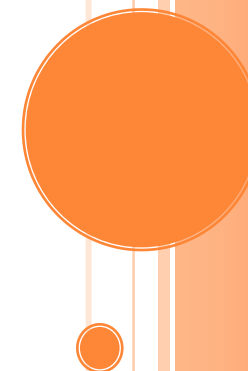


MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI: Norme regionali a confronto

Direzione Legislazione Mercato Privato

7 marzo 2018



<u>Regioni</u>	<u>Riferimenti normativi</u>	<u>Monetizzazione: norme e criteri di calcolo</u>	<u>Osservazioni</u>
----------------	------------------------------	---	---------------------

Abruzzo	LR 49/2012 “Norme per l'attuazione dell'art. 5 del DL 70/2011” Art. 2, comma 7	<i>Il costo di acquisizione di aree equivalenti nelle immediate vicinanze per la monetizzazione delle superfici a standard</i> viene determinato dal comune ponendo a riferimento <i>i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio</i> o, <i>in assenza, attraverso individuazione del prezzo di mercato</i>	La norma è contenuta nella Legge regionale che dà attuazione alla Legge nazionale quadro per la riqualificazione incentivata delle aree urbane contenuta nel DL 70/2011 e quindi trova applicazione solo per gli interventi in essa previsti.
Basilicata	LR 28/1978 “Norme di attuazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10 in materia di edificazione dei suoli” Art. 12	La convenzione alla quale è subordinata l'autorizzazione comunale prescritta per le lottizzazioni, deve prevedere: 1) la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, indicate nell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla legislazione vigente, salvo che gli strumenti urbanistici vigenti nei Comuni prevedano misure più elevate. <i>Qualora la acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree;</i> (omissis..)	La norma, ormai datata, riguarda i contenuti delle convenzioni di lottizzazione e, in caso di monetizzazione delle aree a standard, prevede la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree. È evidente che in questo caso il riferimento è ai valori di mercato di aree similari.
	LR 8/2002 “Recupero dei sottotetti e dei locali seminterrati ed interrati esistenti” Art. 6, comma 4	In caso di documentata impossibilità di reperimento, anche totale, delle aree da destinare a parcheggi, il recupero dei sottotetti potrà avvenire previa compensazione delle superfici mancanti attraverso la loro <i>monetizzazione in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.</i>	Si evidenzia che le norme sulla determinazione dell'indennità di espropriazione (artt. 37 e 38 del Dpr 327/2001 “Testo Unico Espropri”) fanno riferimento al valore venale dell'immobile e pertanto anche in questo caso la monetizzazione dovrà avvenire seguendo il criterio del valore venale.

<u>Regioni</u>	<u>Riferimenti normativi</u>	<u>Monetizzazione: norme e criteri di calcolo</u>	<u>Osservazioni</u>
----------------	------------------------------	---	---------------------

	LR 25/2009 “Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente” Art. 2, comma 9-bis e 9-ter	Gli interventi di cui al presente articolo devono assicurare il rispetto dell'art. 41-sexies della L. 1150/1942, del D.M. 1444/68 e della legge regionale n. 19/1999 s.m.i. <i>Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere l'obbligo di cui al comma precedente, i Comuni possono consentire gli ampliamenti previo versamento di una somma commisurata sia al costo di acquisizione di altre aree per il soddisfacimento degli standards pubblici e della loro realizzazione e sia per la compensazione della mancata realizzazione dei parcheggi privati.</i>	La LR 25/2009 riguarda il cd. “Piano casa” regionale. Gli articoli 2 e 3 disciplinano, rispettivamente, gli interventi di ampliamento e quelli di demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico, imponendo per entrambi il rispetto sia delle dotazioni di parcheggi pertinenziali sia degli standard urbanistici del DM 1444/1968 ma consentendone la monetizzazione.
	Art. 3, comma 5-bis e 5-ter	Gli interventi di cui al presente articolo devono assicurare il rispetto dell'art. 41-sexies della legge n. 1150/1942, del D.M. n. 1444/68 e della legge regionale 20 luglio 1999, n. 19 e s.m.i. Nell'applicazione del presente articolo, <i>qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere l'obbligo di cui al D.M. n. 1444/68 in relazione all'ampliamento volumetrico dell'edificio, i Comuni possono consentire gli interventi previo versamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree per il soddisfacimento degli standards pubblici, e della loro realizzazione.</i>	Si evidenzia che la somma da corrispondere è commisurata non solo al costo di acquisizione di altre aree simili – e quindi al valore di mercato – ma anche alla compensazione per la mancata realizzazione su di esse delle opere di interesse pubblico.
Calabria	LR 19/2002 “Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge urbanistica della Calabria” Art. 49, comma 5	Nel recupero dei sottotetti o dei seminterrati/interrati, qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico e nella situazione d'impossibilità del rispetto dei limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968 è, altresì ammessa la possibilità del diretto conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti, ovvero della loro <i>monetizzazione attraverso idonea convenzione, in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.</i>	Il riferimento ai costi correnti di esproprio è da intendersi al valore di mercato delle aree.

