



**Comune di Sesto Fiorentino**  
UOA Assetto del territorio - Ufficio di piano



**“Monetizzazione finalizzata al reperimento di risorse  
per gli interventi di mitigazione del rischio idraulico e  
delle aree destinate a spazi pubblici e di uso pubblico  
non cedute”**

---

**Disposizioni attuative**

## INDICE

Art. 1 – Oggetto	pag. 3
Art. 2 - Ambito di applicazione (ammissibilità della monetizzazione)	pag .3
Art. 3 – Metodo di calcolo delle aree da monetizzare	pag. 4
Art. 4 - Determinazione dell'entità della monetizzazione	pag. 4
Art. 5 - Modalità per la richiesta di monetizzazione - Procedimento	pag. 5
Art. 6 - Modalità di pagamento	pag. 6
Art. 7 - Destinazione dei proventi	pag. 6

## Art. 1 - Oggetto

1. Le presenti disposizioni in attuazione dell'art. 63 bis delle Norme generali del Secondo Regolamento Urbanistico (R.U.), stabiliscono criteri, modalità e termini della corresponsione di un contributo (monetizzazione) in luogo della cessione e/o realizzazione di spazi pubblici e di uso pubblico in attuazione del DM 1444/1968 e della cessione di aree destinate ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS) di cui all'art. 63 ter, comma 7 delle Norme generali del Secondo Regolamento Urbanistico.

2. Le presenti disposizioni disciplinano inoltre la monetizzazione finalizzata al reperimento di risorse degli interventi indicati negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Secondo Regolamento Urbanistico finalizzati alla messa in sicurezza idraulica.

3. La monetizzazione degli standard è condizione che L'Amministrazione Comunale si riserva al fine di consentire una pianificazione degli spazi pubblici più idonei e fruibili.

## Art.2 - Ambito di applicazione (ammissibilità della monetizzazione)

1. La monetizzazione è ammessa nel caso degli ambiti disciplinati nell'Appendice 1:

- a. qualora sia necessaria oltre quanto prescritto nelle schede un'ulteriore quota di standard per spazi pubblici, al fine del raggiungimento delle dimensioni minime stabilite dal DM 1444/1968;
- b. per i quali non è individuata una specifica porzione da cedere ai fini dell'edilizia residenziale sociale e per i quali nella sezione "Ulteriori obblighi" sia riportato esplicito riferimento all'art.63 ter delle Norme generali.

2. Sono soggetti a monetizzazione gli interventi urbanistico-edilizi che concorrono alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica indicate nell'elaborato "T07 Planimetria modello idraulico stato di progetto" del Secondo Regolamento Urbanistico per:

- a. l'area di Sesto Fiorentino;
- b. l'area di Osmannoro.

indicati nella sezione "Ulteriori obblighi" dell'Appendice 1 e negli interventi non specificatamente indicati nell'Appendice 1 per i quali si manifesti la necessità di concorrere alla realizzazione di opere per la messa in sicurezza idraulica.

3. Nei casi di cui al comma 1, lett. a la monetizzazione è ammessa, previo assenso dell'Amministrazione Comunale, in caso di accertato interesse pubblico al fine di perseguire l'obiettivo di una dotazione di standard qualitativamente migliori e maggiormente attinenti alla tipologia necessaria nel contesto di attuazione ovvero nei casi:

- di aree per le quali l'Amministrazione comunale valuta che non sussistano o siano venute meno le caratteristiche fisiche e funzionali appropriate al reale godimento del bene da parte dei cittadini o i presupposti che ne abbiano determinato le scelte;
- di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, elementi naturali che limitino il pieno utilizzo delle aree.

### Art. 3 – Metodo di calcolo delle aree da monetizzare

1. Nel caso di interventi di cui all'art. 2, comma 1, lett. a le dimensioni minime delle aree da reperire ai sensi del DM 1444/1968 sono stabilite in misura non inferiore a:

- a. 18 mq per abitante insediabile negli interventi relativi a insediamenti residenziali, assumendo che ad ogni abitante insediabile corrispondano 30 mq di superficie utile lorda.
- b. 10% della superficie territoriale, negli interventi relativi a insediamenti di carattere industriale;
- c. 80 mq per ogni 100 mq di SUL degli edifici, negli interventi relativi a insediamenti di carattere commerciale e direzionale.

La quota di superfici da monetizzare è determinata dalla superficie per spazi pubblici necessaria al raggiungimento delle dimensioni minime stabilite dal DM 1444/1968 eventualmente decurtato dalle aree da cedere indicate nelle schede dell'Appendice 1.

