Urbanistica. Quando e come il costruttore può «monetizzare» gli standard minimi

Ogni Regione ha un prezzo per l'area servizi mancante

Omi, mercato e delibere locali decidono gli importi

PAGINA A CURA DI
Raffaele Lungarella

Sulla monetizzazione degli standard urbanistici le Regioni procedono in ordine sparso. Con la sola eccezione di quelli di Val d'Aosta, Piemonte e provincia di Bolzano, in tutti gli altri Comuni per decidere come "compensare" la mancata cessione di aree per servizi pubblici si applicano le disposizioni regionali. Che spesso divergono in modo significativo le une dalle altre, come illustra un dossier sulla materia dell'Ance.

Quando gli interventi edilizi comportano un aumento del carico urbanistico, cioè un aumento della domanda dei servizi e delle opere ad uso collettivo, deve essere adeguata la dotazione di aree pubbliche, parchi, strade, reti infrastrutturali. I soggetti che realizzano gli interventi devono cedere gratuitamente al Comune aree per realizzare queste dotazioni (standard), oppure pagare un equivalente del loro valore. In mancanza di una norma statale, per evitare che i sindaci siano tentati dal farne uno strumento per far cassa, le Regioni hanno posto dei paletti alla monetizzazione.

L'INDIVIDUAZIONE
Di solito la compensazione è ammessa se mancano spazi
In Toscana e Campania scelte discrezionali
Piena libertà in Sicilia e Abruzzo

I criteri di calcolo

Le Regioni differiscono sia per gli interventi da monetizzare sia per i criteri adottati per il calcolo. Ad esempio nelle Marche questo valore va definito applicando i parametri per il calcolo dell'Imu, nel Lazio considerando il contributo di costruzione e in Abruzzo sulla base delle stime dell'Osservatorio sul mercato immobiliare (Omi) oppure, se esse mancano, del valore di mercato. Quest'ultimo, o quello equivalente del valore di esproprio delle aree, è il criterio prevalente, applicato in Basilicata, Sicilia, Campania, Molise, Umbria, Puglia e Lombardia.

In Veneto e Toscana la legislazione regionale non indica alcun criterio. In Friuli Venezia Giulia e Sardegna (per le aree destinate a parcheggio) sono i Comuni a definire gli importi da versare; in Emilia Romagna, che è da poco intervenuta in materia, un atto della Giunta definirà criteri di calcolo e interventi oggetto di monetizzazione.

La reperibilità delle aree

Nella maggior parte delle Regioni la monetizzazione è permessa solo se è impossibile reperire, neanche nelle vicinanze degli interventi interessati, le aree da destinare a standard urbanistici; questa è una situazione frequente quando si realizzano interventi di riqualificazione e di rigenerazione edilizia nei centri delle città o in aree già fortemente urbanizzate.

Al contrario, Abruzzo e Sicilia non indicano alcuna condizione, mentre Toscana e Campania danno ai Comuni l'opportunità di scegliere tra l'acquisizione o la monetizzazione delle aree. I sindaci umbri, per gli interventi sugli edifici destinati alle attività produttive e servizi, possono individuare i casi in cui rinunciare alle aree in cambio di una somma di denaro.

Inoltre, alcune Regioni hanno disciplinato il ricorso alla monetizzazione di specifiche tipologie di intervento. Calabria, Basilicata e Molise la consentono (a valori di mercato) per gli interventi di recupero dei sottotetti e di cambiamento d'uso dei locali interrati e seminterrati. In altri casi, tra cui nel Lazio, Marche e Sicilia, la monetizzazione riguarda i lavori del piano casa che incrementano la volumetria.

LA PAROLA CHIAVE

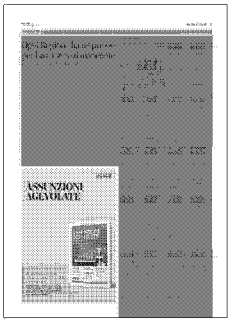
Standard urbanistici

● Gli standard urbanistici rappresentano le quantità minime, per abitante, delle aree riservate, negli insediamenti residenziali, ad asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, attrezzature di interesse comune come chiese, stadi, centri sociali, a parchi, a verde pubblico, a parcheggi. Le quantità minime delle aree per le diverse destinazioni sono definite dal decreto interministeriale 1444/1968. Questo decreto fissa i rapporti massimi tra gli spazi per insediamenti residenziali e produttivi e quelli pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi.