<u>Regioni</u>	<u>Riferimenti normativi</u>	<u>Monetizzazione: norme e criteri di calcolo</u>	<u>Osservazioni</u>
----------------	------------------------------	---	---------------------

	Art. 53, comma 5	La Giunta regionale, previo parere vincolante della Commissione consiliare competente, nel medesimo provvedimento, connota, altresì, le forme di surrogazione di natura tecnologica o contrattuale attraverso le quali i citati fabbisogni potranno essere comunque soddisfatti, comprendendo anche forme di monetizzazione , di prestazione in forma specifica ovvero interventi compensativi diversi da quelli direttamente interessati.	L'art. 53 della LR Calabria 19/2002 sul governo del territorio disciplina gli standard urbanistici prevedendo l'adozione di un atto della Giunta regionale (che non risulta ancora adottato), che dovrà indicare anche forme di monetizzazione.
Campania	LR 14/1982 "Indirizzi programmatici e direttive fondamentali relative all'esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica, ai sensi dell'art. 1, secondo comma, della L.R. 1° settembre 1981, n. 65" Allegato, Titolo III, Capo III, Punto I	La convenzione di lottizzazione deve prevedere: 1) la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell'art. 4 della L. 29 settembre 1964, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla legislazione vigente, salvo che gli strumenti urbanistici vigenti nei Comuni non prevedono misure più elevate. Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree; 2) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché il pagamento di una somma pari al costo di una quota parte di quelle secondarie determinata con deliberazione del Consiglio comunale in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione.	La norma, ormai datata, riguarda i contenuti delle convenzioni di lottizzazione e, in caso di monetizzazione delle aree a standard, prevede la corresponsione di una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree. È evidente che il riferimento è ai valori di mercato di aree simili.
Emilia Romagna	LR 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" Art. 9	1. In attuazione della seconda parte dell'articolo 2-bis, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, la Regione stabilisce con apposito atto di coordinamento tecnico , emanato ai sensi dell'articolo 49 della presente legge, disposizioni in merito al sistema delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici che concorrono a realizzare lo standard minimo di qualità urbana ed ecologico-ambientale da assicurare su tutto il territorio regionale. L'atto di coordinamento tecnico differenzia le prestazioni da realizzare nel territorio urbanizzato rispetto a quanto richiesto per i nuovi	La legge sul governo del territorio dell'Emilia Romagna, entrata in vigore il 1 gennaio 2018, demanda ad un successivo atto di coordinamento tecnico la disciplina delle dotazioni territoriali e dei servizi pubblici, compresa quella della monetizzazione delle aree a standard (art. 9, comma 1, lett. d). La lettera g) inoltre, in modo innovativo rispetto alla

<u>Regioni</u>	<u>Riferimenti normativi</u>	<u>Monetizzazione: norme e criteri di calcolo</u>	<u>Osservazioni</u>
----------------	------------------------------	---	---------------------

		<i>insediamenti, allo scopo di promuovere gli interventi di riuso e rigenerazione urbana, conformandosi ai seguenti principi:</i> (omissis..) d) <i>la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale può individuare gli ambiti del territorio urbanizzato nei quali gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di addensamento o sostituzione urbana possono comportare la cessione al Comune di aree per dotazioni territoriali anche al di sotto della quantità minima prevista dagli articoli 3, 4 e 5 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968</i>, qualora nel documento di Valsat sia dimostrato che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi, pregressi e quelli generati dall'intervento, sono pienamente soddisfatti nei medesimi ambiti o in aree contermini ovvero in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con l'apposita organizzazione dei trasporti pubblici. In tali ipotesi gli interventi di trasformazione concorrono alla realizzazione e al mantenimento delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici secondo quanto previsto dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, ivi compresa la monetizzazione, in tutto o in parte, della quota di aree per dotazioni territoriali stabilita dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968; (omissis..) g) i proventi dei titoli abilitativi edilizi, delle sanzioni previste dalla legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326) e delle monetizzazioni nel territorio urbanizzato delle aree per dotazioni territoriali, di cui alla precedente lettera d), ultimo periodo, sono destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla qualificazione di immobili comunali ad uso pubblico, al risanamento di complessi edilizi pubblici e privati compresi nei centri storici e nelle periferie degradate, a interventi di riuso e di rigenerazione, all'attività di autorizzazione, vigilanza e controllo dell'attività edilizia e agli interventi di demolizione di costruzioni abusive, al finanziamento dei concorsi di progettazione, all'acquisizione e alla realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico, a interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della	normativa statale sulla destinazione dei proventi edilizi (contributi di costruzione, sanzioni), vincola le somme ottenute dalle monetizzazioni alla realizzazione e manutenzione delle opere di urbanizzazione.
--	--	---	---

