

Monetizzazione aree: il quadro delle norme regionali

9 Marzo 2018

L'esigenza di riqualificare – o anche solo di modificare (ad es. attraverso il frazionamento delle unità immobiliari o il mutamento di destinazione d'uso anche senza opere) – il patrimonio edilizio esistente sta portando ad una diffusione sempre maggiore della monetizzazione delle aree a standard e cioè della possibilità per il privato di corrispondere al comune una somma di denaro in luogo della cessione diretta e gratuita di tali aree a seguito degli interventi di trasformazione del territorio o comunque comportanti aumenti del carico urbanistico.

Si tratta di uno strumento utile e volto a garantire una maggiore flessibilità nell'attività edilizia qualora non sia possibile reperire in tutto o in parte le aree necessarie per le attività collettive connesse all'intervento.

La monetizzazione non è disciplinata a livello statale, ma è riconosciuta a livello giurisprudenziale ed è prevista nelle normative regionali e locali che anno dopo anno stanno introducendo sempre nuove disposizioni su questa tematica.

L'Ance intende fornire un quadro delle diverse normative presenti a livello regionale su questo tema, nella convinzione che si è in presenza di uno strumento fondamentale per consentire la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, almeno fino a quando non verrà riformata la normativa sugli standard urbanistici ed edilizi contenuta nel DM 1444/1968.

Il DM 1444/1968 – di cui quest'anno ricorrono i cinquant'anni dall'emanazione – era improntato ad un modello di sviluppo territoriale di tipo espansivo e basato su un dato meramente quantitativo (ad es. l'art. 3 prescrive che per ogni nuovo abitante insediato devono essere assicurati 18 mq di spazi per attività collettive come verde pubblico, parcheggi, scuole, aree per attrezzature religiose, sociali, assistenziali, ecc.), e non qualitativo che invece è prioritario soprattutto in un'ottica di contenimento del consumo di suolo e di incentivazione del processo di riqualificazione urbana.

Il quadro normativo che emerge dal dossier Ance è estremamente variegato sia perché vi sono regioni che disciplinano la monetizzazione in modo organico, mentre altre la prevedono solo in relazione a particolari tipologie di interventi (ad es. recupero sottotetti o piano casa), sia per l'eterogeneità delle modalità di calcolo delle somme da corrispondere, molto spesso indeterminate o rimesse alla discrezionalità dei singoli enti locali, sia infine perché in alcuni casi vengono imposte precise condizioni.

In allegato il dossier Ance “Monetizzazione standard urbanistici: norme regionali a confronto”

[31835-DossierMonetizzazione aree.pdf](#)[Apri](#)