



## GIUNTA COMUNALE

### *Deliberazione*

N. 44 del 06/04/2016

**OGGETTO: Determinazione dei valori per la monetizzazione dei parcheggi privati ai sensi dell'art. 15 e 130 del NTA del vigente regolamento urbanistico da applicare in relazione a ciascuna destinazione d'uso.**

L'anno 2016 il giorno 6 nel mese di aprile alle ore 15.30, in apposita sala della sede municipale di Empoli, convocata nei modi di legge, si è riunita la GIUNTA COMUNALE composta dai signori:

(Omissis il verbale)

		<u>Presenti</u>	<u>Assenti</u>
Barnini Brenda	Sindaco	<u>1</u>	
Mori Franco	Vice Sindaco	<u>1</u>	
Barsottini Fabio	Assessore	<u>1</u>	
Biuzzi Fabrizio	Assessore	<u>1</u>	
Caponi Eleonora	Assessore	<u>1</u>	
Poggi Arianna	Assessore	<u>1</u>	
Ponzo Pellegrini Antonio	Assessore	<u>1</u>	
Taddei Andrea	Assessore	<u>1</u>	

La Sig.ra Barnini Brenda, nella sua qualità di **Sindaco** assume la Presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti dichiara valida la seduta per la trattazione dell'argomento sopra indicato, con la partecipazione del Segretario Generale **Rita Ciardelli**.



LA GIUNTA COMUNALE,

Premesso:

- Che il comune di Empoli ha approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 4 novembre 2013 il secondo Regolamento Urbanistico;
- Che le dotazione obbligatorie e aggiuntive dei parcheggi negli interventi edilizi diretti sono disciplinate dagli articoli 15 e 130 delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- Che, fermo restando il carattere straordinario di questo istituto rispetto all'ordinario soddisfacimento delle dotazioni di parcheggio mediante l'effettiva realizzazione, è ammessa la monetizzazione sostitutiva, totale o parziale, nei casi previsti dal vigente RUC e specificatamente:
  - nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (con esclusione degli interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica e addizione volumetrica) nelle zone urbanistiche di RUC equivalenti alle zone A e B del D.M. 1444/68 e fino alla soglia massima di 600 mq di SUL oggetto di intervento, fermo restando le specifiche deroghe o limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza e/o contemplate all'art. 15 delle Norme del vigente RUC.
- Che la monetizzazione è ammessa nei casi in cui sussista, contestualmente, l'impossibilità accertata, totale o parziale, di reperire le superfici a ciò destinate, ossia, a titolo indicativo e non esaustivo, in presenza delle seguenti circostanze:
  1. ove non sia tecnicamente possibile localizzare i posti auto all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio anche realizzando dei locali interrati a causa di:
    - mancanza di un'area di pertinenza libera da costruzioni sufficiente per la formazione dello spazio di sosta richiesti;
    - mancanza o impossibilità realizzativa di una strada di accesso all'area da destinare alla sosta;
    - impossibilità tecnica di realizzazione delle dotazioni nel sottosuolo, determinata da un conseguente pregiudizio alle strutture soprasuolo esistenti, anche contermini.
  2. ove non sia tecnicamente possibile localizzare i posti auto in un raggio di 200 ml dall'edificio, ovvero alla distanza massima consentita per gli ambiti dei centri storici, a causa di:
    - mancanza di aree libere a ciò destinabili sufficienti per la formazione dello spazio di sosta richiesti;
    - mancanza di aree acquisibili dal privato in ordinario regime contrattuale.
  3. In tutti i casi in cui l'unica possibile area disponibile possa divenire pregiudizio a opere pubbliche (già previste e/o programmate), o crei pericolo al transito (ad es.



accesso in prossimità di incrocio o di curva, in contrasto con il Codice della strada).

Visto:

- Che ai sensi dell'art. 130 del vigente RUC, fermo restando il rispetto degli standard previsti dal DM 1 aprile 1968, n. 1444, la dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali è individuata nella misura che segue:

**parcheggi per la sosta stanziale:** all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.3.1989, n. 122, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;

**parcheggi per la sosta di relazione:** nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita. I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

- Che il RUC stabilisce per ogni UTOE le dotazioni necessarie di parcheggi (quantità) e le percentuali di abbattimento in relazione alla zona territoriale omogenea di appartenenza;
- Che è ammessa anche in questo caso la monetizzazione delle dotazioni di parcheggio richieste, fermo restando le seguenti limitazioni aggiuntive per l'applicazione dell'istituto;
- Per le medie strutture di vendita (da 300 mq < sup. vendita < 1500 mq) fino alla soglia massima di 600 mq di Superficie utile lorda;
- Che il corrispettivo per la monetizzazione delle aree a parcheggio per la sosta stanziale è determinato dal valore dell'area, a cui si somma l'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera;
- Che il corrispettivo per la monetizzazione delle aree a parcheggio per la sosta di relazione è determinato dal valore dell'area, a cui si somma l'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera;
- Che nessuna monetizzazione è ammessa per le strutture di vendita superiori a quelle medie.