<u>Regioni</u>	<u>Riferimenti normativi</u>	<u>Monetizzazione: norme e criteri di calcolo</u>	<u>Osservazioni</u>
----------------	------------------------------	---	---------------------

		prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualificazione del patrimonio rurale pubblico, ad investimenti per la gestione telematica delle funzioni di governo del territorio nonché a interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura in ambito urbano; (omissis..)	
Friuli Venezia Giulia	D.P.Reg. 20-1-2012 n. 018/Pres. Regolamento di attuazione della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 "Codice regionale dell'edilizia" Art. 6, comma 7	Il Comune , con la delibera che determina i valori per il calcolo del contributo di costruzione o ai fini degli atti d'obbligo relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, può prevedere la monetizzazione degli standard qualora gli stessi non siano realizzabili a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ovvero non siano già puntualmente individuati negli strumenti di pianificazione, ovvero non siano reperibili in un'area esterna a quella di pertinenza dell'intervento, in zona urbanisticamente compatibile, entro la distanza di raggio pari a 1.000 m. Nei casi in cui l'irreperibilità delle aree rappresenta una condizione preesistente all'intervento assentito.	La norma non fornisce indicazioni sui criteri di calcolo della monetizzazione che pertanto sono rimessi in via esclusiva e discrezionale a ciascun comune.
Lazio	LR 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio" Art. 8, comma 1	Gli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 del D.M. n. 1444/1968 e 5 del D.M. n. 1444/1968 del Ministero dei lavori pubblici. Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero, nei comuni con popolazione residente superiore a 40 mila abitanti, l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq, gli standard dovuti possono essere monetizzati. Nei comuni con popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti la monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti; sono fatte salve altre modalità di	

<u>Regioni</u>	<u>Riferimenti normativi</u>	<u>Monetizzazione: norme e criteri di calcolo</u>	<u>Osservazioni</u>
----------------	------------------------------	---	---------------------

		<i>calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali. Tali somme</i> unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui alla presente legge, <i>sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante</i> e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.	
Liguria	LR 36/1997 "Legge urbanistica regionale" Art. 31, comma 3	3. Le norme dei distretti di trasformazione contengono i criteri per: a) valutare la compatibilità e congruenza delle trasformazioni proposte dal P.U.O. rispetto agli obiettivi, alla struttura ed alle priorità generali dello sviluppo operativo del piano; b) valutare, nel caso di distretti per i quali eventualmente il P.U.C. preveda sviluppi operativi alternativi, le conseguenze sugli altri distretti e ridefinire gli assetti ivi previsti, nell'ambito di quelli consentiti dal P.U.C. stesso; c) controllare la qualità degli esiti complessivi delle trasformazioni previste anche in relazione alle restanti parti del territorio comunale; d) definire le modalità gestionali e finanziarie delle operazioni di trasformazione e la ripartizione degli oneri relativi alla dotazione e alla organizzazione di servizi pubblici e di uso pubblico; d-bis) <i>l'entità dell'eventuale monetizzazione del valore corrispondente alle quote di ERP con correlativa individuazione delle aree in cui il Comune deve procedere alla realizzazione di tali quote allorché tutta o una parte della quota di edificabilità da edificare a norma dell'articolo 29, comma 3, lettera f-bis) non possa venir realizzata.</i> 3-bis. Le somme da versare a titolo di <i>monetizzazione</i> ai sensi del comma 3, lettera d-bis) sono corrisposte al Comune e sono strettamente vincolate a essere utilizzate in interventi di sostegno e sviluppo dell'ERP nelle aree a tal fine individuate	La monetizzazione riguarda il valore delle quote di ERP non realizzate e non viene indicato un criterio di calcolo.

<u>Regioni</u>	<u>Riferimenti normativi</u>	<u>Monetizzazione: norme e criteri di calcolo</u>	<u>Osservazioni</u>
----------------	------------------------------	---	---------------------

