



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA
Provincia di Livorno

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 126 del 27/05/2026

Assessore Proponente:

OGGETTO: ISTANZA DI MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI DOVUTI PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE DI FONDO COMMERCIALE ESISTENTE - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 13 DELLE N.T.A. ALLEGATE AL PIANO OPERATIVO

L'anno duemilaventisei addì ventisette del mese di maggio alle ore 15:35 nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge Comunale e Provinciale, sono stati convocati oggi a seduta i componenti della Giunta Comunale, che nelle persone seguenti risultano presenti alla trattazione della proposta di deliberazione in oggetto:

MONTAUTI DAVIDE	SINDACO	Presente
PAOLINI CHIARA	VICE SINDACO	Presente (Skype)
MAI DANIELE	ASSESSORE	Assente
LENZI STEFANO	ASSESSORE	Presente (Skype)
SPINETTI JACOPO	ASSESSORE	Presente (Skype)

Presenti n. 4

Assenti n. 1

Partecipa il SEGRETARIO ROSSI ANTONELLA che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, il Sig. MONTAUTI DAVIDE che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- Il Comune di Campo nell'Elba è dotato di Piano Strutturale approvato ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i. con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 17/11/2017;
- In data 31/05/2022 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano Operativo Comunale con contestuale Variante al Piano Strutturale con Deliberazione n 22;
- Della suddetta approvazione è stato pubblicato avviso sul BURT n 33 Parte II del 17/08/2022;

Visti:

- il Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06 giugno 2001 (Testo Unico dell'Edilizia);
- la Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014 (Norme per il Governo del Territorio);

Vista l'istanza pervenuta il 15/07/2025 assunta al prot. n. 10719, successivamente integrata il 20/04/2026, prot. n. 5946, il 18/05/2026 prot. 7477 e il 20/05/2026 prot. n. 7633 presentata dalla Soc. Eltimar, Sig.ra Montagnani Giada, Sig. Montagnani Raffaele, Sig.ra Niccolai Nicla, Sig. Cervini Ennio e Sig.ra Bagiardi Gabriella, meglio identificati agli atti (di seguito richiedenti), avente ad oggetto la monetizzazione dei parcheggi pubblici per intervento di ristrutturazione fondo commerciale esistente, stante l'impossibilità di spazi necessari per la loro realizzazione;

Preso atto che il fondo commerciale esistente è collocato al piano terra di un edificio posto in Loc. Marina di Campo, Via Gaetano Donizetti, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 49 mappale 654 sub. 603 e mappale 705 sub. 602 e 604;

Preso atto che i richiedenti intendono effettuare il frazionamento dell'attuale fondo ad uso commerciale, di cui è stata dimostrata la legittimità urbanistica, in quattro distinte unità immobiliari avente stesse destinazione d'uso, determinando incremento del carico urbanistico ai sensi dell'art. 41 della D.P.G.R 39/R/2018;

Dato atto che l'immobile è urbanisticamente individuato nel Tessuto di recente formazione disciplinato dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente Piano Operativo;

Considerato che la suddetta disciplina urbanistica stabilisce che "gli interventi che comportano incremento del carico urbanistico sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi di cui al D.M. 1444/68 nonché delle dotazioni di parcheggi privati (pertinenziali e di relazione) previste dalle normative vigenti nei casi e secondo le modalità di cui all'art. 13

comma 9 delle presenti norme..... Fermo restando il rispetto delle dotazioni private (parcheggi privati e di relazione), la dotazione di standard urbanistici potrà essere garantita, qualora l'A.C. ritenga che ve ne siano i presupposti, anche attraverso procedure di monetizzazione vincolate alla progressiva attuazione delle aree a standard e servizi programmate dal P.O. in coerenza con gli obiettivi del P.S.”;

Preso atto della relazione redatta dal Geom. Lorenzo Landro, in qualità di professionista incaricato dai richiedenti, dalla quale si rileva che sono verificate le quantità di parcheggi privati e di relazione previsti dalla L. 122/1989 e dalla D.P.G.R. 23/R/2020 calcolati rispettivamente sulla volumetria complessiva dell'immobile e sulle superfici di vendita delle nuove unità immobiliari, mentre non sono reperibili le superfici da destinare a standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/1968;

Considerato che il progetto di frazionamento trae origine dalla delocalizzazione dell'attività commerciale originaria in un edificio di nuova costruzione realizzato sulla base di quanto previsto dalla Scheda Norma Sub Comparto 2a del vigente Piano Operativo ed a seguito della stipula di convenzione tra il Comune di Campo nell'Elba e il soggetto attuatore con la quale, quest'ultimo, si è impegnato a realizzare, oltre all'edificio, i relativi standard urbanistici consistenti in un parcheggio privato ad uso pubblico, nuovi marciapiedi pubblici, nuova rotatoria stradale e una vasca di compensazione, il tutto a breve distanza dall'edificio in parola;

Ritenuto, per quanto sopra, che la monetizzazione richiesta sia ammissibile in quanto legata all'attuazione delle previsioni del Piano Operativo in merito alla realizzazione di aree di standard;

Preso atto, altresì, che l'attuale destinazione d'uso commerciale deriva da sanatoria edilizia straordinaria di cui alla L. 47/1985, c.d. condono edilizio, il cui rilascio non è subordinato alla verifica dei presupposti edilizie ed urbanistici tra cui sono annoverabili gli standard previsti dal D.M. 1444/1968;

