

**Prot. QI/2024/0154962
del 29/07/2024**

Ai Responsabili di E.Q. ed al personale tecnico
della Direzione Edilizia Privata del Dip. P.A.U.

Ai Municipi da I a XV – Direzioni Tecniche

e p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Chiarimenti inerenti i criteri di determinazione delle somme dovute a titolo di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti, ex art. 8 delle NTA di PRG, e possibilità di applicazione della riduzione del 20% del contributo di costruzione ex art. 17, co. 4 bis, D.P.R. n. 380/2001.

Indirizzi per gli Uffici

In merito all'oggetto, riscontrando la richiesta della Direzione Tecnica di un Municipio, si rende il presente parere al fine di rendere univoco ed omogeneo il comportamento degli Uffici dell'Amministrazione Capitolina nelle sue varie articolazioni territoriali.

La questione è relativa ad un intervento su un immobile, con ripristino dell'originaria destinazione d'uso residenziale, ed esecuzione di opere di miglioramento sismico e di risparmio energetico. A fronte di tale intervento, il Municipio ha determinato l'importo degli oneri concessori secondo quanto previsto dagli artt. 7 e 8 delle NTA di PRG e dalla D.A.C. n. 28/2023. Sebbene detti importi siano stati in gran parte versati dall'operatore, lo stesso pone in discussione le modalità del relativo conteggio, ritenendo per un verso che nell'ambito dei mutamenti della destinazione d'uso dell'immobile si debba procedere ad un calcolo complessivo degli standard dovuti per verde pubblico e servizi pubblici, considerando unitariamente le relative dotazioni ante e post operam; e per altro verso, ritenendo che l'intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico giustifichi la riduzione del 20% del contributo di costruzione, ex art. 17, comma 4 bis, del D.P.R. n. 380/2001.

Preliminarmente, si precisa che la richiesta formulata non riguarda la possibilità di computare la dotazione di parcheggi pubblici unitariamente a quella per verde e servizi pubblici, questione che richiederebbe un diverso ordine di approfondimenti, che questa Direzione si riserva di svolgere in una diversa sede. La fattispecie, dunque, attiene unicamente al calcolo unitario della dotazione, e conseguente eventuale monetizzazione, degli standard urbanistici per verde pubblico e servizi pubblici. Poiché l'argomento è oggetto di interpretazione non sempre univoca da parte delle strutture territoriali, si rende il presente parere al fine di rendere omogeneo il comportamento degli Uffici.

Per rispondere alla questione prospettata, si ritiene utile riportare di seguito gli stralci delle norme qui di interesse:

D.M. 1444/1968

Art. 3

Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17, penultimo comma, della legge n. 765, penultimo comma, della legge n. 765 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;*
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;*
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;*
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.*

(...)

N.T.A. P.R.G.

Art. 8. Standard urbanistici

1. Per le destinazioni d'uso abitative, di cui all'art. 6, comma 1, lett. a), la dotazione minima per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici, è stabilita in 22 mq per abitante, calcolati ai sensi dell'art. 3, comma 5. Fatta salva la dotazione minima per parcheggi pubblici, come stabilita ai sensi dell'art. 7, comma 1, la restante parte della dotazione complessiva è indicativamente così ripartita: 6,5 mq per servizi pubblici; 9,5 mq per verde pubblico.

(...)

5. Per la dotazione e il reperimento degli standard urbanistici si applicano le disposizioni di cui all'art. 7, commi 10 e seguenti.

Art. 7. Parcheggi Pubblici e privati

(...)

10. La dotazione minima di cui al comma 1, relativa ai parcheggi pubblici e privati, si applica all'intera SUL aggiuntiva rispetto alla SUL preesistente, prodotta dagli interventi diretti e indiretti.

11. Per la SUL esistente soggetta a cambio di destinazione d'uso si deve considerare solo la dotazione differenziale aggiuntiva determinata dalla nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima, salvo i seguenti casi in cui la dotazione deve essere per intero calcolata sulla base della SUL e delle destinazioni di progetto:

- a) edifici dismessi da più di 5 anni;*
- b) destinazioni commerciali a CU/m e a CU/a;*
- c) demolizione e ricostruzione di interi edifici, limitatamente alla dotazione di parcheggi privati.*

(...)