Dato atto:

- Che il comune di Empoli è dotato di una disciplina tecnico, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 5 marzo 2014, per l'applicazione dell'istituto della monetizzazione, e di specifiche schede (Scheda A e B) per la



determinazione del valore di riferimento dell'area e del valore del costo di produzione dei parcheggi, stimati con metodi analitici;

- Che detto disciplinare ha definito il valore massimo di riferimento da applicare a qualunque destinazione d'uso;

Rilevato:

- Che è intenzione della Amministrazione definire dei valori specifici per le destinazioni d'uso diverse dal residenziale, più proporzionati e meno gravosi;
- Che è intenzione dell'Amministrazione agevolare quanto più possibile il recupero di contenitori dismessi nelle aree sature del territorio comunale, non soltanto in funzione residenziale, ma anche ai fini dell'insediamento di attività commerciali, direzionali, produttive e di servizio;
- Che per agevolare detti interventi di recupero occorre prevedere la possibilità, ove non sia possibile reperire aree e spazi sufficienti per la realizzazione di parcheggi pertinenziali, di monetizzare detti posti auto negli stessi termini in cui detta monetizzazione è prevista dal RU;

Rilevato, inoltre:

- Che l'attuale importo da corrispondere a fronte della mancata realizzazione dei posti auto pertinenziali è stato determinato con la deliberazione sopra richiamata, come segue:

valore dell'area € 109/mq

costo di realizzazione dell'opera € 125/mq;

- Che occorre integrare le tabelle approvate con la deliberazione n. 25 del 05/03/2014, con la determinazione del valore di riferimento per il costo dell'area in caso di destinazioni diverse dalla residenza, fermo restando che il valore relativo al costo dell'opera sarà assunto pari a quello di cui sopra;
- Che al fine di determinare il valore di base anzidetto, si è provveduto a comparare i valori medi degli edifici residenziali rispetto a quelli con destinazione diversa dalla residenza, prendendo come riferimento i dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, disponibili per il primo semestre 2015;



OSSERVATORIO VALORI IMMOBILIARI - I SEMESTRE 2015												
	residenza			commerciale			terziario/turistico			produttivo		
centrale	1.600	2.300	<b>1.950</b>	1.700	2.900	<b>2.300</b>	1.600	2.400	<b>2.000</b>	800	1.200	<b>1.000</b>
periferica	1.700	2.300	<b>2.000</b>	1.600	2.500	<b>2.050</b>	1.600	2.200	<b>1.900</b>	700	1.000	<b>850</b>
suburbana	1.400	1.900	<b>1.650</b>	1.400	2.000	<b>1.700</b>			<b>0</b>	600	1.000	<b>800</b>
<b>VALORE MEDIO</b>			<b>1.867</b>			<b>2.017</b>			<b>1.950</b>			<b>883</b>
						<b>8,04</b>			<b>4,46</b>			<b>-</b>
						<b>%</b>			<b>%</b>			<b>52,68%</b>

- Che dal raffronto di cui sopra emerge che i valori medi immobiliari sono sostanzialmente allineati per le destinazioni residenziali, commerciali, e direzionali/turistiche, mentre sono ridotti di circa il 50% per le destinazioni produttive;
- Che, per incentivare il reinsediamento nelle aree urbanizzate di attività suscettibili di produrre posti di lavoro, e di qualificare la vita sociale del capoluogo, e quindi di attività di tipo commerciale, direzionale, e turistico, questa Amministrazione intende ridurre i valori di riferimento per dette funzioni, nella misura del 20% rispetto al valore di riferimento adottato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 5 marzo 2014;
- Che per dare piena attuazione a quanto sopra riportato è necessario procedere alla sostituzione del disciplinare tecnico, approvato con la deliberazione n. 25/2014, con un nuovo disciplinare, che contempra le modifiche specificate (Allegato 1), ferme restando le due schede tecniche A e B (Allegato 2), allegate a detta deliberazione, che rimangono invariate, e che costituiscono parte integrante e sostanziale anche della presente deliberazione;
- Che, per una migliore comprensione delle modifiche che si intende attuare, sono state predisposte delle tabelle per la determinazione del corrispettivo di monetizzazione per l'anno 2016, con relativi esempi di monetizzazione (Allegato 3);

Tutto quanto premesso e rilevato,

Si dà atto, in termini riepilogativi:

- Che il valore, al mq, da adottare per le monetizzazioni è determinato nel modo che segue, in ragione delle diverse destinazioni d'uso:

Residenziale                      valore dell'area =                      € 109

○ costo di costruzione =                      € 125

○ **TOTALE**                                      € **234,00**

Commerciale                      valore dell'area =                      € 87,20

○ costo di costruzione =                      € 125



○ **TOTALE** € 212,20

Direzionale/turistico valore dell'area = € 87,20

○ costo di costruzione = € 125

○ **TOTALE** € 212,20

Produttivo valore dell'area = € 54,50

○ costo di costruzione = € 125

○ **TOTALE** € 179,50

- Che il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del ritiro del Permesso di Costruire (ovvero contestualmente alla presentazione degli altri titoli abilitativi) e che a dimostrazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita la quietanza rilasciata dalla Tesoreria comunale;
- Che i sopra richiamati importi, distinti per destinazione d'uso, si applicano alle istanze o agli atti presentati successivamente alla data di pubblicazione della presente deliberazione, ad esclusione delle varianti di cui all'art. 143 della LRT 65/2014, cui si applicano i valori in vigore anteriormente a detta data;
- Che in caso di procedimenti in sanatoria, le somme dovute a titolo di monetizzazione saranno conteggiate in misura doppia;

Dato atto che i proventi derivanti dalla monetizzazione degli spazi a parcheggi, saranno destinati da parte del Comune ad interventi relativi a viabilità e parcheggi;

Precisato che gli importi relativi alla monetizzazione dei parcheggi non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, eventualmente dovuti, che andranno comunque versati all'Amministrazione Comunale;

Richiamati gli articoli 15 e 130 del Regolamento Urbanistico vigente;

Visto il disciplinare tecnico allegato alla presente deliberazione (Allegato 1), che sostituisce il disciplinare tecnico allegato alla deliberazione n. 25/2014;

Viste le schede tecniche A e B, contenute nell'Allegato 2 della presente deliberazione;

Vista le tabelle e la simulazione dei costi contenuta nell'Allegato 3 della presente deliberazione;

Visti, rispettivamente, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore III Politiche Territoriali Arch. Paolo Pinarelli e parere in ordine alla regolarità contabile del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi



sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore VI Finanziario e Servizi Informatici Dott.ssa Anna Tani, che entrano a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

A voti unanimi, resi nei modi e forme di legge;

### **d e l i b e r a**

1. Di richiamare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. Di determinare i valori da adottare al mq per le monetizzazioni, nei casi disciplinati dall'art. 15 e 130 del RU, come segue:

Residenziale	valore dell'area =	€ 109
	costo di costruzione =	€ 125
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 234,00</b>
Commerciale	valore dell'area =	€ 87,20
	costo di costruzione =	€ 125
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 212,20</b>
Direzionale/turistico	valore dell'area =	€ 87,20
	costo di costruzione =	€ 125
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 212,20</b>
Produttivo	valore dell'area =	€ 54,50
	costo di costruzione =	€ 125
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 179,50</b>

3. Di approvare, di conseguenza, quali parti integranti e sostanziali della presente deliberazione:
  - il nuovo disciplinare tecnico (All. 1), che sostituisce il disciplinare tecnico allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 5 marzo 2014, che dovrà intendersi abrogato alla data di pubblicazione della presente deliberazione;
  - le schede tecniche A e B e i restanti contenuti di cui all'allegato 2, già allegato alla deliberazione n. 25/2014 e qui riconfermate;
  - le tabelle e gli esempi di monetizzazione di cui all'allegato 3;
4. Di stabilire che i proventi derivanti dalla monetizzazione degli spazi a parcheggi saranno destinati ad interventi sulle opere di urbanizzazione del Comune;
5. Di dare mandato agli Uffici competenti di procedere con cadenza annuale all'aggiornamento dei sopra riportati valori in base alle risultanze ISTAT;
6. Di allegare al presente atto, a formarne parte integrante e sostanziale, i pareri di regolarità tecnica e contabile, di cui all'art. 49 comma 1 del "Testo Unico delle



leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

7. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 125 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

### **Indi la Giunta Comunale**

In ragione dell'urgenza di definire la procedura e quantificare di monetizzazione prevista dagli art. 15 e 16 del RU;

Con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

### **d e l i b e r a**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.





**COMUNE DI EMPOLI**  
Città Metropolitana di Firenze

44Gc16

Letto, confermato e sottoscritto

**Il Presidente**  
Barnini Brenda

**Il Segretario Generale**  
Rita Ciardelli

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio del Comune per gg. 15 consecutivi ai sensi dell'art. 124 – 1° comma – del Dlgs 267/2000  
E comunicata ai Capigruppo Consiliari.

Empoli, 09/05/2016

**Il Responsabile Archivio**

---