



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

ALLEGATO “A”

Nota esplicativa

in applicazione delle Disposizioni attuative del secondo Regolamento Urbanistico “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” approvate con DCC n.34 del 08.04.2014

Come definito nelle Disposizioni attuative “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” è ammessa la corresponsione di un contributo (monetizzazione) in luogo della cessione di spazi pubblici e di uso pubblico in attuazione del DM 1444/1968 e della cessione di aree destinate ad Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Tali disposizioni attuative stabiliscono i criteri, le modalità e i termini della corresponsione di tale contributo.

Sono fatti salvi i casi precedentemente approvati dalla Delibera di Giunta o Consiglio Comunale.

AREE STANDARD

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

Ovvero qualora nelle schede dell’Appendice 1 nella sezione “Spazi pubblici /Relazione con il sistema delle qualità” in **Ulteriori obblighi** sia specificato *Verifica delle dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell’art. 63 bis delle Norme generali del RU e, qualora necessario, assunzione degli obblighi riguardanti il reperimento di spazi pubblici o la corresponsione di un contributo (monetizzazione), da specificare nella convenzione urbanistica.*

In tali casi la quota di superfici da monetizzare è determinata dalla superficie per spazi pubblici necessaria al raggiungimento delle dimensioni minime stabilite dal DM 1444/1968 decurtato dalle aree da cedere obbligatoriamente se indicato nelle schede dell’Appendice 1 nella casella “Spazi pubblici interni all’ambito”.

Le dimensioni minime delle aree da reperire ai sensi del DM 1444/1968 sono stabilite, per le seguenti destinazioni d’uso, in misura non inferiore alle seguenti quantità:

a. RESIDENZIALE

18 mq per abitante insediabile assumendo che ad ogni abitante insediabile corrispondano 30 mq di superficie utile lorda residenziale come definita nel Piano Attuativo (PA)/ Progetto unitario convenzionato (PUC).



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

SUL (mq): A1

n° abitanti insediabili (ab.): $A / 30 = B1$

Standard da reperire ai sensi del DM 1444/1968 (mq): $18 \times B1 = C1$

Standard da cedere obbligatoriamente se previsto nella scheda (mq): $D1^{()}$*

TOTALE aree per spazi pubblici da ammettere a monetizzazione (mq): $C1 - D1 = E1$

() o la quantità stabilita dal PA e/o dal PUC che comunque dovrà essere uguale e/o maggiore dello standard previsto nella scheda.*

b. ATTIVITA' PRODUTTIVE IN SENSO STRETTO

10% della superficie territoriale, negli interventi relativi a insediamenti di carattere industriale.

Nel caso di ambiti di trasformazione che prevedono in parte il mantenimento di edifici esistenti la St deve essere calcolata al netto della superficie del lotto di riferimento degli edifici da mantenere.

La superficie del lotto di riferimento degli edifici da mantenere, ove non esplicitamente indicato, si individua verificando preliminarmente se la data di rilascio della concessione edilizia è ante 24 marzo 1989 o posteriore. Nel caso sia posteriore la superficie di riferimento dell'esistente risulta essere uguale a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, nel caso sia anteriore risulta essere uguale a un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione.

Superficie territoriale (mq): A2

nel caso siano individuati edifici esistenti da mantenere Superficie del lotto di riferimento (mq): $B2^{()}$*

Standard da reperire ai sensi del DM 1444/1968 (mq): $10\% (A2 - B2) = C2$

*Standard da cedere obbligatoriamente se previsto nella scheda (mq): $D2^{(**)}$*

TOTALE aree per spazi pubblici da ammettere a monetizzazione (mq): $C2 - D2 = E2$

() Titolo abilitativo ante 24.03.1989: $B2 = 1 \text{mq}/20 \text{mc}$*

Titolo abilitativo post 24.03.1989: $B2 = 1 \text{mq}/10 \text{mc}$

*(**) o la quantità stabilita dal PA e/o dal PUC che comunque dovrà essere uguale e/o maggiore dello standard previsto nella scheda.*

c. ATTIVITÀ PRODUTTIVE A CARATTERE DIFFUSO - ATTIVITÀ COMMERCIALI IN MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA - ALTRE ATTIVITÀ DI TIPO SPECIALE

80 mq per ogni 100 mq di SUL degli edifici, negli interventi relativi a insediamenti di carattere commerciale e direzionale.

