



Città di Terracina
Dipartimento IV
Settore Urbanistica ed Edilizia - SUE
posta@pec.comune.terracina.lt.it

e p.c., Area Affari Generali

OGGETTO: Parere in merito alla monetizzazione degli standard urbanistici prevista dall'art. 8 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Città di Terracina.

La Città di Terracina ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla corretta interpretazione dell'art. 8, comma 1, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 in tema di monetizzazione degli standard urbanistici.

A fronte della norma citata, che prevede, per i comuni con più di 40.000 abitanti come Terracina, la possibilità di monetizzazione laddove le aree da cedere a titolo di standard siano di estensione inferiore a 1.000 mq, con il quesito si chiede se è possibile applicare il proprio regolamento comunale in materia che prevede, diversamente dalla norma di cui alla l.r. 7/2017, la monetizzazione anche per aree di maggiore estensione.

Altresì, con il quesito si domanda se, sempre laddove le superfici da cedere a titolo di standard risultino di estensione superiore a 1.000 mq, sia possibile la loro monetizzazione fino a tale limite, provvedendo invece a cedere al comune la residua parte, ciò anche alla luce del regolamento comunale che prevede la monetizzazione parziale degli standard.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o amministrazioni richiedenti sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

L'art. 8, comma 1, della l.r. 7/2017 stabilisce, per quanto di interesse del presente parere, che *"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"*.

La disposizione prevede quindi una disciplina specifica, mirata a regolamentare la monetizzazione degli standard relativamente agli interventi di rigenerazione urbana di cui alla legge stessa. In particolare, stabilisce, per i comuni con popolazione residente superiore a 40 mila abitanti, quale il caso di Terracina, che la monetizzazione è consentita qualora sia impossibile cedere le aree per gli standard urbanistici o qualora l'estensione delle aree da cedere sia inferiore a 1.000 mq. Tali due

casistiche devono considerarsi tassative ed esaustive delle possibilità di monetizzazione nell'ambito della l.r. 7/2017; non vengono infatti fatte salve diverse eventuali previsioni recate dai regolamenti comunali in materia di monetizzazione, se non per quanto riguarda le modalità di calcolo (“sono fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali”).

Del resto, la monetizzazione rappresenta un'eccezione al generale principio di reperimento materiale degli standard; tale eccezione non trova un fondamento normativo di carattere generale, sussistendo solamente disposizioni legislative singolari, come quella in esame (altre, non più attuali, sono ad esempio rinvenibili nella l.r. 21/2009), le quali non possono essere derogate da fonti di livello inferiore quali i regolamenti comunali, specie laddove questi rechino previsioni ampliative rispetto alla legge, come nel caso in esame in cui le previsioni di rango comunale consentono la monetizzazione anche per aree di estensione superiore a 1.000 mq.

Deve quindi senza dubbio ritenersi che, stante la prevalenza della legge sulle fonti regolamentari comunali, la monetizzazione degli standard in attuazione degli interventi di cui alla l.r. 7/2017 sia consentita esclusivamente nelle fattispecie previste dall'art. 8, comma 1, e con i limiti da esse previste, restando irrilevanti e non applicabili differenti casistiche, con esse confliggenti, individuate dai regolamenti comunali, i quali mantengono la propria validità solo per quanto riguarda aspetti non diversamente regolati dalla legge, tra cui, *in primis*, la quantificazione in termini economici di detta monetizzazione oppure, naturalmente, la monetizzazione per interventi che non attengono alla l.r. 7/2017.

Per i principi sopra espressi, deve ragionevolmente escludersi anche la possibilità di procedere ad una parziale monetizzazione dello standard complessivamente da reperire, qualora le aree siano di dimensioni esuberanti i limiti di cui alla l.r. 7/2017.

Posto che in generale l'istituto della monetizzazione è funzionale ad evitare che siano cedute all'amministrazione aree di dimensioni (o caratteristiche) inadeguate a fungere da dotazioni territoriali effettivamente utili alle esigenze urbanistiche dell'insediamento, la monetizzazione parziale di aree che siano complessivamente superiori ai limiti di legge pare porsi in aperto contrasto con tale scopo. La l.r. 7/2017 ha infatti stabilito in 1.000 mq il limite di estensione massima delle aree monetizzabili, dunque ritenendo che aree di maggiori dimensioni siano adeguate, per i comuni del taglio abitativo superiore a 40 mila abitanti, a soddisfare le esigenze di standard urbanistico, per cui si pone in contrasto con la *ratio* di tale previsione un'operazione volta a scorporare gli standard eccedenti il limite di quelli monetizzabili ai sensi di legge, al fine di cederli materialmente.

Il responsabile del Servizio
Stefano Levante

Il Direttore
Manuela Manetti