COMUNE DI RAPOLANO TERME

Provincia di Siena

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

PIANO DI RECUPERO CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL PO DI RAPOLANO TERME RELATIVA ALL'AREA "AR_3_04"



RELAZIONE MONETIZZAZIONI

Novembre 2026

Proprietari

DEBORA MORI
PATRIZIA MORI
FABRIZIO MORI, in nome proprio e per conto di:
MORI DUILIO SNC DI MORI FABRIZIO & C.

Tecnici incaricati

Arch. LAURA TAVANTI
Arch. ANDREA NOSI

Promittente acquirente

ARCO - SOCIETÀ COOPERATIVA -
CONSORZIO AREZZO COSTRUZIONI

Collaboratori

Ing. SILVIA BERTOCCI

1. PREMESSA 1
2. QUANTIFICAZION DEGLI STANDARD e RIFERIMENTI NORMATIVI 1
3. MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD e RIFERIMENTI REGOLAMENTARI 2
4. STIMA DELLE MONETIZZAZIONI 3
5. CONCLUSIONI 4

1. PREMESSA

La presente relazione chiarisce il procedimento e i riferimenti regolamentarii per la definizione delle monetizzazioni dovute a copertura del mancato reperimento delle superfici a standard prescritte per il tipo di intervento previsto.

Si premette che gli importi definitivi per la monetizzazione delle superfici a standard sono legati allo sviluppo, in termini di Superficie Edificabile S.E., del manufatto che sarà oggetto del Permesso di Costruire. L'edificio rappresentato negli elaborati grafici di corredo alla presente, per il quale sono comunque state preliminarmente prospettate le necessarie verifiche di legge, è comunque suscettibile di modifiche, anche marcate, di consistenza e configurazione, in conformità con le prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero stesso.

Per la trattazione della presente relazione e per la definizione degli importi monetizzabili, si fa riferimento alla soluzione progettuale, relativa alla realizzazione di una media struttura di vendita di beni anche alimentari, la quale presenta una Superficie Edificabile S.E. pari a 1.799,71 mq, che viene arrotondata per eccesso a 1.800,00 mq.

2. QUANTIFICAZION DEGLI STANDARD e RIFERIMENTI NORMATIVI

Si riporta l'articolo 5 del Decreto Ministeriale n. 1.444/1958:

Art. 5. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi

l rapporti massimi di cui all'art 17 della legge n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
2) ***nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765)***; tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Il parametro di riferimento, tra quelli descritti nel D.P.G.R. n. 39/R/2018 è la Superficie Edificabile S.E., così come descritta all'Articolo 10 del testo richiamato.

Ai sensi dell'Articolo 5 comma 2 del richiamato Decreto Ministeriale n. 1.444/1958, è necessario recuperare:

1.800,00 mq di Superficie Edificabile S.E. * 80 mq/100mq = 1.440,00 mq, di cui almeno la metà destinati a parcheggio pubblico;

per cui:

- ➔ 720,00 mq destinati a parcheggio pubblico;
- ➔ 720,00 mq destinati a verde.

3. MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD e RIFERIMENTI REGOLAMENTARI

Ai sensi dell'Articolo 2 (Definizioni e riferimenti normativi) comma 1 del "*Regolamento comunale per la monetizzazione delle aree a standard urbanistici e monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per interventi comportanti incremento del carico urbanistico*" del Comune di Rapolano Terme (SI), approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 27 aprile 2026:

"La monetizzazione delle "aree a standard" consiste nel versamento al Comune di un importo alternativo alla cessione diretta delle stesse aree, ogni volta che tale cessione non possa essere disposta."

All'Articolo 3 (Ammissibilità della monetizzazione) dello stesso regolamento, si legge:

comma 1: "Possono seguire la procedura di monetizzazione delle dotazioni urbanistiche i progetti relativi agli interventi elencati nel presente regolamento, quando l'attuazione avviene mediante la formazione di piani attuativi comunque denominati, mediante intervento diretto purché legati alla sottoscrizione di apposita convenzione o varianti allo strumento urbanistico generale di iniziativa privata, promosse in applicazione dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e art. 35 della L.R. 65/2014 s.m.ii;"
comma 2: "Sarà quindi la convenzione stessa a prevedere che, all'atto di stipula, i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma in alternativa parziale alla cessione delle dotazioni urbanistiche;"
[…]

Per gli interventi proposti è pertanto riconosciuta la possibilità di monetizzare le superfici a standard non recuperate in sede di pianificazione attuativa.