Rientrano in tale categoria anche le Attività pubbliche o di interesse collettivo e le Attività pubbliche o di interesse collettivo di tipo speciale qualora abbiano carattere commerciale o direzionale.

SUL (mq): A3

Standard da reperire ai sensi del DM 1444/1968 (mq): $0,80 \times A3 = B3$



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

Standard da cedere obbligatoriamente se previsto nella scheda (mq): $D3^{()}$*

TOTALE aree per spazi pubblici da ammettere a monetizzazione (mq): $C3 - D3 = E3$

() o la quantità stabilita dal PA e/o dal PUC che comunque dovrà essere uguale e/o maggiore dello standard previsto nella scheda.*

Il calcolo delle aree ammesse a monetizzazione si effettua avendo come riferimento le superfici delle aree per spazi pubblici da ammettere a monetizzazione calcolato come descritto precedentemente. Nel caso siano previste più destinazioni d'uso devono essere calcolati gli standard come previsto per le rispettive categorie d'uso e sommati. Il valore ottenuto deve essere decurtato della somma delle superfici destinate a standard da cedere obbligatoriamente ove previsto nelle schede dell'appendice 1.

Nei casi in cui l'intervento preveda la realizzazione di più destinazioni d'uso si applica la seguente formula:

Standard da reperire ai sensi del DM 1444/1968 (mq): $B1 + B2 + B3 = B$

Standard da cedere obbligatoriamente se previsto nella scheda (mq): $D1 + D2 + D3 = D^{()}$*

TOTALE aree per spazi pubblici da ammettere a monetizzazione (mq): $B - D = E$

() o la quantità stabilita dal PA e/o dal PUC che comunque dovrà essere uguale e/o maggiore dello standard previsto nella scheda.*

Le superfici si calcolano sulla base del rilievo strumentale allegato all'ambito di trasformazione (AT/AUNC) proposto dal soggetto attuatore come rappresentato negli elaborati di corredo al PA/PUC.

