



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

DETERMINAZIONE N. 1364
Data di registrazione 27/08/2025

Direzione : AREA SERVIZI DEL TERRITORIO E ALLE IMPRESE

Ufficio proponente: URBANISTICA

OGGETTO: INDIRIZZI GENERALI PER LA MONETIZZAZIONE DELLO STANDARD AGGIUNTIVO PER ALLOGGI DI EDILIZIA SOCIALE IN APPLICAZIONE DELL'ART. 9 DEL PIANO OPERATIVO.

LA DIRIGENTE

Premesso che la Legge regionale 65/2014 stabilisce all'art. 63 relativo all'"Attuazione delle politiche per la casa negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica" che:
- *al comma 3:*

- *"la pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa disciplinando l'attuazione degli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e di nuova costruzione diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica in conformità con la legislazione vigente";*

- *"i proprietari degli immobili interessati da nuovi insediamenti e da interventi di ristrutturazione urbanistica concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica nelle forme e con le modalità stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica in conformità a quanto stabilito dal presente articolo";*

- *"l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), da assicurare mediante cessione gratuita di aree, di unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità stabilite nel piano operativo comunale sulla base dei seguenti criteri:*

a) cessione gratuita di quota percentuale delle aree destinate a nuova edificazione ad uso residenziale oppure cessione gratuita di quota percentuale della superficie edificabile residenziale realizzata oppure cessione gratuita di pari superficie di edifici già esistenti nel medesimo comune;

b) cessione gratuita di quota percentuale della superficie edificabile residenziale realizzata nel caso di ristrutturazione urbanistica che comporti cambio di destinazione d'uso o incrementi volumetrici, ad esclusione delle destinazioni d'uso industriali e artigianali;

al comma 4:



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

- il piano operativo può consentire la monetizzazione delle cessioni di cui al comma 3, lettere a) e b), in caso di interventi di modesta rilevanza;

Preso atto che ai sensi del presupposto normativo della L.R. 65/2014 art. 63, il vigente Piano operativo, nella disciplina di piano (DT02b) all'art. 9 comma 4 stabilisce quanto segue:
- *"Negli interventi di trasformazione urbanistica di tipo residenziale nel territorio urbanizzato soggetti a piani attuativi convenzionati o Progetti Unitari Convenzionati per interventi di trasformazione a carattere residenziale con dimensionamento uguale o superiore a 1200 mq. di S.E., si dovranno riservare quote di edilizia sociale, sotto forma di standard sociale, pari al 5% di SE da destinare ad edilizia sovvenzionata, monetizzabile ai sensi dell'art. 63 della L.R. 65/2014, con dimensione minima degli alloggi pari a mq.60 di SE.";*

-la procedura di monetizzazione degli standard di edilizia sociale alternativa alla cessione gratuita di quota percentuale della superficie edificata residenziale realizzata si applica quindi secondo i criteri contenuti all'art. 63 della Legge regionale toscana e con le modalità stabilite all'art. 9 del Piano Operativo del Comune di Pietrasanta;

Ritenuto che:

- sia necessaria la quantificazione del costo unitario da applicare per la monetizzazione di cui all'art. 9 comma 4 del Piano operativo;
- per la quantificazione del costo unitario da applicare per la monetizzazione degli standard sociali si debba fare riferimento al costo unitario di costruzione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, di cui all'allegato A del Decreto RT n. 10181 del 17/05/2023 e successivi aggiornamenti periodici;
- inoltre che per definire il corrispettivo da monetizzare occorre raccordare i due parametri utilizzati dalla norma regionale e comunale, in quanto il parametro SE (superficie edificabile o edificata) utilizzato dal PO deve essere moltiplicato per il costo unitario di realizzazione tecnica (C.R.N.) così come desunto dall'allegato A del Decreto RT n. 10181 del 17/05/2023 riferito invece alla SC (superficie complessiva);

Vista la definizione dei parametri SE ed SC di cui al DPGR 39/2018 ed al regolamento edilizio vigente del Comune di Pietrasanta, composti entrambi dalla somma di due componenti: uno riferito alla superficie utile e l'altro riferito alla superficie accessoria;

Considerato che la superficie accessoria non risulta quantificabile in quanto la corresponsione della monetizzazione deriva dal prodotto di un parametro per un costo unitario e non da un progetto effettivo;

Considerato inoltre che la SU (superficie utile) computata nella SE (superficie edificabile o edificata) è misurata al lordo di partizioni verticali, mentre nella SC (superficie complessiva) la SU (superficie utile) è misurata al netto delle stesse;

Visti:

- la L.R. 12.11.2014 n° 65 e successive modifiche ed integrazioni;
- D.M. 1444/1968



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

- 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;

Visti:

- il D.Lgs 267/2000;
- la L. 241/1990
- 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 nominare responsabile del presente procedimento ai sensi della L.R. 65/2024 e L. 241/1990 l'Arch. Eugenia Bonatti, Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Pietrasanta;

di stabilire che:

- al fine di calcolare il corrispettivo di monetizzazione dello standard sociale, debba essere adottato il costo unitario per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, disposto e aggiornato dalle norme regionali in virtù della potestà conferita alla regione da norme nazionali, in particolare di stabilire congruo riferirsi al solo costo di realizzazione tecnica (C.R.N.), di cui all'allegato A del Decreto RT n. 10181 del 17/05/2023 (tabella nuova edificazione secondo le tipologie edilizie del caso specifico) parte integrante e sostanziale del presente atto, in quanto in mancanza di un effettivo progetto di edilizia residenziale pubblica non sono quantificabili i costi riferibili a oneri complementari;
- al fine di raccordare i due diversi parametri da utilizzare per il calcolo del corrispettivo della monetizzazione dello standard sociale, venga applicato un correttivo in diminuzione del 15% al C.R.N.;
- il corrispettivo da monetizzare risulta pertanto dal seguente prodotto:



COMUNE DI PIETRASANTA

Provincia di Lucca

CORRISPETTIVO MONETIZZAZIONE = 5% SE x (C.R.N. - 15% C.R.N.)

dove

SE = *Sup. edificabile così come definita dal Regolamento edilizio.*

C.R.N. = *costo unitario di realizzazione tecnica così come desunto da decreto LR n. 10181 del 17/05/2023 e successivi aggiornamenti, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto;*

Di stabilire altresì che il corrispettivo dovuto per la monetizzazione delle aree a standard dovrà essere corrisposto contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica tra il Comune ed il soggetto attuatore degli interventi edificatori, ovvero in assenza della convenzione, antecedentemente ad ogni altro atto autorizzatorio;

Di precisare che la superficie di edilizia sociale da monetizzare è pari esclusivamente al 5% della SE ancorchè la superficie risultante non generi la misura minima per uno o più alloggi;

Di stabilire che, ai sensi dell'art. 63 della regionale toscana 65/2014 comma 3, il corrispettivo derivante dalla monetizzazione sarà a destinazione vincolata con specifico capitolo da riservare ad alloggi di edilizia sociale;

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

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)