	Art. 50, comma 4	Lo schema di convenzione di cui al comma 2, lettera f), deve prevedere: a) la cessione o il vincolo ad uso pubblico degli immobili necessari per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di interesse esclusivo o generale, ovvero di allacciamento della zona ai pubblici servizi, nonché la diretta esecuzione delle stesse in applicazione della normativa in materia di opere pubbliche, a scomputo, in tutto o in parte, dal contributo di costruzione dovuto per gli interventi previsti dal PUO, oppure la monetizzazione, in tutto o in parte, delle predette aree ed opere, con l'indicazione da parte del Comune della relativa finalizzazione. La monetizzazione è aggiuntiva rispetto al contributo di costruzione di cui alla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni e integrazioni nel caso in cui il soggetto attuatore non ceda immobili al Comune e non realizzi opere di urbanizzazione; (omissis..)	La norma riguarda i contenuti della convenzione urbanistica legata al Progetto Urbanistico Operativo (PUO), strumento attuativo del PUC per interventi trasformazione/ riqualificazione complessi. In questo caso la monetizzazione riguarda sia le aree che le opere di interesse collettivo non cedute.
Lombardia	LR 12/2005 "Legge per il governo del territorio" Art. 46, comma 1, lettera a)	La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere: a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica; (omissis..)	La norma riguarda i contenuti della convenzione urbanistica legata ai Piani attuativi.

<u>Regioni</u>	<u>Riferimenti normativi</u>	<u>Monetizzazione: norme e criteri di calcolo</u>	<u>Osservazioni</u>
----------------	------------------------------	---	---------------------

Marche	Reg. reg. 23/1989 "Regolamento edilizio tipo" Art. 51, comma 6	Il Comune può convenire con il lottizzante in sostituzione della cessione e approntamento di aree per l'urbanizzazione secondaria, <i>il versamento di una somma corrispondente al valore della quota delle aree ed opere stesse in tutti quei casi in cui la cessione delle aree sia ritenuta non necessaria per la realizzazione di ulteriori urbanizzazioni secondo quanto stabilito dal Consiglio comunale.</i>	Il Reg. reg. 23/1989 è stato abrogato dalla LR 17/2015 ma le sue disposizioni continuano ad applicarsi fino all'adozione delle corrispondenti disposizioni del nuovo regolamento edilizio tipo. La monetizzazione riguarda anche le opere non cedute.
	Reg. reg. 6/2012 "Attuazione della LR 22/2011 (Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile)" Art. 17	1. Ai sensi dell'articolo 4 della Legge i Comuni possono acquisire immobili o corrispettivi economici (cd. " <i>monetizzazione</i> ") in luogo delle ulteriori aree da destinare a standard derivanti dalle volumetrie in aumento e dai cambi di destinazione introdotti dal PORU. 2. La facoltà di cui al comma 1 è limitata all'ulteriore quota di standard che il PORU deve garantire ai sensi del D.M. 1444/1968 per l'incremento delle volumetrie e i mutamenti delle destinazioni d'uso. La medesima facoltà non può essere esercitata nel caso di riduzione da parte del PORU delle dotazioni di standard esistenti previste dal D.M. 1444/1968. 3. <i>La monetizzazione degli standard deve essere adeguatamente valutata e motivata dal Comune in relazione all'obiettivo generale della Legge di aumentare la qualità urbana, anche attraverso l'incremento delle dotazioni urbane in misura aggiuntiva rispetto agli standard minimi previsti dal D.M. 1444/1968.</i> 4. <i>Ai fini della determinazione del valore economico dell'area da acquisire per gli standard, nel caso di acquisizione di immobili, il valore è determinato sulla base dei parametri previsti per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).</i>	La norma è contenuta nel regolamento attuativo della LR 22/2011 che disciplina i Programmi operativi per la riqualificazione urbana (PORU). La monetizzazione riguarda le aree a standard non acquisite e il relativo importo è calcolato sulla base dei parametri previsti per l'applicazione dell'ICI, parametri da aggiornarsi ora con riferimento all'IMU.
Molise	LR 25/2008 "Interventi per il recupero dei sottotetti, dei locali interrati e seminterrati e dei porticati" Art. 7, comma 3	In caso di deroga ai limiti fissati dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, <i>è ammessa</i> la facoltà di conferimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli standard urbanistici mancanti, ovvero, <i>in mancanza di superfici idonee, la loro monetizzazione in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area interessata dall'intervento ridotta del 50 per cento.</i> Le relative somme sono destinate dal comune alla realizzazione delle infrastrutture di cui al D.M. n. 1444/1968	Non risulta chiaro il riferimento alla riduzione del 50% che dovrebbe riguardare la somma monetizzata e non l' "area interessata dall'intervento".