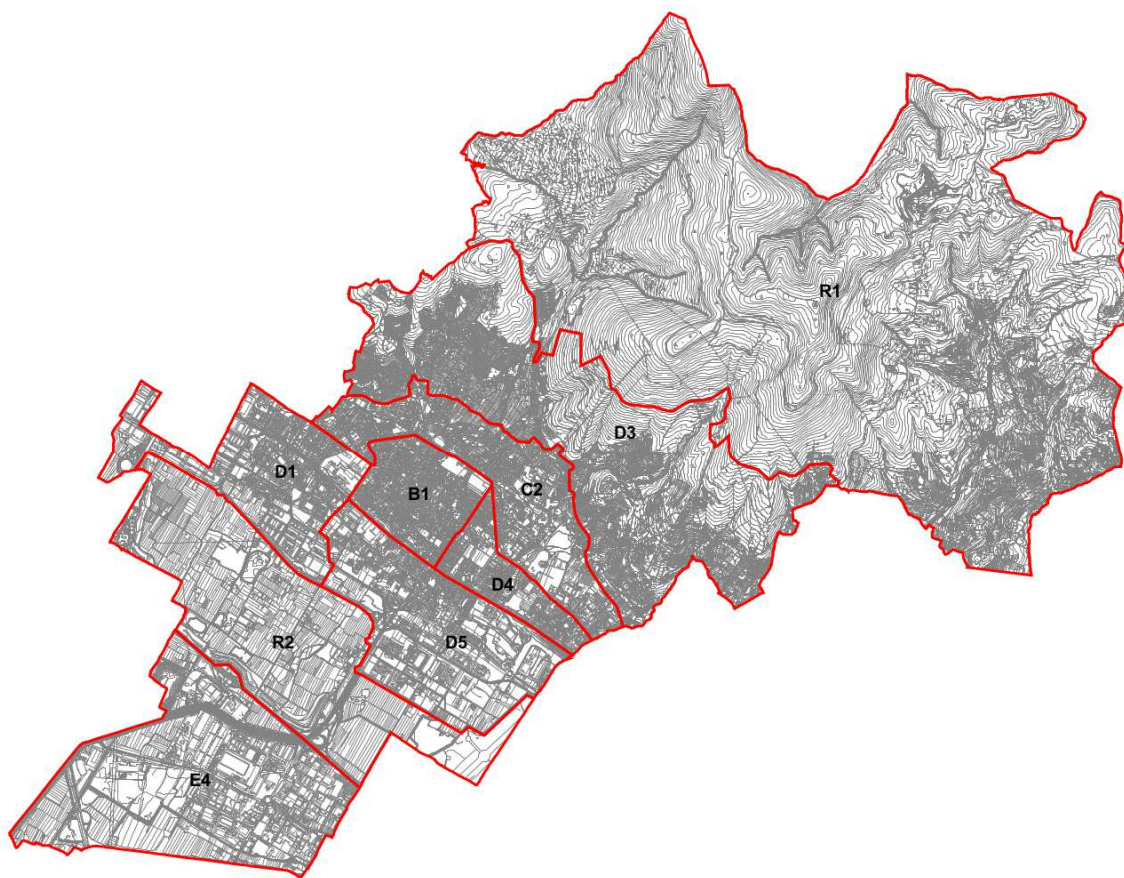
IMPORTI DELLA MONETIZZAZIONE

L'importo da monetizzare consiste nella corresponsione all'Amministrazione Comunale della superficie dell'area non ceduta i cui valori al mq sono indicati nella tabella seguente. Tali importi sono distinti per destinazione d'uso e per zone OMI nelle quali ricade l'intervento in quanto l'importo da corrispondere al Comune deve essere commisurato al valore economico di un'area da acquisire nella medesima zona del Comune.

Gli importi stabiliti nella tabella successiva, ricavati come media delle tabelle di cui all'allegato "B", devono essere applicati in base alle quote percentuali delle superfici da reperire ai sensi del DM 1444/1968 (B1, B2, B3).

	RESIDENZIAL E	ATTIVITA' PRODUTTIVE IN SENSO STRETTO	ATTIVITA' PRODUTTIVE A CARATTERE DIFFUSO	COMMERCIALE
ZONE OMI	Monetizzazione valore al mq	Monetizzazione valore al mq	Monetizzazione valore al mq	Monetizzazione valore al mq
B1 - Centro	€ 49,67	€ 18,33	€ 37,33	€ 33,67

C2 - Semicentro: Colonnata - Querceto - Doccia	€ 52,00	€ 18,33	€ 24,33	€ 31,33
D1 - Periferia: Neto - Padule - Volpaia	€ 33,67	€ 20,00	€ 24,33	€ 27,67
E4 - Suburbana: Osmannoro	€ 42,00	€ 24,33	€ 27,67	€ 6,00
D3 - Periferica: Pregio Collinare	€ 51,00	€ 18,33	€ 23,00	€ 23,00
D4 - Periferica: 1°Maggio . Quinto Basso - Macelli	€ 44,33	€ 20,00	€ 24,33	€ 29,00
D5 - Periferica: Rimaggio - Olmicino - Polo Scientifico	€ 43,00	€ 20,00	€ 24,33	€ 28,17
R1 - Extra urbana: Monte Morello - Starniano - Montorsoli	€ 43,00	€ 18,33	€ 23,00	€ 23,00
R2 - Extra Urbana: Peretola - Parco Piana	€ 33,67	€ 20,00	€ 24,33	€ 26,00



zone OMI

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

AREE ERS

Gli interventi di ERS sono individuati nell'Appendice 1 del Secondo Regolamento Urbanistico. Le aree destinate a ERS sono cedute gratuitamente al Comune di Sesto Fiorentino dai soggetti attuatori gli ambiti di intervento individuati dal piano, singoli o in forma consortile.

