



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

DETERMINAZIONE N. 1183
Data di registrazione 23/07/2025

Direzione : AREA SERVIZI DEL TERRITORIO E ALLE IMPRESE
Ufficio proponente: URBANISTICA

OGGETTO: INDIRIZZI GENERALI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE A STANDARD URBANISTICI PUBBLICI AI SENSI DEGLI ARTT. 11.4 E 25.24 DEL PIANO OPERATIVO VIGENTE E CONTESTUALE REVOCA DELLA DETERMINAZIONE N. 4721/2017.

IL DIRIGENTE

Premesso che, ai sensi dell'art. 15 del RE e agli artt. 7 – 32 – 35 del RU, con determinazione dirigenziale n. 4721/2017 si procedeva a stabilire gli indirizzi generali per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici;

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 26.06.2024 è stato approvato il Piano Operativo comunale di Pietrasanta, pubblicato sul BURT n. 41 in data 09.10.2024;
- a seguito dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico è decaduta l'efficacia del Regolamento urbanistico (RU) a cui la determina dirigenziale n. 4721 faceva riferimento.

Preso atto che ai sensi della LRT 65/2014, il vigente Piano operativo, nella disciplina di piano (DT02b) agli artt. 11.4 comma 8 e art. 25.24, individua gli ambiti di trasformazione e gli interventi dove è possibile la monetizzazione degli standard come segue:

- Art. 11.4 - Piani di recupero - comma 8: *"Dove gli standard urbanistici non siano già individuati sottoforma di DT pianificate o DT minime aggiuntive nelle tavole QP02 o nelle Schede norma TU_rl, come nel caso di PR da effettuare in territorio rurale, devono essere reperiti standard pubblici ai sensi del D.M. 1444/1968 nella misura minima di 24 mq ad abitante di cui il 50% da destinare a parcheggi pubblici e il 50% da destinare a verde pubblico attrezzato: nell'ambito della valutazione del progetto di recupero e delle reali esigenze locali, tali parametri possono essere totalmente o parzialmente monetizzati secondo criteri di valutazione definiti dal Comune. Nell'ambito dei Piani di Recupero di cui sopra, l'A.C. può*



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

altresì consentire deroghe all'H max e alle distanze dagli spazi pubblici ai fini del reperimento degli standard pubblici, qualora esigenze di progettazione urbanistica e architettonica ne dimostrino l'utilità e l'opportunità. In Zone A1 possono essere derogati gli standard di cui sopra, mentre per le zone A2 essi possono essere monetizzati".

- Art. 25.24 - PP- Parti del territorio urbanizzato destinate a parcheggi pubblici - comma 3:
"Nelle zone RU soggette a P.R. o PRU, dove non sia possibile realizzare gli standard di parcheggio, è possibile monetizzare le superfici da destinare a parcheggi pubblici nella misura di mq. 12 per abitante insediabile ovvero realizzarli in aree già individuate dal P.O. all'esterno dei comparti, su indicazione del Comune".

Preso atto inoltre che:

- l'art 15 del Regolamento edilizio stabilisce che *"la mancata cessione delle aree al Comune destinata a standard urbanistici comporta la corresponsione di un corrispettivo equivalente al costo di esproprio delle aree, nel caso di dovuta realizzazione dovrà essere corrisposto anche il relativo costo di realizzazione. Tale corrispettivo inerente l'area verrà stabilito con apposita determina dirigenziale, tenuto conto dei prezzi medi di esproprio, mentre la mancata realizzazione verrà determinata su computo metrico"*;
- le schede norma del piano operativo vigente relativamente alle aree oggetto di piano di recupero sono state redatte calcolando per la definizione degli standard urbanistici una superficie inferiore a 25 mq ad abitante.

Considerato inoltre che:

- si presenta frequentemente la necessità, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente ubicati nelle aree storiche e di saturazione, di monetizzare gli standard urbanistici, in quanto a causa dell'alta densità edificatoria non è sempre possibile individuare aree libere da destinare a standard;
- in diversi casi, si è evidenziata l'inopportunità e la non convenienza per l'Amministrazione Comunale di acquisire tali aree in quanto non rispondenti a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione e comportanti, nella maggioranza dei casi, dei costi per l'Amministrazione che si riversano sulla collettività e non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini;

Ritenuto pertanto necessario:

- stabilire gli indirizzi generali, per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici, in relazione al nuovo strumento urbanistico vigente (Piano operativo) revocando contestualmente quanto determinato con atto n. 4721/2017;
- procedere alla determinazione del corrispettivo per i casi in cui si rende opportuno monetizzare gli standard definendo criteri univoci per la quantificazione del prezzo di monetizzazione delle aree e delle opere;

Visti:



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

- la L.R. 12.11.2014 n° 65 e successive modifiche ed integrazioni;
- D.M. 1444/1968;
- il Piano Operativo (P.O.) del Comune di Pietrasanta;
- il Piano Strutturale (P.S.) del Comune di Pietrasanta;
- il Regolamento edilizio vigente del Comune di Pietrasanta;
- il D.Lgs 267/2000;
- la L. 241/1990;
- il D.Lgs 118/2011;

Visti:

il Codice di comportamento dei dipendenti pubblici DPR n. 62/2013 e il Codice di Comportamento del Comune di Pietrasanta;

il Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR) e il D.Lgs. n. 196/2003 (Codice della Privacy);

la Legge 6 novembre 2012, n. 190 in materia di anticorruzione;

il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 in materia di accesso civico obblighi di pubblicità, trasparenza;

il Regolamento comunale sulla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000;