Ai sensi dell'Articolo 5 (Dotazione minima insediamenti e determinazione del costo di monetizzazione) del regolamento suddetto:

comma 3: "Il corrispettivo economico relativo alla monetizzazione delle aree per servizi interessate dalla mancata cessione all'Amministrazione Comunale è determinato quale sommatoria del valore venale delle aree e dei costi di realizzazione dei servizi. l fine della determinazione del valore venale sarà redatta una specifica perizia di stima secondo i criteri dell'estimo. La stima sarà proposta dal soggetto attuatore, verificata dall'Amministrazione Comunale e approvata dalla Giunta Comunale contestualmente alla attestazione dell'interesse pubblico. Al fine della determinazione dei costi per la realizzazione dei servizi l'A.C. metterà a disposizione valori parametrici medi unitari riferiti alle singole tipologie di servizio (verde attrezzato, parcheggi, ecc.), in ragione di analoghi interventi già effettuati;"

comma 4: "Viene stabilito che il minimo del corrispettivo per le aree effettivamente destinate a parcheggio sia pari all'importo della monetizzazione dei parcheggi pubblici per le aree B e C di cui all'art. 10 comma 1."

All'Articolo 10 (Determinazione e Corresponsione dell'entità della monetizzazione) del regolamento, si legge:

comma 3: "sulla base dei costi medi di realizzazione di nuovi parcheggi pubblici completamente attrezzati, comprensivi di impianti di illuminazione, sistema di smaltimento acque meteoriche, segnaletica, sistemazioni a verde, spese tecniche, oneri fiscali e valore di acquisizione dell'area, si attribuisce un valore unitario medio di €./mq 120,00 in zona A ed €/mq 175,00 in zone B e C considerando la superficie di un parcheggio delle dimensioni di ml. 2,50 x 5,00."

4. STIMA DELLE MONETIZZAZIONI

Sulla base dei costi medi di realizzazione di nuovi parcheggi pubblici completamente attrezzati, di cui al comma 3 dell'Articolo 10 del summenzionato "*Regolamento comunale per la monetizzazione delle aree a standard urbanistici e monetizzazione dei parcheggi pertinenziali per interventi comportanti incremento del carico urbanistico*" del Comune di Rapolano Terme (SI), approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 27 aprile 2026, si stima agevolmente che il valore del parcheggio pubblico da monetizzare è pari a:

parcheggio pubblico: 720,00 mq * 175 €/mq = 126.000,00 €

Per quanto riguarda, invece, la monetizzazione delle aree a verde pubblico, prendendo a riferimento la realizzazione di un'area a verde pubblico con le caratteristiche che si immagina sarebbero richieste in un contesto analogo a quello in questione e in considerazione di:

- localizzazione dell'area di riferimento;
- valore del terreno in posizione analoga a quella in oggetto;
- natura dell'opera, risultante dalla realizzazione di una struttura commerciale in area semi-periferica;
- dotazione minima di attrezzature (panchine e cestini gettacarte);
- verde a prato e alberature;
- assenza di aiuole fiorite, siepi;
- assenza di fontane;
- assenza di ulteriori elementi di pregio, vista la natura stessa dell'opera;

si ritiene, congrua una stima di 30 €/mq.

Per cui:

verde pubblico: 720,00 mq * 30 €/mq = 21.600,00 €

Ne deriva che si prevedono monetizzazioni complessive per € 147.600.

5. CONCLUSIONI

Si procederà, pertanto, alla monetizzazione degli standard urbanistici che non è stato possibile individuare, a copertura del mancato reperimento delle superfici a standard prescritte per il tipo di intervento previsto.

La monetizzazione sarà effettuata prima della stipula della convenzione. All'atto di presentazione del titolo edilizio per la realizzazione degli interventi privati previsti, da realizzarsi comunque in conformità con le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero in oggetto, sarà comunque possibile rivedere l'importo delle monetizzazioni, nel caso in cui la soluzione progettuale presentasse modifiche alla consistenza del fabbricato.