

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

L'INDIVIDUAZIONE

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

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.

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 i 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'acquisi-

zione 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 cambia-

mento 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.

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 ai 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 saturate, con una somma pari al costo di un parcheggio standard.



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.

La mappa delle regole



CALABRIA

CAMPANIA

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

Arete 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

LAZIO

LIGURIA

Un criterio demografico
La monetizzazione degli standard è prevista in

Il ruolo del Puc
Il piano urbanistico comunale, tra i criteri per