

# COMUNE DI Crespina Lorenzana

(Provincia di Pisa)



---

RICHIESTA MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD  
RICHIEDENTE : SIG. AMEDEO MONTANELLI

---

Luglio 2021

## ISTRUTTORIA TECNICA

In data 23/10/2019 prot.11396 (P.E. - 21-2019), definitivamente integrata in data 29/04/2021 prot.5262 è pervenuta istanza da parte del Sig. Amedeo Montanelli per l'attuazione del Piano di Recupero denominato Poggigallo con richiesta in data 28/07/2021 prot.9313 di monetizzazione di Aree a Standard.

La previsione di tale aree scaturisce dall'istanza da parte del soggetto richiedente di istanza di attuazione di piano di recupero Poggigallo e quindi dall'applicazione del DM 144/1968 e dell'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. vigente del territorio di Lorenzana in relazione alla tipologia di intervento prevista.

Il Piano di recupero pertanto deve soddisfare le seguenti aree a standard :  
mq. 235,06 verde pubblico;  
mq. 67,16 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 l'istanza di monetizzazione richiamata in premessa è stata presentata nell'ambito di formazione del Piano di Recupero mediante apposita istanza del proprietario corredata da schema grafico e computo metrico estimativo redatto dal progettista del Pdr Arch. Cosci Alessandro;

Considerato che il costo della realizzazione del verde e parcheggio pubblico contenuto nel computo metrico estimativo è stato ritenuto congruo tramite opportuna valutazione da parte della competente Area 5 LLPP (Arch. Simone Ferrini) ;

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

Valore dell'area a standard :

Superficie Fondiaria Pdr Poggigallo = mq.9.647,74

SUL progetto = mq.671,94

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 = 16,79

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

Parcheggio: 4,00 mq/ab x 16,79= mq 67,16 (da monetizzare)

Verde Pubblico 14 mq/ab x 16,79 = mq. 235,06 (da monetizzare).

Valore dell'area

Non desumibile dai valori IMU pertanto Valore medio del terreno / edifici diruti desunto dall'atto di compravendita = € 7,5 al mq.

Monetizzazione

mq.302,22 x € 7,5 al mq = € 2.266,65

Costo delle Opere (come da computo metrico allegato al Pdr) :

Mq. 302,22 Verde e Parcheggio pubblico = Euro 7.037,03

Totale monetizzazione = Euro 2.266,65 + Euro 7.037,03 = Euro 9.303,68

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 29 Luglio 2021

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