<u>Regioni</u>	<u>Riferimenti normativi</u>	<u>Monetizzazione: norme e criteri di calcolo</u>	<u>Osservazioni</u>
----------------	------------------------------	---	---------------------

	LR 30/2009 “intervento regionale straordinario volto a rilanciare il settore edilizio” Art. 9, commi 6 e 7	6. Per gli interventi di cui alla presente legge sussiste l'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi pertinentenziali nella misura prevista dalla normativa vigente, per la parte ampliata e per le modifiche di destinazione d'uso. Nelle ipotesi di cui agli articoli 2, 2-bis, 3 e 3-bis, qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancanza di spazi idonei, di assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al Comune di una somma pari al 50 per cento del costo di costruzione per l'edilizia residenziale pubblica agevolata, recepito dalla Regione, per metro quadrato di spazio dei parcheggi da reperire e dell'80 per cento per gli interventi di cui agli articoli 3 e 3-bis nel caso di abitazioni in classe energetica A. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune. 7. Per gli interventi di cui agli articoli 2, 2-bis, 3 e 3-bis, ove dovuto, vi è l'obbligo di provvedere al reperimento delle aree da destinare a standard nella misura minima disposta dal decreto ministeriale n. 1444/1968, per la sola parte ampliata. Qualora, per mancanza di spazi idonei, sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al Comune di una somma calcolata in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area interessata dall'intervento ridotta del 50 per cento, e dell'80 per cento per gli interventi di cui agli articoli 3 e 3-bis nel caso di abitazioni in classe energetica A. La relativa somma deve essere destinata alla realizzazione, da parte del Comune, delle infrastrutture di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968.	Anche in questo caso non risulta chiaro il riferimento alla riduzione del 50% (e dell'80% nel caso di abitazioni in classe energetica A) che dovrebbe riguardare la somma monetizzata e non l' “area interessata dall'intervento”.
Piemonte			
Puglia	LR 14/2009 “Misure straordinarie ed urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio	3. Tutti gli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 sono realizzabili mediante permesso di costruire o mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire. La formazione del titolo abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti dagli articoli 3 e 4 è subordinata: (omissis); b) alla cessione delle aree a standard in misura corrispondente all'aumento volumetrico previsto. Il comune può prevedere che l'interessato, qualora sia impossibile reperire in tutto o in parte dette aree, in alternativa alla cessione (totale o parziale), provveda alla monetizzazione degli standard	

<u>Regioni</u>	<u>Riferimenti normativi</u>	<u>Monetizzazione: norme e criteri di calcolo</u>	<u>Osservazioni</u>
----------------	------------------------------	---	---------------------

	edilizio residenziale” Art. 5, commi 3 e 4	mediante <i>pagamento di una somma commisurata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute.</i> Gli introiti derivanti dalla <i>monetizzazione</i> degli standard devono essere vincolati all'acquisizione, da parte del comune, di aree destinate alle attrezzature e opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere, nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici; c) al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 metro quadrato (m²) ogni 10 m³ della volumetria realizzata, nel caso degli interventi di cui all'articolo 3 della volumetria realizzata con l'ampliamento e, nel caso degli interventi di cui all'articolo 4, della volumetria complessiva, volume preesistente e aumento volumetrico, realizzata con la ricostruzione. Nel caso in cui il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali avvenga in aree diverse da quella oggetto dell'intervento previsto dall'articolo 3, il rapporto di pertinenza, garantito da un atto unilaterale d'obbligo, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo; (omissis).. <i>4. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi per i parcheggi pertinenziali</i>, per i soli interventi di cui alla lettera c) del comma 3, è <i>consentito monetizzare tali spazi provvedendo al pagamento al Comune di una somma commisurata al costo di acquisizione di aree omogenee.</i> Tale somma deve essere vincolata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune	
Sardegna	LR 23/1985 “Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia” Art. 15-quater, commi 6, 7, 8	6. Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, <i>qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale.</i> I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.	In questi casi è consentito il “pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale”. Considerata la indeterminatezza della norma sul punto, il riferimento sembrerebbe intendersi al valore venale di aree equivalenti a quelle non reperite.

<u>Regioni</u>	<u>Riferimenti normativi</u>	<u>Monetizzazione: norme e criteri di calcolo</u>	<u>Osservazioni</u>
----------------	------------------------------	---	---------------------

		7. Nel caso di nuovi frazionamenti e ai fini della conclusione dei procedimenti di accertamento di conformità di frazionamenti eseguiti in assenza di titolo, la monetizzazione di cui al comma 6 non è necessaria per la prima unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria purché di volume inferiore a 210 metri cubi. Sono fatte salve disposizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici comunali. 8. Sono fatte salve le disposizioni legislative e regolamentari che prevedono ulteriori spazi per parcheggi, diversi da quelli disciplinati dal presente articolo, suscettibili di monetizzazione se previsto.	
	LR 8/2015 “Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio” Art. 36, commi 11 e 12	11. L'incremento volumetrico è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni. Nell'ipotesi in cui la superficie da adibire a parcheggio generata dall'incremento sia inferiore a 20 metri quadri o qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale. 12. L'incremento volumetrico è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'articolo 8 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983. Nell'ipotesi in cui la superficie da adibire a parcheggio generata dall'incremento sia inferiore a 50 metri quadri o qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale	È consentito, a determinate condizioni, “il pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale”. Considerata la indeterminatezza della norma sul punto, il riferimento sembrerebbe intendersi al valore venale di aree equivalenti a quelle non reperite.

