50;

Verde mq 159,60;

Valore dell'area

desumibile dai valori IMU pertanto Valore medio dei Pdr - sistema di pianura - atre aree  
Euro 204 / mq di SUL.

St maggiore di tra 2500 mq e 5.000 mq = maggiorazione del 10%;

Euro 224,40 /mq di SUL;

Valore Euro 224,60 x SUL 187,92 = Euro 42.169,25

Valore mq (Euro 42.169,25 : ST 4.121) = Euro 10,23

Monetizzazione

mq.272,10 x € 10,23 al mq = € 2.783,58

Monetizzazione mancata cessione dell'area: Euro 2.783,58;

La presente istruttoria viene redatta in conformità alla regolamentazione vigente ed ai fini della proposta di competenza finali da parte del competente organo deliberativo di questo Ente.

Crespina Lorenzana Aprile 2024

Il Responsabile Area 3  
Pianificazione e Assetto del Territorio  
P.E. Luca Melani

---

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa