



**Comune di  
Senigallia**

**PALAZZO La Nuova Gioventù Viale G. Leopardi, 6  
Area Tecnica Territorio Ambiente**

# **REGOLAMENTO SULLE MONETIZZAZIONI**

**AREA TECNICA TERRITORIO AMBIENTE**  
Dirigente: Ing. Gianni Roccato

**Elaborazione:**

**UFFICIO SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE**

Arch. Stefano Ciacci  
Geom. Anna Volpini  
Geom. Maria Luisa Quaglia



## SOMMARIO

<b>TITOLO I – PARCHEGGI</b> .....	<b>3</b>
ART. 1.1 – OGGETTO E FINALITÀ .....	3
ART. 1.2 – AMBITO DI APPLICAZIONE .....	3
ART. 1.3 – DEFINIZIONE DEI VALORI DELLA MONETIZZAZIONE .....	4
ART. 1.4 – CORRESPONSIONE DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE .....	4
ART. 1.5 – AGGIORNAMENTO DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE .....	4
<b>TITOLO II – AUS</b> .....	<b>5</b>
ART. 2.1 – OGGETTO E FINALITÀ .....	6
ART. 2.2 – AMBITO DI APPLICAZIONE .....	6
ART. 2.3 – DEFINIZIONE DEI VALORI DELLA MONETIZZAZIONE .....	6
ART. 2.4 – CORRESPONSIONE DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE .....	7
ART. 2.5 – AGGIORNAMENTO DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE .....	7
<b>TITOLO III – PIANTUMAZIONE</b> .....	<b>8</b>
ART. 3.1 – OGGETTO E FINALITÀ .....	8
ART. 3.2 – AMBITO DI APPLICAZIONE .....	8
ART. 3.3 – DEFINIZIONE DEI VALORI DELLA MONETIZZAZIONE .....	8
ART. 3.4 – CORRESPONSIONE DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE .....	8
ART. 3.5 – AGGIORNAMENTO DEI CORRISPETTIVI DI MONETIZZAZIONE .....	8
<b>TITOLO IV – NORME FINALI E TRANSITORIE</b> .....	<b>9</b>
ART. 4.1 – ENTRATA IN VIGORE.....	9
ART. 4.2 – MODIFICHE E COMPETENZE .....	9
<b>ALLEGATI</b> .....	<b>10</b>



## **TITOLO I – PARCHEGGI**

### **Art. 1.1 – Oggetto e finalità**

1. Il presente titolo ha per oggetto la disciplina relativa alla monetizzazione dei parcheggi secondo le prescrizioni del PRG e del Regolamento Edilizio relativamente a:
  - parcheggi di urbanizzazione primaria (P1);
  - parcheggi privati a servizio esclusivo degli edifici (P3);

### **Art. 1.2 – Ambito di applicazione**

- 1 - La monetizzazione dei parcheggi pubblici (P1) è ammessa qualora non sia possibile reperire la dotazione necessaria di parcheggi secondo i parametri previsti dal PRG e dal Regolamento Edilizio nei seguenti casi:
  - a. per gli interventi ricadenti all'interno della zona territoriale omogenea "A" e per quelli ricompresi all'interno di programmi di riqualificazione urbana (PRU) di cui alla L.R. 23.02.2005 n.16, art. 2 - e s.m.i.;
  - b. nelle zone territoriali omogenee B e CR1 nei seguenti casi:
    - frazionamento di unità immobiliari esistenti;
    - cambi di destinazione d'uso, con o senza opere;
    - nuove costruzioni e/o ampliamento di edifici esistenti.
  - c. nelle zone territoriali omogenee D e nelle restanti zone C nei seguenti casi:
    - frazionamento di unità immobiliari esistenti;
    - cambi di destinazione d'uso, con o senza opere.

- 1bis - La monetizzazione dei parcheggi privati (P3) è ammessa qualora non sia possibile reperire la dotazione necessaria di parcheggi secondo i parametri previsti dal PRG e dal Regolamento Edilizio nei seguenti casi:
  - a. per gli interventi ricadenti all'interno della zona territoriale omogenea "A" e per quelli ricompresi all'interno di programmi di riqualificazione urbana (PRU) di cui alla L.R. 23.02.2005 n.16, art. 2 - e s.m.i.;
  - b. nelle zone territoriali omogenee B e CR1 nei seguenti casi:
    - frazionamento di unità immobiliari esistenti;
    - cambi di destinazione d'uso, con o senza opere;

In caso di cambio di destinazione d'uso di locali adibiti a garage nonché di ampliamenti su aree già destinate a parcheggio non è consentita la monetizzazione delle superfici a parcheggio esistenti.

2. In zona agricola la dotazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) deve essere di norma sempre monetizzata, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di disporre la realizzazione.
3. Nel caso in cui sia possibile reperire la dotazione necessaria dei parcheggi sulle aree private oggetto d'intervento, resta sempre salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di valutare la monetizzazione di tutte o parte le tipologie di parcheggio definite al comma 1, laddove la realizzazione contrasti con l'equilibrio urbanistico del contesto e/o con l'assetto tipologico delle unità edilizie o degli spazi aperti.
4. Resta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale, in considerazione delle caratteristiche e consistenza dei parcheggi da realizzare stabilire, in alternativa alla monetizzazione le seguenti tipologie d'intervento:
  3. convenzione di realizzazione e gestione;
  4. convenzione di costruzione e successiva cessione dell'opera al Comune.Entrambe le possibilità saranno oggetto di specifica procedura amministrativa e stipula di relativa convenzione.
5. L'istanza di monetizzazione dei parcheggi sarà valutata dal Dirigente dell'Area Tecnica Territorio Ambiente, sulla base di una relazione del Responsabile del Procedimento in merito



alla sussistenza di situazioni urbanistiche che rendono impraticabile o non funzionale la cessione.

#### **Art. 1.3 – Definizione dei valori della monetizzazione**

1. Il valore della monetizzazione è determinato dal valore dell'area, a seconda della zona in cui ricade l'intervento, sommato all'onere corrispondente al costo di realizzazione di un parcheggio a raso scoperto, come di seguito specificato:

##### Valore dell'area

Si assume il valore della monetizzazione dell'area AUS indicata nel titolo II relativa all'ambito territoriale di riferimento.

##### Valore delle opere da realizzare:

Il valore delle opere da realizzare è pari a € 151,09 al m<sup>2</sup>. Detto valore è comprensivo dei materiali, noli, lavorazioni, impianti, segnaletica, spese tecniche, frazionamenti, atti notarili, IVA e allacci, ecc. per dare finito e utilizzabile un parcheggio a raso scoperto. Esso è stato determinato sulla base di una relazione redatta dal Servizio Lavori e Servizi Pubblici, Ambiente in data gennaio 2008 per l'individuazione del costo medio delle opere da eseguire per la costruzione di un parcheggio a raso. La suddetta relazione è depositata nell'apposito fascicolo presso l'Area Tecnica Territorio Ambiente.

#### **Art. 1.4 – Corresponsione dei corrispettivi di monetizzazione**

1. Gli importi dei corrispettivi sono sostitutivi dell'obbligo di reperimento delle aree a parcheggio privato o pubblico secondo quanto stabilito dal PRG e dal Regolamento Edilizio.
2. Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio potrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del permesso di costruire o dell'efficacia della denuncia d'inizio attività ovvero in forma rateale, con le stesse modalità e garanzie in vigore per il versamento del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione.
3. I proventi introitati dal Comune dalla monetizzazione dei parcheggi saranno destinati esclusivamente all'acquisizione o esproprio delle aree destinate a parcheggio e/o alla realizzazione degli stessi.
4. La monetizzazione dei parcheggi non esime l'avente titolo dal versamento del contributo di costruzione, eventualmente dovuto, inerente l'urbanizzazione secondaria.
5. Rispetto agli importi da versare in conto oneri di urbanizzazione primaria (U1), la monetizzazione dei parcheggi, per la sola quota attinente quelli pubblici (P1), va portata in scomputo potendosi verificare i seguenti casi:
  - $U1 > P1$  l'importo dovuto è =  $U1 - P1$  per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria;  
l'importo dovuto è = P1 per quanto attiene la monetizzazione dei parcheggi pubblici;
  - $U1 = P1$  l'importo dovuto è = zero per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria;  
l'importo dovuto è = P1 per quanto attiene la monetizzazione dei parcheggi pubblici;
  - $U1 < P1$  l'importo dovuto è = zero per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria;  
l'importo dovuto è = P1 per quanto attiene la monetizzazione dei parcheggi pubblici.

#### **Art. 1.5 – Aggiornamento dei corrispettivi di monetizzazione**

1. I valori di monetizzazione saranno aggiornati come segue:
  - relativamente al valore dell'area al variare del valore delle aree di urbanizzazione secondaria (AUS);
  - relativamente al valore delle opere, il costo sarà aggiornato dalla Giunta Municipale sulla base dell'indice FOI (costo vita famiglie operai ed impiegati) edito da ISTAT, rapportando il valore del più recente indice noto nel mese in cui viene effettuata la rivalutazione con



l'indice medio dell'anno 2008 in cui è stato valutato il costo medio di realizzazione delle opere.

Questa la formula di rivalutazione del valore delle opere:

$$Vo = \frac{Vo_{2008} \times FOI_{rec}}{FOIm_{2008}}$$

Dove:

Vo = valore opere

Vo<sub>2008</sub> = valore delle opere da realizzare al 2008 = 151,09 €/m<sup>2</sup>

FOIm<sub>2008</sub> = indice FOI medio anno 2008 = 1635,82

FOI<sub>rec</sub> = più recente indice noto nel mese in cui viene effettuata la rivalutazione.



## TITOLO II – AUS

### Art. 2.1 – Oggetto e finalità

1. Il presente titolo ha per oggetto la disciplina relativa alla monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria (AUS) secondo le prescrizioni del PRG e del Regolamento Edilizio.

### Art. 2.2 – Ambito di applicazione

1. Le aree AUS afferenti interventi edilizi diretti che, per dimensioni e collocazione non risultino funzionali, accessibili o comunque il cui uso sia configurabile come privatistico, possono essere monetizzate su richiesta dell'avente titolo.
2. L'istanza di monetizzazione per aree inferiori a 400 m<sup>2</sup> è valutata dal Dirigente dell'Area tecnica territorio Ambiente sulla base di una relazione del Responsabile del procedimento in merito alla sussistenza di situazioni urbanistiche che rendano impraticabile o non funzionale la cessione. Per aree superiori a 400 m<sup>2</sup> la monetizzazione è valutata dalla Giunta Comunale sulla base di una relazione del Dirigente dell'Area tecnica territorio Ambiente. In caso di accoglimento dell'istanza di monetizzazione, il Responsabile del Procedimento procede alla monetizzazione dell'area interessata computandone il valore.

### Art. 2.3 – Definizione dei valori della monetizzazione

1. Il valore della monetizzazione è determinato in base ai valori medi di mercato delle aree fabbricabili, suddivisi negli ambiti territoriali di riferimento indicati nell'allegato 1) al presente regolamento e calcolati sulla base dei parametri di tipo urbanistico, ambientale e commerciale. I valori della monetizzazione delle aree AUS sono riportati in forma sintetica nella tabella che segue:

AMBITO TERRITORIALE	VALORE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "B" €/m <sup>2</sup>	VALORE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D" €/m <sup>2</sup>
1	145,63	49,74
2	172,44	58,91
3	211,75	72,32
4	227,83	77,82
5	185,83	63,48
6	138,48	47,30
7	134,02	45,77
8	120,62	41,19
9	150,99	51,57
10	134,02	45,77
11	123,29	42,12
12	107,22	36,62
13	98,28	33,57
14	93,81	32,04
15	120,62	41,19
16	102,74	35,10
17	53,61	18,31



2. Nel caso di monetizzazione di aree AUS con destinazioni urbanistiche diverse dalle zone territoriali omogenee “B” e “D” si applicano i seguenti criteri:
  - il valore unitario per la monetizzazione di aree AUS in zona territoriale omogenea “A”, “C” ed “E” è equiparato a quello definito per la zona territoriale omogenea “B”;
  - il valore unitario per la monetizzazione di aree AUS in zona territoriale omogenea “F” e “G” è equiparato a quello definito per le zone territoriali omogenee “D”.

**Art. 2.4 – Corresponsione dei corrispettivi di monetizzazione**

1. Gli importi dei corrispettivi sono sostitutivi dell’obbligo di reperimento delle aree AUS secondo quanto stabilito nelle NTA del PRG e nel Regolamento Edilizio.
2. Il corrispettivo previsto per la monetizzazione dell’AUS potrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del permesso di costruire o dell’efficacia della denuncia di inizio attività o in forma rateale, con le stesse modalità e garanzie in vigore per il versamento del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione.
3. I proventi introitati dal Comune dalla monetizzazione delle aree AUS saranno destinati all’acquisizione di immobili da destinare ad attività collettive o di interesse pubblico nonché all’acquisizione e/o realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato con l’obiettivo del riequilibrio dell’assetto urbano nella dotazione di spazi verdi e di impianti di uso collettivo.