2. Nel caso di interventi di cui all'art. 2, comma 1, lett. b al fine della determinazione dell'entità delle aree da cedere si fa riferimento al:

- 20% della superficie fondiaria destinata a residenza, nelle aree di nuovo impianto;
- 10% della superficie fondiaria destinata a residenza nelle aree oggetto di ristrutturazione urbanistica.

3. Nel caso di interventi di cui all'art.2, comma 2 gli interventi concorrono alla realizzazione delle opere in proporzione alla SUL da realizzare distinguendo tra quelli finalizzati alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica dell'area Osmannoro e quelli per l'area di Sesto Fiorentino.

### Art. 4 - Determinazione dell'entità della monetizzazione

1. La monetizzazione delle aree di cui all'art. 2, comma 1, lett. a consiste nella corresponsione all'Amministrazione Comunale dell'importo costituito dal valore di mercato dell'area destinata a standard la cui superficie è calcolata ai sensi dell'art. 3 comma 1.

2. La monetizzazione delle aree di cui all'art. 2, comma 1, lett. b consiste nella corresponsione all'Amministrazione Comunale del valore venale dell'area determinata ai sensi dell'art. 3 comma 2. A tal fine si deve fare riferimento alla capacità edificatoria potenziale dell'area non ceduta che viene calcolata applicando all'area lo stesso indice territoriale dell'ambito oggetto di trasformazione. Tale valore non potrà comunque eccedere il 20% del costo di costruzione.

3. La monetizzazione delle opere di cui all'art. 2, comma 2 previste nell'elaborato "T07 Planimetria modello idraulico stato di progetto" del Secondo Regolamento Urbanistico consiste nella corresponsione all'Amministrazione Comunale di un importo da individuare con atto di giunta successivo proporzionale alla SUL realizzabile e così articolato:

- concorso alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica dell'area Osmannoro;
- concorso alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica dell'area di Sesto Fiorentino.

4. La monetizzazione delle aree non comporta riduzione degli oneri primari e secondari eventualmente dovuti all'Amministrazione Comunale.

## **Art. 5 - Modalità per la richiesta di monetizzazione - procedimento**

1. La proposta di monetizzazione può essere presentata all'Amministrazione Comunale dai soggetti privati aventi titolo contestualmente alla proposta di Piano Attuativo o di Progetto unitario alla richiesta di titolo abilitativo in caso di intervento diretto.

2. Il ricorso all'istituto della monetizzazione può essere richiesto dall'Amministrazione Comunale anche nei casi non specificatamente indicati nell'Appendice 1 qualora si ravvisi una manifesta mancanza di interesse pubblico nella acquisizione di aree marginali destinate a standard o per Edilizia residenziale sociale e non funzionali agli scopi dell'Amministrazione ovvero nel caso di un evidente interesse pubblico nel procedimento di monetizzazione.

3. E' facoltà dell'Amministrazione comunale denegare la proposta di monetizzazione presentata da soggetti privati.

3. L'ammissione alla monetizzazione si perfeziona attraverso stipula di apposita convenzione ovvero nell'ambito delle convenzioni urbanistiche, trascritte a spese degli interessati.

## Art. 6 - Modalità di pagamento

1. L'importo della monetizzazione verrà corrisposto con le modalità previste per gli oneri di urbanizzazione. A dimostrazione dell'avvenuto pagamento alla comunicazione deve essere allegata quietanza di pagamento, nonché prospetto di calcolo della monetizzazione effettuata.

2. Nel caso in cui la verifica d'ufficio dovesse riscontrare la necessità di eventuali conguagli a favore del Comune, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dalla notifica della relativa determinazione e comunque prima del titolo abilitativo. L'eventuale conguaglio a favore del privato verrà debitamente restituito.

3. E' ammessa la rateizzazione del contributo di monetizzazione secondo le modalità da stabilire con specifico atto di Giunta.

## Art. 7 - Destinazione dei proventi

1. I proventi della monetizzazione nei casi di cui all'art. 2, comma 1, lett. a saranno destinati esclusivamente all'acquisizione di aree e immobili da destinare ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico in altre parti di territorio comunale nonché alla realizzazione o riqualificazione di opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

2. I proventi della monetizzazione nei casi di cui all'art. 2, comma 1, lett. b introitati dall'Amministrazione comunale in apposito capitolo di bilancio, saranno destinati a politiche per la casa.

3. I proventi della monetizzazione nei casi di cui all'art. 2, comma 2, introitati dall'Amministrazione comunale in apposito capitolo di bilancio, saranno destinati alla realizzazione degli interventi per la messa in sicurezza idraulica indicati negli studi idrogeologico-idraulici allegati al Secondo Regolamento Urbanistico distinguendo tra quelli finalizzati alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica dell'area Osmannoro e quelli per l'area di Sesto Fiorentino.