I parcheggi

Alcune Regioni hanno disciplinato distintamente la monetizzazione delle aree destinate ai parcheggi. In Basilicata, sempre per sottotetti e piano casa, è consentita anche la monetizzazione delle aree destinate a parcheggi. Così anche per demolizione e ricostruzione in Molise e Puglia. L'importo è rapportato al costo di esproprio dell'area considerata, in Basilicata e Molise (in quest'ultimo caso con uno sconto del 50%), e, in Puglia, al costo di acquisizione di aree simili. In Sardegna è il Comune a stabilire l'importo per le modifiche delle destinazioni d'uso e il frazionamento delle unità immobiliari. In Liguria la monetizzazione della dotazione dei parcheggi è possibile per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino un aumento della superficie utile dell'immobile, il cambio della destinazione d'uso, o la demolizione e ricostruzione. Va versata una somma corrispondente al valore di mercato - predeterminato dal Comune per ogni zona - di un parcheggio pertinenziale coperto di superficie di 12,5 mq, per ogni nuova unità immobiliare. In provincia di Trento è possibile monetizzare, nelle aree residenziali sature, con una somma pari al costo di un parcheggio standard.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

La mappa delle regole

MARKA

ABRUZZO

Per il cambio d'uso
È possibile monetizzare il mancato rispetto degli standard minimi relativi a immobili per i quali si proceda al cambio di destinazione d'uso anche attraverso interventi di riqualificazione urbana e di demolizione e ricostruzione. Si considerano i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare delle Entrate o, se mancanti, il prezzo di mercato delle superfici nelle immediate vicinanze delle aree da monetizzare.
Criterio di calcolo: valori Omi delle aree limitrofe
Lr 15 ottobre 2012, n. 49

BASILICATA

Recupero sottotetti
La monetizzazione degli standard è ammessa in caso di recupero dei sottotetti per farne abitazioni e dei piani seminterrati e interrati per destinarli ad attività attività commerciali e terziarie se la trasformazione comporta un incremento superiore al 15% del volume dell'intero edificio ed è impossibile reperire aree da destinare a parcheggi. Monetizzazione consentita anche per gli ampliamenti del piano casa.
Criterio di calcolo: costi di esproprio
Lr 4 gennaio 2002, n. 8
Lr 25/2009

CALABRIA

Regole in convenzione
Nel caso di interventi nelle aree urbanizzate, di recupero a fini abitativi dei sottotetti e di riutilizzo ad uso terziario o commerciale dei piani seminterrati ed interrati, che comportano un aumento di volume superiore al 25% del volume dell'immobile, nell'impossibilità di rispettare i limiti minimi previsti dalla normativa statale sugli standard, Comune e operatore possono sottoscrivere una convenzione per la loro monetizzazione.
Criterio di calcolo: valori di mercato
Lr 16 aprile 2002, n. 19

CAMPANIA

Aree non idonee
La convenzione di lottizzazione deve prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il Comune può rinunciare all'acquisizione, in tutto o in parte, di tali aree ritenendole non idonee per estensione, conformazione o localizzazione, o perché non necessarie ai programmi comunali di intervento, ottenendo in cambio una somma non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.
Criterio di calcolo: costo di acquisizione delle aree
Lr 20 marzo 1982, n. 14

EMILIA ROMAGNA

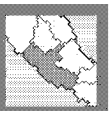
Indirizzi dalla giunta
La recente legge regionale sulla tutela e l'uso del territorio, entrata in vigore lo scorso 1° gennaio, prevede che un atto della Giunta, non ancora emanato, stabilirà alcuni principi per consentire ai Comuni di individuare ambiti del territorio urbanizzato nei quali gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di addensamento e sostituzione urbana possono essere realizzati anche con la monetizzazione, totale o parziale, delle aree destinate a standard.
Criteri di calcolo: da definire
Lr 21 dicembre 2017, n.27

FRIULI VENEZIA GIULIA

Autonomia ai Comuni
La norma regionale demanda ai singoli Consigli comunali la possibilità di prevedere la monetizzazione degli standard quando le opere non sono realizzabili a scomputo degli oneri di urbanizzazione. La monetizzazione è possibile anche se gli standard non sono individuati negli strumenti di pianificazione, oppure non è possibile reperire un'area alternativa esterna a quella di pertinenza dell'intervento entro un raggio di mille metri.
Criterio di calcolo: non indicato
Decreto presidente Regione 20 gennaio 2012, n. 18

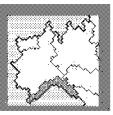
Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

LAZIO



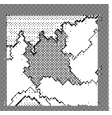
Un criterio demografico
La monetizzazione degli standard è prevista in alternativa all'impossibilità di cedere gratuitamente al Comune le aree nel caso, tra gli altri, di interventi di riqualificazione urbana che comportano un aumento del carico urbanistico. La monetizzazione è possibile qualora le aree da cedere non superino mille mq nei Comuni oltre i 40mila abitanti (e 500 mq in quelli al di sotto).
Criterio di calcolo: contributo di costruzione
Lr 18 luglio 2017, n. 7

LIGURIA



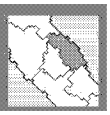
Il ruolo del Puc
Il piano urbanistico comunale, tra i criteri per realizzare gli interventi di trasformazione urbanistica, deve definire l'entità dell'eventuale monetizzazione delle quote di Erp, previste dal piano stesso, che non possono essere realizzate. La monetizzazione deve essere prevista anche nella convenzione tra Comune e operatore per il piano urbanistico operativo.
Criterio di calcolo: definito nel piano urbanistico comunale
Lr 4 settembre 1997, n. 36