**Art. 2.5 – Aggiornamento dei corrispettivi di monetizzazione**

1. I valori di monetizzazione delle aree AUS saranno aggiornati dalla Giunta Municipale, utilizzando il criterio di revisione impiegato dall’ufficio ICI, consistente nell’applicazione degli indici ISTAT sul costo di costruzione dei fabbricati residenziali.



## **TITOLO III – PIANTUMAZIONE**

### **Art. 3.1 – Oggetto e finalità**

1. Il presente titolo ha per oggetto la disciplina relativa alla monetizzazione dello standard piantumazione (P).

### **Art. 3.2 – Ambito di applicazione**

2. La monetizzazione è ammessa qualora non sia possibile piantumare le quantità di alberature prescritte dal PRG.
3. L'istanza di monetizzazione delle alberature sarà valutata dal Dirigente dell'area tecnica Territorio Ambiente sulla base di una relazione del Responsabile del Procedimento in merito alla sussistenza di situazioni che non consentano la messa a dimora delle piante.

### **Art. 3.3 – Definizione dei valori della monetizzazione**

1. Il valore della monetizzazione è determinato dalla spesa media d'acquisto dell'alberatura sommato all'onere corrispondente al costo di messa a dimora, con regolare garanzia d'attecchimento della pianta ed è pari a € 250,00 ad albero. Detto valore è comprensivo della fornitura della pianta, in vaso o zolla, avente circonferenza 14-18 cm o altezza 3,00-3,50 m se a portamento fastigiato o colonnare, della preparazione della sede d'impianto, della fornitura di materiali quali: terra, tubi drenanti, tre pali tutori, di noli, lavorazioni, segnaletica, della pulizia dell'area e smaltimento dei residui, annaffiamento e garanzia d'attecchimento per i due anni successivi all'impianto, spese tecniche, IVA, ecc. per dare alla collettività una pianta che si presenti di pronto effetto, sana, in buono stato vegetativo e di valore ornamentale ed estetico.

### **Art. 3.4 – Corresponsione dei corrispettivi di monetizzazione**

2. Gli importi dei corrispettivi sono sostitutivi dell'obbligo di messa a dimora delle alberature secondo quanto stabilito dal PRG e dal Regolamento Edilizio.
3. Il corrispettivo previsto per la monetizzazione dello standard a piantumazione dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del permesso di costruire o dell'efficacia della denuncia di inizio attività.
4. I proventi introitati dal Comune dalla monetizzazione delle piantumazioni saranno destinati e vincolati in apposito capitolo di Entrata di Bilancio e destinati alla effettiva messa a dimora dei singoli alberi o per opere di riqualificazione delle alberature esistenti quali: sostituzioni, nuove sedi di impianto, ecc.. o per la realizzazione di nuove alberate.

### **Art. 3.5 – Aggiornamento dei corrispettivi di monetizzazione**

1. Il corrispettivo di monetizzazione sarà aggiornato dalla Giunta Municipale sulla base della variazione degli indici ISTAT sul costo di costruzione dei fabbricati residenziali.





## **TITOLO IV – NORME FINALI E TRANSITORIE**

### ***Art. 4.1 – Entrata in vigore***

1. Il presente regolamento entra in vigore alla data di esecutività della deliberazione di approvazione e sostituisce ogni disposizione precedente in materia.
2. Il presente regolamento si applica alle istanze di permesso di costruire ed alle denunce d'inizio attività presentate successivamente all'entrata in vigore nonché ai permessi di costruire rilasciati ed alle denunce d'inizio attività che abbiano assunto efficacia alla data di entrata in vigore del regolamento stesso contenenti atti unilaterali d'obbligo attestanti l'impegno alla monetizzazione degli standard a parcheggi per i quali è fatto obbligo provvedere alla monetizzazione dello standard in essi contenuto entro 30 giorni dall'entrata in vigore della presente regolamento, pena l'annullamento del titolo abilitativo.

### ***Art. 4.2 – Modifiche e competenze***

1. L'Amministrazione Comunale può apportare modifiche al presente regolamento ogni qualvolta lo ritenga necessario e opportuno. Le modifiche sono soggette alle procedure previste dalla legislazione vigente.
2. La Giunta Comunale provvede all'adeguamento del presente regolamento a seguito dell'entrata in vigore di specifiche norme sovraordinate nonché all'aggiornamento dei corrispettivi di monetizzazione.



## ***ALLEGATI***

- 1. Ambiti territoriali di riferimento per monetizzazione AUS**
- 2. Relazione per determinazione costo costruzione parcheggio**