Visto il prospetto di calcolo allegato all'istanza dal quale si rileva che la dotazione minima di parcheggi pubblici è pari a mq. 89,35;

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 259 del 17/12/2025 con la quale sono stati aggiornati per l'anno 2026, tra gli altri, l'importo unitario della monetizzazione dei parcheggi pubblici pari a €/mq. 500,00;

Considerato che i calcoli effettuati dal tecnico incaricato dai richiedenti saranno oggetto di verifiche da parte degli uffici competenti al momento della presentazione delle pratiche edilizie necessarie per la realizzazione degli interventi;

Considerato che, sulla base delle superfici da monetizzare e dell'importo unitario, il costo totale della monetizzazione degli standard di cui al D.M. 1444/1968 ammonta a € 44.675,00;

Preso atto che il progetto allegato alla richiesta non individua le attività che si andranno ad insediare nelle nuove unità commerciali né indica le opere di rifinitura esterna ivi compreso le vetrine che, allo stato attuale, si presentano ancora funzionali all'attività commerciale ormai delocalizzata;

Considerato che questa Amministrazione con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 12/05/2025, ha approvato il Regolamento comunale disciplinante le attività economiche in luoghi di particolare interesse del territorio comunale, tra i quali rientra l'immobile in oggetto, e che pertanto le attività di nuovo insediamento dovranno essere conformi a quanto indicato al suddetto Regolamento, con particolare riferimento all'art. 2;

Ritenuto inoltre necessario prescrivere ai richiedenti che, alla pratica edilizia necessaria per la realizzazione dell'intervento di frazionamento, venga allegato un progetto di riqualificazione complessiva della porzione di immobile in oggetto, comprese le vetrine e le insegne;

Visto il D. Lgs. N. 267/2000;

Visto i pareri favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile resi ai sensi dell'art. 49 del TUEL

All'unanimità dei voti espressi nelle forme di legge

DELIBERA

- 1. Di prendere atto** della richiesta avanzata dalla Soc. Eltimar, Sig.ra Montagnani Giada, Sig. Montagnani Raffaele, Sig.ra Niccolai Nicla, Sig. Cervini Ennio e Sig.ra Bagiardi Gabriella, meglio identificati agli atti in data 15/07/2025 assunta al prot. n. 10719, successivamente integrata il 20/04/2026, prot. n. 5946, il 18/05/2026 prot. 7477 e il 20/05/2026 prot. n. 7633, volta alla monetizzazione dei parcheggi pubblici per intervento di ristrutturazione fondo commerciale esistente ;
- 2. Di ritenere** che sussistano le condizioni per accogliere l'istanza in quanto il frazionamento trae origine dalla delocalizzazione dell'attività commerciale originaria in un edificio di nuova costruzione unitamente al quale sono stati realizzati i relativi standard urbanistici consistenti in un parcheggio privato ad uso pubblico, nuovi marciapiedi pubblici, nuova rotatoria stradale e una vasca di compensazione, il tutto a breve distanza dall'edificio in parola nonché per la circostanza che l'attuale destinazione d'uso commerciale deriva da sanatoria edilizia straordinaria di cui alla L 47/1985, c.d. condono edilizio, il cui rilascio non è subordinato alla verifica dei presupposti edilizie ed urbanistici tra cui sono annoverabili gli standard previsti dal D.M. 1444/1968;
- 3. Di prendere atto** della quantificazione della superficie che la dotazione minima di parcheggi pubblici di cui al D.M. 1444/1968, pari a mq. 89,35 e dell'importo totale della monetizzazione pari a € 44.675,00 (euro quarantaquattromilaseicentoseventacinque/00), effettuati dal tecnico incaricato dai richiedenti, che saranno oggetto di verifiche da parte degli uffici competenti al momento della presentazione delle pratiche edilizie necessarie per la realizzazione degli interventi edilizi;
- 4. Di esprimere** parere favorevole alla monetizzazione dei parcheggi pubblici per intervento di ristrutturazione fondo commerciale esistente, collocato al piano terra di un edificio posto in Loc. Marina di Campo, Via Gaetano Donizetti, distinti al

Catasto Fabbricati al Foglio 49 mappale 654 sub. 603 e mappale 705 sub. 602 e 604, con le seguenti prescrizioni:

- le attività di nuovo insediamento dovranno essere conformi a quanto indicato al Regolamento comunale disciplinante le attività economiche in luoghi di particolare interesse del territorio comunale, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 12/05/2025, con particolare riferimento all'art. 2;
 - alla pratica edilizia necessaria per la realizzazione dell'intervento di frazionamento, dovrà essere allegato un progetto di riqualificazione complessiva della porzione di immobile in oggetto, comprese le vetrine e le insegne;
- 5. Di dare mandato** all'Area Tecnica Edilizia, Urbanistica, Demanio, di trasmettere il presente deliberato ai richiedenti con la contestuale richiesta di versamento dell'importo dovuto
- 6.** Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma Tuel;



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA
Provincia di Livorno

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. 26 del 27.05.2026

IL SINDACO
MONTAUTI DAVIDE

IL SEGRETARIO
ROSSI ANTONELLA