LOMBARDIA



L'utilità economica
La convenzione tra il Comune e il soggetto che realizza l'intervento edilizio deve prevedere la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e per le attrezzature pubbliche. Se la cessione non è possibile, si procede alla monetizzazione. L'importo è commisurato all'utilità economica della mancata cessione e non può essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree.
Criterio di calcolo: costo di acquisizione di altre aree
Lr 11 marzo 2005, n. 12

MARCHE



Qualità urbana
I Comuni possono monetizzare le ulteriori aree da destinare a standard a seguito di interventi che comportino aumento di volumetrie e dei cambi di destinazione d'uso degli edifici. La monetizzazione degli standard deve essere motivata dal Comune in relazione all'obiettivo di aumentare la qualità urbana.
Criterio di calcolo: valore economico dell'area, stimato applicando i parametri Imu
Regolamento regionale 8 agosto 2012, n. 6

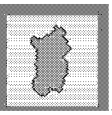
MOLISE

Piano casa
In caso di interventi di recupero dei sottotetti per uso residenziale e di utilizzo di interrati e seminterrati per uffici e negozi, si può monetizzare la mancanza di superfici idonee per la realizzazione degli standard richiesti da tali interventi. Possibile anche monetizzare in caso di impossibilità a reperire aree per i parcheggi pertinenziali per interventi realizzati con il piano casa regionale.
Criterio di calcolo: costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata
Lr 18 luglio 2008, n. 25
Lr 11 dicembre 2009, n. 30

PUGLIA

Ampliamenti e sostituzione
Per gli interventi previsti dal piano casa regionale, il Comune può prevedere che, se è impossibile reperire in tutto o in parte le aree destinate a standard nella misura richiesta dall'aumento di volumetria previsto, l'interessato paghi al Comune una somma calcolata considerando il costo di acquisizione di altre aree equiparabili. Analogo criterio di calcolo anche per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggi pertinenziali.
Criterio di calcolo: costo di acquisizione di aree equiparabili
Lr 30 luglio 2009, n. 14

SARDEGNA



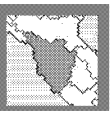
Parcheggi monetizzati
Per gli ampliamenti previsti dal piano casa regionale, se è impossibile reperire superfici da destinare a parcheggi, la realizzazione degli interventi è subordinata al pagamento di una somma determinata dal Consiglio comunale. Con delibera consiliare si fissa anche l'importo della monetizzazione nell'impossibilità di reperire spazi per parcheggi a seguito di modifica della destinazione d'uso e del frazionamento di edifici esistenti.
Criterio di calcolo: determinazione del Consiglio comunale
Lr 23 ottobre 1985, n. 23
Lr 23 aprile 2015, n. 8

SICILIA

Lotti interclusi
La monetizzazione degli standard è possibile per la realizzazione, tra l'altro, di piani attuativi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale e per gli interventi di sostituzione edilizia. Nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute, calcolata a valore di mercato.
Criterio di calcolo: valore di mercato
Lr 10 agosto 2016, n. 16

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

TOSCANA

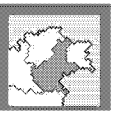


Interventi organici
Per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con un insieme sistematico d'interventi edilizi sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area interessata alla ristrutturazione.
Consentita anche la monetizzazione di aree per alloggi sociali, considerati standard aggiuntivi.
Criterio di calcolo: non indicato
Lr 10 novembre 2014, n. 65

UMBRIA

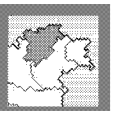
Anche per capannoni
Negli insediamenti residenziali, in alternativa alla cessione delle aree per attrezzature e servizi, il Comune può consentire in tutto o in parte la loro monetizzazione, definendone il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari delle aree.
Anche relativamente all'ubicazione degli immobili per attività produttive e per servizi i Comuni possono prevedere casi in cui è possibile monetizzare la mancata realizzazione delle aree pubbliche per dotazioni territoriali e funzionali minime.
Criterio di calcolo: da definire a cura del Comune
Reg. reg. 2/2015

VENETO



Delega alla Giunta
In base alle norme regionali sul governo del territorio e in materia di paesaggio, le aree per servizi previste dai piani urbanistici comunali attuativi devono essere cedute al Comune e avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in base a quanto previsto da un provvedimento della Giunta regionale. Qualora all'interno del piano attuativo quelle aree non siano reperibili, o lo siano soltanto parzialmente, è consentita la loro monetizzazione.
Criterio di calcolo: non indicato
Lr 23 aprile 2004, n.11

PROVINCIA DI TRENTO



Serve la motivazione
Il Consiglio comunale può autorizzare motivatamente la riduzione degli spazi di parcheggio esistenti a condizione che al Comune sia pagata una somma corrispondente al costo di costruzione di un volume standard di parcheggi coperti equivalente agli spazi richiesti.
Criterio di calcolo: stabilito dal regolamento urbanistico provinciale
Lp 4 agosto 2015, n. 15
Decreto Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.