

COMUNE DI PIETRASANTA

(Provincia di Lucca)

MONETIZZAZIONE STANDARD

“COMPLESSO ITALIA”

Comune: **Pietrasanta**
Ubicazione: **Via Aurelia angolo Via Astoria, località Marina di Pietrasanta, Pietrasanta**
Progetto: **Piano di Recupero - ai sensi dell'art. 11 della disciplina urbanistica, in attuazione della scheda norma del Piano Operativo TU_rl6**

- **Calcolo monetizzazione standard di edilizia sociale**
- **Calcolo monetizzazione realizzazione di parcheggio pubblico**
 - **CME per la realizzazione di parcheggio pubblico**

CALCOLO MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD DI EDILIZIA SOCIALE

La monetizzazione standard aggiuntivo per alloggi di edilizia sociale è prevista in applicazione dell'art. 9 del Piano Operativo vigente ed è effettuata nella modalità di cui alla determina dirigenziale n° 1364 del 27/08/2025.

Monetizzazione degli standard di edilizia sociale			
SE di progetto		mq	1545,22
SE a standard di edilizia sociale pari al 5% della SE di progetto di cui all'art. 9 del Piano Operativo vigente	1545,22 x 5%	mq	77,26
Costo base di realizzazione tecnica C.R.N. tipologia in linea di cui al decreto LR n. 10181 del 17/05/2023 e successivi aggiornamenti		€/mq	1568,26
Costo di realizzazione tecnica C.R.N. totale	1568,26 x 77,26	€	121.163,77
Correttivo in diminuzione del 15% al C.R.N. di cui alla determina dirigenziale n° 1364 del 27/08/2025	121.163,77 x 15%	€	18.174,56
Importo monetizzato	121.163,77 - 18.174,56	€	102.989,21

La richiesta di monetizzazione è stata effettuata in data 05/02/2026 con registro protocollo n° 6463.

ANTONELLO RUSSO ARCHITETTO



CALCOLO MONETIZZAZIONE DELLA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO

La monetizzazione relativa alla realizzazione di parcheggio pubblico, previsto come dotazione territoriale nella scheda norma del P.O. TU_rl6, è effettuata ai sensi dell'Art. 11.4 c.8 e dell'Art. 25.24 c. 3 delle N.T.A. del P.O. vigente e con le modalità previste dalla Determina Dirigenziale n° 1183 del 23/07/2025.

Monetizzazione standard urbanistici		
DT di progetto	mq	180,00
Prezzo unitario a mq delle aree da corrispondere per la monetizzazione della mancata cessione relativo a lotto interno all'area omogenea di Marina	€/mq	120,00
Importo monetizzazione mancata cessione	180,00 x 120,00 = €/mq	21.600,00
Prezzo unitario al mq per la mancata esecuzione delle opere calcolato effettuando la media tra 130/mq a euro 200/mq previsti per la realizzazione di parcheggi pubblici	€/mq	165,00
Importo monetizzazione mancata esecuzione	180,00 x 165,00 = €/mq	29.700,00
Totale importo monetizzato	€	51.300,00

Verifica di congruità del costo unitario per la realizzazione di parcheggio pubblico		
Costo unitario realizzazione parcheggio pubblico da CME allegato	€/mq	165,50
Prezzo unitario al mq per la mancata esecuzione delle opere calcolato effettuando la media tra 130/mq a euro 200/mq previsti per la realizzazione di parcheggi pubblici di cui alla Determina Dirigenziale n° 1183 del 23/07/2025	€/mq	165,00 > 165,50

La richiesta di monetizzazione è stata effettuata in data 25/03/2026 con registro protocollo n° 15362 ed integrata in data 30/03/2026 con registro protocollo n° 16046.

Si allega computo metrico estimativo per la realizzazione di parcheggio pubblico

ANTONELLO RUSSO ARCHITETTO



COMPUTO METRICO REALIZZAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO

Via Aurelia angolo Via Astoria, località Marina di Pietrasanta, Pietrasanta

n°	codice Regione Toscana	opere	um	quantità	P.U.	totale
1	TOS26_17. N05.002.01 4	SICUREZZA (Dlgs 81/2008 e s.m.i.) NOLEGGI OPERE PROVVISORIALI previste nel PSC (Apprestamenti - Dlgs 81/08 all. XV punto 4.1.1 lett. a)): montaggio e smontaggio di strutture provvisorie realizzate in conformità con le norme tecniche vigenti, compresi il noleggio per il primo mese di utilizzo o frazione di mese, trasporto (salvo diversa indicazione) e utilizzo, oltre al costo di redazione del piano di montaggio, compreso formazione di piani di lavoro in tavoloni o lamiera zincata, parapetti e tavole fermapiEDE, scale di servizio, piani di riposo e botole di sicurezza, spinotti e basette, ancoraggi, eventuali rinforzi di montanti e quanto altro necessario per dare opera compiuta a regola d'arte. Sono escluse dall'opera le spese di occupazione suolo pubblico e le spese di progettazione della struttura stessa ove previste dalle norme che restano a carico dell'Appaltatore. I ponteggi metallici utilizzati devono essere unicamente quelli autorizzati dal Ministero del Lavoro e montati da personale esperto, con carichi di esercizio conformi alle norme tecniche vigenti. I ponteggi complessi e quelli superiori a 20 m di altezza dal piano di appoggio, devono essere realizzati secondo un progetto di calcolo a firma di un ingegnere o architetto abilitato. Recinzioni e accesso di cantiere Montaggio di recinzione area adibita a cantiere, esclusa idonea segnaletica diurna e notturna – con pannelli elettrozincati di lunghezza 3,50 m x altezza 2,00 + basamento in cemento, incluso nolo per il primo mese.	m	70,00	23,59 €	1.651,30 €
2	TOS26_17. N05.002.02 0	Recinzioni e accessi di cantiere Noleggio oltre il primo mese di utilizzo di recinzione per area adibita a cantiere realizzata con pannelli elettrozincati di lunghezza 3,50 m x altezza 2,00 con basamento in cemento, esclusa segnaletica e calcolato cad € 5,69 per ogni mese di utilizzo	m	70,00	5,69 €	398,30 €
3	TOS26_17. N05.002.01 7	Recinzioni e accessi di cantiere Smontaggio di recinzione per area adibita a cantiere, esclusa idonea segnaletica diurna e notturna – con pannelli elettrozincati di lunghezza 3,50 m x altezza 2,00 con basamento in cemento.	m	70,00	10,15 €	710,50 €
4	TOS26_17 B.M01.006 .COV46	NOLEGGIO DI WC CHIMICO fornito e posato in cantiere , composto da unico ambiente con wc e lavabo per la pulizia delle mani, conforme alla norma UNI EN 16194. Il tutto noleggiato completo di impianti interni per la distribuzione dell'acqua, la raccolta e lo spurgo settimanale dei liquidi reflui, di rubinetterie, allacci elettrici e porta chiudibile con serratura a scatto ed indicazione libero/occupato prefabbricato del tipo compatto con misure in pianta circa 1,5 * 1,2 mt. Per ogni mese - (SI COSTI SICUREZZA SE PREVISTI DA PSC allegato XV d.lgs 81/2008 punti 4.1.1 e 4.1.2 / SI ONERI AZIENDALI SE NON PREVISTI NEL PSC)	mesi	2,00	175,50 €	351,00 €
5	TOS26_04. A04.001.00 1	Scotico del piano di campagna. Compreso l'asportazione delle piante erbacee ed arbustive e relative radici (escluse ceppaie d'albero di alto fusto) e l'allontanamento dei rifiuti in area di cantiere. per profondità fino a 30 cm	mq	180,00	3,18 €	572,40 €
6	TOS26_01. A04.002.00 1	Scavo a sezione obbligata in terreni sciolti Compresi: oneri per la rimozione di trovanti rocciosi e/o relitti di murature fino a 0,50 m³, spianamento del fondo di scavo, regolarizzazione delle pareti e dei cigli, deflusso o aggotto dell'eventuale acqua presente fino ad un battente massimo di 20 cm, estirpazione di ceppaie, oneri per le opere provvisorie (quali sbadacchiature per scavi ad una profondità inferiore a 1,50 m). L'accatastamento nell'ambito del cantiere così come il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento possono essere compresi o esclusi dalla lavorazione. Esclusi: costi di accesso per il loro conferimento ed eventuali tributi Eseguito con mezzi meccanici. Compreso accatastamento in cantiere. 001 Profondità < 1,50 m	mc	13,68	6,96 €	95,20 €

7	TOS26_04. E06.015.00 1	Posa in opera di cordonato, lista o lastrichino e lastroni in pietra di qualsiasi dimensione e spessore fino a 20 cm rinalzato con calcestruzzo preconfezionato ordinario con resistenza caratteristica C20/25 ; è esclusa la fornitura del materiale da posare, murati con malta cementizia a 350 kg di cemento R32.5, compresa la stuccatura dei giunti, il tutto per dare il titolo compiuto e finito a regola d'arte. cordonato o lista in pietra rettilinei di larghezza fino a 25cm, h15/25cm Compreso la fondazione in cls C12/15 (fino a 0,06 mc/m) e movimentazione del cordolo con mezzi meccanici	m	68,00	19,25 €	1.309,00 €
8	TOS26_04. E06.011.00 1	Fornitura e posa in opera di cordonato liscio vibrocompresso murato con malta cementizia a 350 kg di cemento R32,5, compresa la stuccatura dei giunti e la fondazione in cls C20/25 diritto cm 8x25x100	ml	68,00	25,27 €	1.718,36 €
9	TOS26_16. E03.003	Posa in opera di rivestimenti con geosintetici con funzione di rinforzo dei terreni, stabilizzazione, filtro, drenaggio, protezione dall'erosione. Fornitura e posa in opera di geotessile non tessuto agugliato costituito al 100% da fibra di prima scelta di polipropilene ad alta densità (HDPE), inclusi gli sfridi, le sovrapposizioni e tutti gli oneri, per dare il lavoro completo e finito a regola d' arte. resistenza a trazione ≥17kN/m (UNI EN ISO 10319)	mq	180,00	6,10 €	1.098,00 €
10	TOS26_09. E09.004.00 2	Spandimento di terra da giardino sabbia o ghiaia, esclusa fornitura, compreso la formazione delle pendenze e la sagomatura nonché la rimozione dei materiali inerti, il caricamento del materiale di risulta e trasporto all'impianto di smaltimento autorizzato. Sono esclusi i costi di smaltimento e tributi, se dovuti. meccanico e manuale	mc	18,00	30,24 €	544,32 €
11	TOS26_PR .P01.002.0 10	Sabbie, ghiaie ed inerti vari Sasso 80/100 di cava	mc	6,45	28,19 €	181,83 €
12	TOS26_04. A05.007.00 2	Formazione di rilevato stradale con materiale proveniente da cava o da scavi di sbancamento, steso a strati non superiore a 30 cm, compattato con idonei rulli densità non inferiore all' 80% della densità massima a prova AASHO modificata, esclusa dal prezzo, negli strati inferiori ed al 95% in quello superiore. Compreso il materiale.	mc	54,00	36,77 €	1.985,58 €
13	TOS26_PR .P01.002.0 01	Sabbie, ghiaie ed inerti vari Sabbia fine	t	12,11	29,03 €	351,41 €
14	TOS26_01. E02.018.00 1	Posa in opera di pavimenti di qualsiasi tipo, compresi i materiali di allettamento o di incollaggio, i tagli e lo sfrido, la formazione di quartaboni, eventuali riprese di mantelline, stuccatura dei giunti e pulizia finale, il tutto per dare il titolo compiuto e finito a regola d'arte. Sono esclusi la fornitura del materiale (salvo diversa indicazione) e la preparazione del fondo di posa. Posa in opera di pavimentazione da esterno, compreso pulizia finale massetti autobloccanti posati lineari	mq	140,00	19,75 €	2.765,00 €
15	NP01	Fornitura Pavimento autobloccante per parcheggio inerbito (lastre e masselli) in calcestruzzo vibrocompresso, additivati di aggregati pesanti, ad alta resistenza per pavimentazioni esterne e stradali marcato CE in conformità a UNI EN 1338:2004 e per le lastre UNI EN 1339:2005	mq	140,00	20,00 €	2.800,00 €
16	TOS26_04. E06.025.00 1	Fornitura e posa in opera di plinto per palo da illuminazione in c.a.v completo di pozzetto di ispezione 40*40 e foro per il sostegno del palo di altezza fino a 10 m.Fornitura e posa in opera di plinto per palo da illuminazione in c.a.v completo di pozzetto di ispezione 40*40 e foro per il sostegno del palo di altezza fino a 10 m, compreso del letto di posa e dei rinfianchi in cls c16/20 di spessore minimo di cm 10, il calo e posizionamento con mezzo meccanico. Escluso lo scavo e i reinterri e il palo dell'illuminazione. plinto dimensioni 100*100*h100 per palo altezza m 10, coperchio e telaio in ghisa	cad.	2,00	429,18 €	858,36 €
17	TOS26_04. F08.012.00 3	Tubazione in polietilene ad alta densità, a doppia parete corrugata esterna e liscia interna, colorata, protettiva, isolante, flessibile non autoestinguente, con resistenza meccanica pari a 450 N, in rotoli per cavidotti, escluso il manicotto, poste in opera su letto di sabbia dello spessore non inferiore a 10 cm e con rinfiancio ai lati e sopra l'estradosso sempre con sabbia e con spessore minimo di 10 cm. diametro 160 mm	m	60,00	13,16 €	789,60 €

18	NP01	Punto Luce stradale a LED completo. Composto da palo di sostegno, armatura, plinto e pozzetto al piede. Il palo di sostegno sarà in acciaio zincato in lamiera a sezione circolare conica HSP, altezza totale 6.80 m, altezza fuori terra 6.00 m, diametro in sommità 60 mm, alla base 114 mm, spessore lamiera 3 mm, massa 48 Kg. Completo di asola ingresso cavi, asola morsettiera e inserto filettato M10 zincato per messa a terra. Nella sezione d'incastro verrà applicata guaina termorestringente. Il palo sarà ottenuto mediante laminazione a caldo di tubo in acciaio S275JR saldato ERW. Sarà zincato a caldo secondo Norma UNI EN ISO 1461 e sarà effettuata la successiva spazzolatura. Verniciatura polveri poliestere. Colori RAL a scelta D.L. Armatura stradale tipo "LED in" di AEC o similare, taglia 72 LED, telaio di supporto in lega di alluminio pressofuso UNI EN 1706. Copertura superiore in alluminio stampato, guarnizione poliuretanica, schermo di chiusura serigrafato in vetro piano temperato di spessore 4 mm ad elevata trasparenza, resistenza meccanica IK09. Gruppo ottico in polycarbonato metallizzato ad alta efficienza. Piastra di cablaggio metallica estraibile, pressacavo plastico.	cad.	2	1.200,00 €	2.400,00 €
19	TOS26_06_105.110.006	Escluso gli oneri relativi a opere murarie quali tracce, sfondi, basamenti, ripresa d'intonaci, ecc., ed oneri di progettazione. Conduttore unipolare o multipolare flessibile di rame rosso ricotto isolato in gomma HEPR di qualità G16 sotto guaina termoplastica di qualità R16, con particolari caratteristiche di reazione al fuoco e conforme al Regolamento Prodotti da Costruzione CPR (UE) n.305/11, classificato secondo la norma CEI UNEL 35016, rispondente alle norme EN 50575, EN 50575 A1, CEI UNEL 35318 35322, marchiatura CE ed IMQ, Tensione nominale: Uo/U: 0,6/1 kV - Classe di reazione al fuoco: Cca-s3,d1,a3. Sigla di designazione FG16(O)R16, da valere anche per opere di urbanizzazione. E'compreso nel prezzo l'incidenza percentuale per sfridi, accessori di montaggio, fissaggio, pezzi speciali, e ogni materiale di consumo. 1 x 16 mmq.	m	180,00	5,91 €	1.063,80 €
20	TOS26_04_E09.001.001	Seminagione di miscuglio di semi su terreno sia piano che inclinato, libero da piante o altro, compresa concimazione a spaglio con semi di erba prativa, nella misura di 1 Kg ogni 50mq	mq	180,00	0,58 €	104,40 €
21	NP02	Impianto di irrigazione	cad.	1	1.600,00 €	1.600,00 €
22	TOS26_PR.P45.003.194	Fornitura di piante allevate a cespuglio quando ne è indicata l'altezza (h) in m e ad albero quando è indicata la circonferenza del fusto in cm, misurata ad 1 m dal colletto. Accanto al nome specifico è indicata la tipologia (A = albero, C = cespuglio, R = rampicante, F = frutto). Per il tipo di allevamento: C= contenitore Z= zolla RN= radice nuda. Nel caso non sia specificato il nome della specie il titolo si intende comprenda le varie specie più diffuse in ambito urbano appartenenti al genere indicato. 194 Carpinus, A, specie betulus, nome comune carpino bianco, h. 350/400	cad.	2	342,89 €	685,78 €
23	TOS26_09_V03.005.002	Piantagione di albero. Escluso: scavo e fornitura. Compreso: concimazione (0,5 kg a pianta di concime chimico); rinterro; predisposizione della formella; interrimento del tubo corrugato drenante. 002 Uso: in area verde; parchi o giardini. Compreso: posizionamento anche con mezzi meccanici; posa in opera di 2-3 tutori di pino tornito e impregnato a pressione.	cad.	2	64,60 €	129,20 €
24	TOS26_R U.M10.001.004	RISORSE UMANE: Il prezzo è riferito a prestazioni lavorative svolte in orario ordinario; non sono pertanto comprese le percentuali di aumento previste per il lavoro straordinario, notturno e/o festivo. Prezzi orari del settore edile per i dipendenti a tempo indeterminato, desunti dalle analisi di costo medio orario dalle Tabelle Ministeriali, approvate con D.D. n. 26 del 22 Maggio 2020. I prezzi comprendono: la retribuzione contrattuale; gli oneri di legge e di fatto gravanti sulla mano d'opera; il nolo e l'uso degli attrezzi di uso comune in dotazione agli operai. Operaio edile comune	ora	22	33,12 €	728,64 €
25	TOS26_R U.M10.001.002	RISORSE UMANE: Il prezzo è riferito a prestazioni lavorative svolte in orario ordinario; non sono pertanto comprese le percentuali di aumento previste per il lavoro straordinario, notturno e/o festivo. Prezzi orari del settore edile per i dipendenti a tempo indeterminato, desunti dalle analisi di costo medio orario dalle Tabelle Ministeriali, approvate con D.D. n. 26 del 22 Maggio 2020. I prezzi comprendono: la retribuzione contrattuale; gli oneri di legge e di fatto gravanti sulla mano d'opera; il nolo e l'uso degli attrezzi di uso comune in dotazione agli operai. Operaio edile specializzato	ora	22	39,87 €	877,14 €

26	TOS26_04.F06.025.001	Pozzetto in PEHD Caratteristiche: cilindrico, ispezione, con sifone. Compreso: calo con mezzi meccanici, posa, fondazione e rinfiango in cls C16/20 di spessore non inferiore a 20 cm. Escluso: scavo, rinterro, griglia, raccordo fognone. Tipo: nero Diametro mm 400 Altezza mm 500 Specifiche: ingresso minimo 210 mm ingresso massimo 320 mm, uscita 160 mm.	cad.	2	91,90 €	183,80 €
27	TOS26_PR.P15.052.006	Tubo in P.V.C. rigido per scarichi interrati di acque piovane e ventilazione Conforme: UNI 10972:2006 tubo a bicchiere e anello elastomerico di tenuta tipo SN4 diam. est. 315 mm spess. 6,7 mm	m	60	36,65 €	2.199,00 €
28	TOS26_04.F06.031.001	Griglia in ghisa sferoidale Caratteristiche: - classe C; - resistenza 250 kN. Compreso: - posa; - muratura; - legante 350 kg di cemento R32,5; - rinfiango perimetrale in cls C16/20. Escluso: scavo Lato mm 350, Telaio lato 410 mm, altezza 39 mm, peso 20 kg.	cad.	2	184,25 €	368,50 €
29	TOS26_04.E06.002.001	Zanella in calcestruzzo armato vibrocompresso Compreso fornitura; posa; massetto di posa in calcestruzzo C12/15. Escluso: eventuale armatura se necessaria; stuccatura dei giunti. Tipo: ad un petto Larghezza cm 25, Altezza cm 8 Lunghezza 100	m	60	19,03 €	1.141,80 €
			TOTALE GENERALE			29.662,22 €

ANTONELLO RUSSO ARCHITETTO