<u>Regioni</u>	<u>Riferimenti normativi</u>	<u>Monetizzazione: norme e criteri di calcolo</u>	<u>Osservazioni</u>
----------------	------------------------------	---	---------------------

Sicilia	LR 16/2016 "Recepimento del Testo Unico Edilizia" Art. 18, comma 2	1. In attuazione dell'articolo 2-bis, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, nel caso di gruppi di edifici esistenti che formino oggetto di piani attuativi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione con incremento di volume all'interno dell'area di sedime ovvero con uno scostamento rispetto all'area occupata in precedenza che aumenti la originaria distanza tra gli edifici antistanti, è possibile derogare ai limiti di distanza tra fabbricati, di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza. 2. Per gli interventi di cui al comma 1 e per gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione con incremento di volume, sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.	La norma è relativa all'attuazione dell'art. 2-bis del TUE che consente alle Regioni di prevedere deroghe al DM 1444/1968 per incentivare gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente fra cui quelli di demolizione e ricostruzione. In questi casi la LR 16/2016 consente genericamente forme di monetizzazione delle aree a standard non reperibili all'interno dell'area di intervento, senza indicare alcun criterio di calcolo.
	Art. 20, comma 2	1. È ammesso il rilascio del permesso di costruire convenzionato, escludendo l'approvazione in consiglio comunale della convenzione di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, nei lotti interclusi e nelle aree residue sottoposte dai piani urbanistici a pianificazione attuativa, fuori dagli ambiti di formazione dei comparti di cui all'articolo 11 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in presenza delle opere di urbanizzazione primaria e qualora la redazione di un piano di lottizzazione non risulti utile per le ridotte dimensioni delle aree per urbanizzazione secondaria ovvero delle superfici da cedere in caso di lottizzazione. 2. Nei casi di cui al comma 1 è sempre possibile la monetizzazione delle aree non cedute ed il pagamento del relativo valore delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate. Le suddette somme si iscrivono in apposita voce di bilancio e possono essere utilizzate esclusivamente per la manutenzione, l'adeguamento ed il miglioramento delle opere di urbanizzazione già presenti nell'ambito del rilasciando permesso di costruire. La valutazione delle aree è calcolata sulla base del valore di mercato ed il valore delle opere di urbanizzazione è determinato da un	

<u>Regioni</u>	<u>Riferimenti normativi</u>	<u>Monetizzazione: norme e criteri di calcolo</u>	<u>Osservazioni</u>
----------------	------------------------------	---	---------------------

		<i>dettagliato computo metrico estimativo con l'utilizzo del prezzo regionale.</i>	
Toscana	LR 65/2014 "Norme per il governo del territorio" Art. 63, commi 3 e 4	3. L'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, di unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità stabilite nel piano operativo comunale sulla base dei seguenti criteri: a) cessione gratuita di quota percentuale delle aree destinate a nuova edificazione ad uso residenziale oppure cessione gratuita di quota percentuale della superficie utile lorda residenziale realizzata oppure cessione gratuita di pari superficie di edifici già esistenti nel medesimo comune; b) cessione gratuita di quota percentuale della superficie utile lorda residenziale realizzata nel caso di ristrutturazione urbanistica che comporti cambio di destinazione d'uso o incrementi volumetrici, ad esclusione delle destinazioni d'uso industriali e artigianali; c) corresponsione di oneri aggiuntivi di urbanizzazione in caso di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva extralberghiera o grandi strutture di vendita. 4. Il piano operativo può consentire la monetizzazione delle cessioni di cui al comma 3, lettere a) e b), in caso di interventi di modesta rilevanza.	Conformemente a quanto stabilito a livello nazionale dell'art. 1 comma 258 della Legge 244/2007, si prevede che l'alloggio sociale costituisce uno standard aggiuntivo rispetto a quelli del DM 1444/1968 e deve essere assicurato mediante cessione gratuita di aree, di quote di superfici realizzate o esistenti. La possibilità di monetizzare tali aree/superfici è rimessa alla discrezionalità del singolo comune nell'ambito del Piano operativo.
	Art. 140, comma 2	2. Limitatamente ai casi previsti e disciplinati dal piano operativo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi di cui al titolo V, capo II, o del piano di intervento di cui all'articolo 126: a) sono ammesse distanze inferiori tra fabbricati nel caso di cui all'articolo 9, ultimo periodo del D.M. 1444/1968; b) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettere f), h) ed l), sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.	

