



**COMUNE DI FIESOLE**  
**Provincia di Firenze**

**REGOLAMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DEI PARCHEGGI**

**DICEMBRE 2025**

**Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.**



**INDICE**

Art. 1 - Campo di applicazione .....	3
Art. 2 - Finalità .....	3
Art. 3 - Modalità operative .....	3
Art. 4 - Metodo di calcolo .....	4
Art. 5 - Destinazione dei proventi .....	5
Art. 6 – Entrata in vigore .....	5

## Art. 1 - Campo di applicazione

Il presente regolamento disciplina le modalità applicative ed i criteri di calcolo per la monetizzazione nei seguenti casi:

- parcheggi privati per la sosta stanziale di cui all'art. 30 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del vigente Piano Operativo;
- parcheggi pubblici quali dotazioni minime per gli standard urbanistici, nei casi e nelle modalità previste dall'art. 33 delle stesse NTA.

La monetizzazione dei parcheggi consiste nel versamento al Comune di un importo alternativo alla realizzazione diretta degli stessi nell'ipotesi di dimostrata impossibilità di reperimento delle aree e/o della concreta situazione dei luoghi, qualora non rispondente agli interessi dell'Ente per estensione, conformazione o localizzazione.

## Art. 2 - Finalità

Tenendo conto che la mancata realizzazione di posti auto privati da adibire alla sosta stanziale può inficiare la disponibilità di spazi di parcheggio nell'ambito circostante determinando la necessità di adeguamento delle previsioni di infrastrutture per la sosta, si ritiene congruo commisurare il contributo per la monetizzazione dei parcheggi per la sosta stanziale al prezzo di realizzazione di aree di parcheggio a raso attrezzate comprensive, a titolo esemplificativo, di impianto di illuminazione, regimazione delle acque meteoriche, segnaletica, sistemazioni del verde, ecc.

Analogamente, il mancato reperimento dei parcheggi pubblici determina un contributo per la monetizzazione degli stessi, come sopra commisurato, comprensivo, altresì, del valore dell'area di sedime occorrente.

## Art. 3 - Modalità operative

3.1 La richiesta di monetizzazione dovrà essere presentata dal privato contestualmente alla presentazione della pratica edilizia. La documentazione tecnica allegata alla pratica edilizia dovrà contenere:

- a. dimostrazione dell'impossibilità oggettiva di reperimento delle aree da destinare a parcheggio in relazione alla concreta situazione dei luoghi;
- b. descrizione e quantificazione delle dotazioni di parcheggio dovute;
- c. schema di autoliquidazione del contributo dovuto per la monetizzazione, secondo le modalità riportate all'articolo 4 del presente regolamento;
- d. assunzione da parte del proprietario dell'obbligo alternativo per equivalente monetario.

3.2 Qualora l'intervento edilizio sia soggetto a SCIA, il contributo di monetizzazione dovrà essere corrisposto al momento della presentazione della stessa, allegando idonee attestazioni di versamento.

Il mancato versamento del contributo di monetizzazione di cui al presente regolamento, comporta l'inefficacia del titolo.

3.3 Qualora l'intervento edilizio sia sottoposto a richiesta di Permesso di Costruire, gli importi da versare a titolo di monetizzazione saranno indicati al momento del rilascio e dovranno essere corrisposti all'atto del ritiro del Permesso stesso.

3.4 Per importi superiori ad € 2.500, è ammessa la rateizzazione del contributo di monetizzazione, con le stesse modalità previste dall'Amministrazione comunale per il pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, con contestuale deposito, al pagamento della prima rata, della garanzia fidejussoria emessa da primario istituto bancario o assicurativo per la parte residua comprensiva degli interessi legali.



3.5 La monetizzazione delle dotazioni di parcheggi privati per la sosta stanziale non comporta, in nessun caso, la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione da corrispondere all'Amministrazione, se dovuti.

La monetizzazione delle aree di standard a parcheggio, di cui all'art. 33 delle NTA, sarà scomputata, nei limiti previsti dalla vigente normativa, dagli oneri di urbanizzazione primaria.

## Art. 4 - Metodo di calcolo

Ai fini dell'individuazione della tariffa unitaria da applicare per la monetizzazione dei parcheggi, viene fatto riferimento al costo medio di realizzazione dei parcheggi pubblici nelle più recenti applicazioni da parte dell'Amministrazione comunale.

Da tale valutazione è stato stabilito un valore medio di circa 150 €/mq quale costo relativo alla realizzazione di nuovi parcheggi pubblici completamente attrezzati, comprensivi di impianti, sistemazioni a verde, segnaletica, costo esproprio, spese tecniche, ecc.

Si ritiene, pertanto, di applicare i seguenti valori unitari:

- 150 €/mq per la monetizzazione di parcheggi pubblici;
- 130 €/mq per la monetizzazione di parcheggi privati per la sosta stanziale (è stato calcolato un abbattimento di circa 15%);

Gli importi dovranno essere moltiplicati per appositi coefficienti correttivi, individuati in relazione all'ambito territoriale di intervento con i seguenti coefficienti:

- 1,5 per il territorio urbanizzato del capoluogo;
- 1,2 per il restante territorio urbanizzato (frazioni/centri urbani minori);
- 1 per il territorio rurale.

Gli importi dovranno essere rivalutati, a far data dall'anno successivo all'approvazione del presente regolamento, in base agli indici desumibili dal prezzario dei lavori della Regione Toscana, con riferimento alla realizzazione di *"nuove costruzioni stradali carrabili e non carrabili"* nella provincia di Firenze (codice 04).

Si applica il prezzo riferito al momento della presentazione della SCIA o del rilascio del Permesso di Costruire. Nel caso di interventi correlati a titoli edilizi già formati si applica il prezzo relativo all'annualità (o semestre, ove applicabile) di formazione del titolo edilizio.

Di seguito una tabella esemplificativa di calcolo

TIPOLOGIA DI PARCHEGGIO	Privato per la sosta stanziale
SUPERFICIE DI PARCHEGGIO DA MONETIZZARE (mq)	30
AMBITO TERRITORIALE	Territorio urbanizzato del capoluogo
VALORE UNITARIO (€/mq)	130
COEFFICIENTE TERRITORIALE	1,5
CONTRIBUTO PER LA MONETIZZAZIONE (€)	$30*130*1,5 = 5.850$
RIVALUTAZIONE ANNUALE (dal 01.01.2026)	Da computare per l'annualità in corso

TIPOLOGIA DI PARCHEGGIO	Pubblico - standard
SUPERFICIE DI PARCHEGGIO DA MONETIZZARE (mq)	100
AMBITO TERRITORIALE	Frazione
VALORE UNITARIO (€/mq)	150
COEFFICIENTE TERRITORIALE	1,2
CONTRIBUTO PER LA MONETIZZAZIONE €	$100*150*1,2 = 18.000$
RIVALUTAZIONE ANNUALE (dal 01.01.2026)	Da computare per l'annualità in corso



## **Art. 5 - Destinazione dei proventi**

I proventi della monetizzazione introitati dall'Amministrazione comunale in apposito capitolo di bilancio, saranno destinati alla realizzazione di opere pubbliche quali parcheggi, verde attrezzato e/o attrezzature di interesse comune.

## **Art. 6 – Entrata in vigore**

Il presente Regolamento entra in vigore nel quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione in Albo Pretorio della deliberazione che lo approva.