Visto il decreto sindacale n. 24/ 2024 del 30/12/2024 con il quale è stata confermata l'attribuzione alla sottoscritta Ing. Valentina Maggi, dell'incarico dirigenziale per la gestione della struttura di massima dimensione denominata Area Servizi del Territorio ed alle Imprese;

Attestata, con la sottoscrizione del presente atto, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa per il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del Tuel e dell'art. 11, comma 4 del Regolamento sui controlli interni e dato atto che il presente provvedimento diventa esecutivo con l'apposizione del visto di regolarità contabile;

per tutto quanto sopra motivato

DETERMINA

Di revocare la determinazione n. 4721/2017 avente ad oggetto "Indirizzi generali per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici ai sensi dell'articolo 17 del R.E. e articoli 7,32,35 del R.U."

Di stabilire che il responsabile del presente procedimento ai sensi della L.R. 65/2024 e L. 241/1990 è l'Arch. Eugenia Bonatti, Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Pietrasanta;

Di dare atto che:



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

- la procedura di monetizzazione si applica nei casi previsti dal Piano Operativo del Comune di Pietrasanta;
- così come previsto dall'art 15 del Regolamento edilizio la monetizzazione delle aree a standard consiste nel versamento al Comune di un importo risultante dalla somma del valore della mancata cessione delle aree e della mancata realizzazione delle opere calcolato con i prezzi così come di seguito rispettivamente indicati:
- il prezzo unitario a mq delle aree da corrispondere per la monetizzazione della mancata cessione è determinato assumendo come valore il costo minimo del valore di esproprio di un'area destinata alla realizzazione di un'opera pubblica. Tale valore viene determinato assumendo come riferimento un indennizzo (riconducibile agli ultimi atti di esproprio conclusi) che va da euro 96/mq a euro 120/mq con aggiornamento annuale in base agli indici ISTAT. Il corrispettivo da versare viene computato di volta in volta in base all'area omogenea in cui viene realizzata l'opera, assumendo come riferimento la seguente indicazione territoriale:

Litoranea, Marina, Centro

Euro 120,00/mq

Piana, Collina, Strettoia

Euro 96,00/mq

Per un riferimento più preciso della perimetrazione delle aree omogenee indicate, si rimanda alla tavola allegata alla Determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU nel territorio del Comune di Pietrasanta. Approvata con Delibera n. 157 del 05/05/2023

- il prezzo della mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria viene rapportato al costo medio per la realizzazione di tali opere in ambiti già urbanizzati e stabilito in una fascia variabile da euro 130/mq a euro 200/mq per parcheggi pubblici e da euro 110/mq a euro 170/mq per verde pubblico attrezzato, considerando l'opera ultimata e dotata delle seguenti caratteristiche:

Parcheggi pubblici: si considerano completi di opere di scavi, finitura superficiale, viabilità d'accesso, marciapiedi, sottoservizi e fognatura bianca, pubblica illuminazione.

Aree a verde attrezzato: si considerano complete di tappeto erboso, alberature, pubblica illuminazione, attrezzature minime (panchine), impianto irrigazione.

Di precisare che nei casi previsti dal Piano Operativo ai fini dell'applicazione dell'art 11.4 comma 8 dello stesso debbano essere reperiti standard pubblici considerando 25mq/abitante ai sensi del D.M. 1444/1968.

Di dare atto che l'istanza di monetizzazione, per la determinazione dell'importo finale, dovrà contenere ai sensi dell'art 15 del Regolamento edilizio un computo metrico estimativo delle opere da



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

realizzarsi per l'applicazione dei prezzi come sopra definiti, tenendo conto che il quantitativo totale delle aree destinate a standard, ai sensi dell'art 11.4 del PO vigente, dovrà corrispondere alla misura minima di 24 mq/ab di cui il 50% da destinare a parcheggi pubblici e il 50% da destinare a verde pubblico, in caso di destinazione residenziale o turistico ricettiva. Per le altre destinazioni d'uso i criteri per la quantificazione dello standard saranno quelli ai sensi del DM 1444/68;

Di dare atto e precisare che:

- la monetizzazione ai sensi dell'art 15 del Regolamento edilizio dovrà avvenire in un'unica soluzione alla sottoscrizione della convenzione o antecedentemente al rilascio di altro atto autorizzatorio per cui dovrà essere presentata contestualmente alla richiesta di approvazione del Piano attuativo;
- per quanto quanto qui non espressamente richiamato si fa riferimento all'art. 15 del Regolamento edilizio;

Di dare atto che le eventuali somme derivanti da monetizzazione degli standard verranno accertate e impegate in base al piano dei conti armonizzato, ai sensi del D.Lgs 118/2011;

Di precisare che gli adempimenti di trasparenza e pubblicità saranno assolti dal Responsabile tramite il sistema telematico dell'Ente;

Di dare atto che avverso al presente provvedimento è possibile ricorrere al TAR della Regione Toscana o in via straordinaria al Capo dello Stato nei termini rispettivamente di 60 o 120 giorni ai sensi di Legge, decorrenti dalla sua esecutività.

Il Responsabile del Procedimento
Eugenia Bonatti

Il Dirigente
Valentina Maggi / ArubaPEC S.p.A.
(atto sottoscritto digitalmente)