L'entità delle aree da cedere per gli interventi individuati nelle schede dell'Appendice 1 deve essere almeno pari:

- a) alla superficie indicata nella sezione “*Spazi pubblici/Relazione con il sistema delle qualità*”, se prevista;
- b) al 20% della superficie fondiaria destinata a residenza nelle aree di nuovo impianto e al 10% della superficie fondiaria destinata a residenza nelle aree oggetto di ristrutturazione urbanistica, ove sia presente nella sezione “*Ulteriori obblighi*” il riferimento all'art.63 ter.

In quest'ultimo caso in luogo della cessione di aree è ammesso, previo assenso del Comune, corresponsione di un contributo commisurato al valore della superficie fondiaria mantenuta in proprietà, il cui utilizzo è vincolato all'acquisizione di aree e immobili da destinare ad alloggi sociali in altre parti del territorio urbano.

Per la determinazione della superficie fondiaria da destinare a residenza si prende come riferimento la superficie dello “Spazio scoperto privato pertinenziale” incluso l'”area di ingombro degli edifici di progetto”, del “Verde privato pertinenziale” e della “Viabilità privata” rappresentati nello schema delle trasformazioni e si moltiplica per la percentuale di Residenza libera evidenziata in sede di PA/PUC, per i casi in cui è prevista la realizzazione di altre forme di edilizia residenziale sociale e convenzionata, realizzabile rispetto al dimensionamento massimo ammesso per la trasformazione.

Le superfici si calcolano sulla base del rilievo strumentale allegato all'ambito di trasformazione (AT/AUNC) proposto dal soggetto attuatore come rappresentato negli elaborati di corredo al PA/PUC.

Superficie fondiaria (mq): A

SUL massima (mq): B

SUL destinata a Residenza libera (mq): C

Quota percentuale di SUL destinata a Residenza libera rispetto alla SUL massima ammessa (%): D

Superficie fondiaria destinata a Residenza libera (mq): $A \times D = E$

L'area da cedere è pertanto pari a:

a) *nelle aree di nuovo impianto (mq): $(E \times 20\%) = F$*

b) *nelle aree oggetto di ristrutturazione urbanistica (mq): $(E \times 10\%) = G$*

Poiché il valore dell'area da cedere dipende anche dalla capacità edificatoria dell'area stessa occorre determinare l'indice di utilizzazione fondiaria, il quale esprime le quantità massime edificabili residenziali per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria residenziale.

Uf(Res.): $C/E = H$

La SUL corrispondente all'area da cedere è pertanto pari a:

a) *nelle aree di nuovo impianto (mq): $(F \times H) = I$*

b) *nelle aree oggetto di ristrutturazione urbanistica (mq): $((G \times H) = L)$*



piazza Vittorio Veneto, 1
50019 | tel. 055 055

www.comune.sesto-fiorentino.fi.it

L'importo da corrispondere per mq di SUL potenzialmente realizzabile nell'area da cedere è pari al 20% del costo di costruzione (C.R.N.) come previsto nell'allegato B al Decreto Dirigenziale n.2431 del 03.06.2015 per gli interventi di nuova edificazione con tipologia in linea. Tale importo è stabilito in 254€/mq di SUL.

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

RISCHIO IDRAULICO

Le precisazioni di seguito riportate vanno ad esplicitare quanto deliberato con DCC n. 34 del 08.04.2014 e con DGC n. 106 del 22.05.2016.

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 qualora siano previsto 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.

In tali casi gli interventi concorrono alla realizzazione delle opere in proporzione alla SUL massima prevista dalla scheda 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, come stabilito con Deliberazione di Giunta Comunale DGC n. 106 del 22.05.2014 nella misura di:

15€/mq per Osmannoro

30€/mq per Sesto

Nel caso di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia il contributo è dovuto.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso, frazionamento e ristrutturazione edilizia conservativa il contributo non è dovuto.

Il Funzionario Tecnico
Arch. Alessandra Guidotti