<u>Regioni</u>	<u>Riferimenti normativi</u>	<u>Monetizzazione: norme e criteri di calcolo</u>	<u>Osservazioni</u>
----------------	------------------------------	---	---------------------

Umbria	Reg. reg. 2/2015 "Norme regolamentari attuative della LR 1/2015 (Testo unico governo del territorio e materie correlate)" Art. 88	1. <i>Il Comune, con atto del consiglio comunale, stabilisce, per le dotazioni territoriali e funzionali al servizio di edifici e insediamenti residenziali</i> previste all'articolo 85, <i>i casi e le modalità in cui:</i> a) le aree possono essere reperite in tutto o in parte anche all'esterno dei comparti residenziali, in aree classificate dal PRG per attrezzature e servizi; <i>b) il corrispettivo valore delle aree di cui all'articolo 85, comma 1, lettere a) e b) può essere, in tutto o in parte, monetizzato, in alternativa alla loro sistemazione e cessione o in alternativa alla sola cessione, definendone il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari delle aree oggetto di intervento, come previsto al comma 4;</i> <i>c) le superfici per dotazioni territoriali e funzionali di cui all'articolo 85, commi 1 e 2, qualora non raggiungano dimensioni funzionali o non garantiscano localizzazioni idonee per assicurare un corretto assetto urbano e territoriale, possono essere monetizzate come previsto al comma 4.</i> 2. <i>I comuni</i>, anche a richiesta del proponente l'intervento, con provvedimento motivato, <i>in relazione alla ubicazione degli edifici per attività produttive e per servizi, o degli insediamenti di cui agli articoli 86 e 87, possono prevedere:</i> a) che la realizzazione delle aree pubbliche per dotazioni territoriali e funzionali minime sia sostituita dalla realizzazione a carico dello stesso proponente di adeguati servizi e infrastrutture, previsti dagli strumenti urbanistici, anche all'esterno dei comparti o delle zone oggetto di intervento, purché ciò garantisca una migliore soluzione urbanistica e nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa in materia di appalti e lavori pubblici; <i>b) i casi in cui le aree per dotazioni territoriali e funzionali minime sia private che pubbliche o di uso pubblico, possono essere, in tutto o in parte, monetizzate, in alternativa alla loro sistemazione e cessione gratuita o in alternativa alla loro sistemazione, o cessione, o al vincolo di uso pubblico, stabilendo il valore e disciplinando le modalità di pagamento a carico dei proprietari, definite in base a convenzione o atto d'obbligo, con le modalità previste al comma 4.</i> 3. Il comune utilizza le somme ricavate dalla <i>monetizzazione</i> per la realizzazione e la riqualificazione dei servizi, infrastrutture e attrezzature previste dal PRG, o dal Piano triennale delle opere pubbliche. I proventi da	
---------------	---	---	--

<u>Regioni</u>	<u>Riferimenti normativi</u>	<u>Monetizzazione: norme e criteri di calcolo</u>	<u>Osservazioni</u>
----------------	------------------------------	---	---------------------

		monetizzazione di cui all'articolo 85, comma 2, sono utilizzati dal comune per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica o sociale. 4. <i>I comuni stabiliscono preliminarmente criteri generali per disciplinare:</i> a) <i>i casi di monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali e funzionali minime prevedendo limitazioni per determinati ambiti del territorio o insediamenti e stabilendo i relativi oneri con riferimento al valore di esproprio delle aree, con eventuali e motivate riduzioni, ed al costo delle opere stesse, nonché prevedendo le modalità di gestione a carico dei proprietari delle aree sottoposte a vincolo di uso pubblico;</i> b) <i>i casi in cui i parcheggi pubblici o di uso pubblico esistenti possono essere sostituiti con parcheggi pubblici di quartiere, ubicati nelle zone circostanti e collegati funzionalmente ad essi, previa individuazione dei relativi ambiti urbani.</i>	
Valle d'Aosta			
Veneto	LR 11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" Art. 32	1. Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (PUA) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico. 2. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b). <i>Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione</i> ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37.	
Prov. Bolzano			
Prov. Trento	LP 15/2015 "Legge provinciale per il governo del territorio" Art. 60	1. <i>Il regolamento urbanistico-edilizio provinciale</i> determina gli standard di parcheggio da osservare in caso di nuove costruzioni, di ampliamenti o di mutamenti di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, tenuto conto delle destinazioni d'uso, della collocazione nel contesto urbano e della caratterizzazione economica della località. 2. <i>Sono esonerati dall'obbligo di rispetto delle quantità minime di</i>	

<u>Regioni</u>	<u>Riferimenti normativi</u>	<u>Monetizzazione: norme e criteri di calcolo</u>	<u>Osservazioni</u>
----------------	------------------------------	---	---------------------

		<i>parcheggio gli interventi negli insediamenti storici, anche di carattere sparso, se è dimostrata, attraverso una relazione accompagnatoria del titolo abilitativo edilizio, l'impossibilità di reperire nuovi spazi.</i> 2-bis. Sono esonerati dall'obbligo di rispettare lo standard di parcheggio: a) le opere d'infrastrutturazione a servizio delle reti tecnologiche; b) i bivacchi e i rifugi alpini ed escursionistici, eccettuati quelli serviti da viabilità aperta al pubblico; c) gli edifici pertinenziali, costruzioni accessorie e i manufatti che, ai sensi dell'articolo 112, commi 6 e 7, devono presentare carattere di reversibilità. 3. Il regolamento deve prevedere: <i>a) l'esenzione dall'obbligo di rispettare le quantità minime di parcheggi per le aree urbane consolidate e aree residenziali sature, individuate dal PRG e le ulteriori ipotesi di esenzione quando è accertata l'oggettiva impossibilità di reperire gli spazi richiesti;</i> <i>b) fatto salvo quanto previsto dal comma 3-bis, i casi in cui l'esenzione è subordinata al pagamento al comune di una somma corrispondente al costo di costruzione di un volume standard di parcheggi coperti equivalente agli spazi prescritti, da determinare con i criteri e le modalità stabiliti dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale;</i> c) le modalità e il titolo per l'acquisizione di spazi di parcheggio ai fini del rispetto degli standard previsti dal comma 1; d) i casi e le condizioni in cui è ammesso l'utilizzo di un medesimo parcheggio da parte di attività funzionalmente diverse; e) i casi in cui, previa convenzione con il comune, è possibile l'utilizzo di parcheggi pubblici, nel rispetto degli standard e se non è pregiudicata la funzione del parcheggio pubblico. 3-bis. Per gli interventi previsti dai commi 2, 2-bis e dal comma 3, lettera a) limitatamente alle aree urbane consolidate, l'esonero dall'obbligo di rispettare lo standard di parcheggio non è soggetto al pagamento della somma corrispondente al costo di costruzione di un volume standard di parcheggi coperti equivalente agli spazi prescritti. (omissis.)	
	DPP n. 8-61/2017 "Regolamento urbanistico-	1. Ai sensi dell'articolo 60, comma 2, della legge provinciale, <i>sono esonerati dall'obbligo del rispetto dello standard di parcheggio gli interventi negli insediamenti storici, anche di carattere sparso, se è dimostrata, attraverso una specifica relazione accompagnatoria della</i>	

<u>Regioni</u>	<u>Riferimenti normativi</u>	<u>Monetizzazione: norme e criteri di calcolo</u>	<u>Osservazioni</u>
----------------	------------------------------	---	---------------------

	edilizio provinciale in esecuzione della LP 15/2015” Art. 16	<i>richiesta del titolo abilitativo edilizio, l'impossibilità di reperire gli spazi necessari.</i> <i>2. Sono esonerati dall'obbligo del rispetto dello standard di parcheggio gli interventi relativi ad edifici o aree ricadenti in aree urbane consolidate, comunque denominate, individuate con specifica previsione da parte dei PRG ..(omissis..).</i> <i>3. Alle esenzioni previste dai comma 1 e 2 non si applica la monetizzazione degli spazi a parcheggio.</i> <i>4. Sono esonerati dall'obbligo del rispetto dello standard di parcheggio gli interventi relativi ad edifici ricadenti nelle aree residenziali sature previste dai piani regolatori generali, in caso di oggettiva impossibilità di reperire nuovi spazi, dimostrata attraverso una specifica relazione allegata alla richiesta del titolo abilitativo edilizio.</i> <i>5. Nei casi di cui al comma 4, l'esenzione dall'obbligo di reperire gli spazi di parcheggio prescritti è subordinata, ai sensi dell'articolo 60, comma 3, lettera b), della legge provinciale, al pagamento al comune di una somma pari al costo di costruzione di un volume standard di parcheggi coperti, corrispondente a quelli richiesti e non garantiti dall'intervento realizzato.</i> (omissis..) <i>7. Nei casi di cui al comma 4, l'esenzione dall'obbligo di rispetto dello standard di parcheggio non è subordinato alla monetizzazione degli spazi non realizzati in caso di:</i> <i>a) opere pubbliche e servizi pubblici di quartiere, quali ambulatori pubblici, uffici postali, servizi sociali, edilizia residenza pubblica;</i> <i>b) interventi di edilizia residenziale agevolata o convenzionata;</i> <i>c) interventi finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento della prima abitazione</i> (omissis) <i>d) gli esercizi di cui all'articolo 61 della LP 17/2010, (Disciplina dell'attività commerciale) concernente interventi per favorire l'insediamento di attività economiche in zone montane (multiservizi).</i>	
--	---	---	--