Monetizzazione dei parcheggi non reperiti

20. La monetizzazione consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore degli standard urbanistici non reperiti per effetto dell'applicazione delle deroghe consentite ai sensi dei commi 13 e 15. La monetizzazione è autorizzata dal Comune su espressa istanza formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard urbanistici, in sede di abilitazione degli interventi diretti o di approvazione degli interventi indiretti. La monetizzazione è disciplinata con specifico provvedimento o, per la materia del presente articolo, nell'ambito di Piani di settore relativi alla mobilità e ai parcheggi.

(...)

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2010 - Allegato A)

Art. 1. Applicazione della monetizzazione

(...)

c) per la dotazione teorica di standard urbanistici a servizi pubblici e a verde pubblico, che nel complesso sia inferiore a 1.000 mq., sempre che non integrino aree già di proprietà pubblica con tali medesime destinazioni, a condizione che tale monetizzazione sia ritenuta più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;

Circolare esplicativa Dipartimento PAU, prot. n. 99440 del 30.11.2012

Interventi in modalità diretta. Disciplina della monetizzazione degli standard non reperiti ai sensi dell'art. 7, comma 20, delle NTA del PRG

(...)

3. Determinazione della dotazione teorica di aree per verde pubblico e servizi pubblici

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 8, comma 5 delle NTA del PRG, la dotazione teorica di aree per servizi pubblici e verde pubblico si determina applicando la dotazione minima di cui all'articolo 8, commi 1, 2, 3 delle NTA del PRG alla SUL ante/post operam di progetto con gli stessi criteri -in funzione della categoria dello specifico intervento e delle relative destinazioni d'uso-, indicate al paragrafo 2 della presente circolare.

(...)

5.1. Casi nei quali è consentita la monetizzazione della dotazione teorica non reperita

(...)

VI. Intero Sistema Insediativo (Delibera C.C. n. 73/2010 – Art. 1 comma 1 lett. c dell'allegato A).

Può essere consentita la monetizzazione dell'intera dotazione teorica di aree per verde e servizi pubblici, per tutti gli interventi la cui dotazione teorica di aree per verde e servizi pubblici sia inferiore a 1000 mq.

(...)

Dalla lettura delle norme sopra riportate, emerge l'unitarietà dello standard quale dotazione complessiva degli spazi da riservare a funzioni pubbliche nell'ambito degli interventi di trasformazione urbanistica. Già il DM 1444/1968 infatti descrive tale unitarietà, laddove pone a carico del privato l'onere di reperimento di una dotazione *“minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio”*, distinguendo poi *“di norma”*, dunque solo in modo indicativo, la ripartizione di tale dotazione.

Tale unitarietà è riconosciuta anche dalla giurisprudenza, secondo cui le norme in materia di standard di cui al DM 1444/1968 *“...non pongono alcuna differenza qualitativa fra gli standard delle diverse zone omogenee, stabilendo solo diverse percentuali quantitative del rapporto fra aree a destinazione residenziale (o industriale, commerciale etc.) e aree a servizi...”* (Così, tra altre, Consiglio di Stato, Sez. IV, Sent. n. 1590 del 23 febbraio 2021).

Se questo vale con riferimento alle dotazioni riferite alle diverse zone omogenee, a maggior ragione vale nell'ambito delle medesime zone territoriali, nell'ipotesi di calcolo della dotazione ante e post operam derivante da mutamenti di destinazione d'uso. Tant'è che la stessa sentenza afferma che *“in caso di intervento edilizio comportante il mutamento di destinazione d'uso, al fine della determinazione degli spazi e standard deve rivalutarsi la complessiva situazione esistente, e conseguentemente è ammissibile il reperimento della sola quota differenziale degli spazi a standard ove già sussista la quota richiesta per il precedente uso, mentre, solo in assenza di questa, le aree devono essere reperite per l'intero”*.

Una diversa opzione interpretativa, che vietasse tale calcolo complessivo delle dotazioni di standard per verde e servizi pubblici, a ben vedere non risulterebbe supportata dal principio generale ricavabile dal DM 1444/1968 e dall'interpretazione che di esso dà la giurisprudenza amministrativa. Sulla base di tale riconoscimento, si chiarisce anche l'indifferenza che viene affermata ai fini della disciplina della monetizzazione dalla D.C.C. n. 73/2010 – Allegato A), e dalla successiva circolare esplicativa prot. n. 99440/2012, dove esplicitamente si considera in modo unitario (*“nel complesso”*) la dotazione degli standard per verde pubblico e servizi pubblici, ai fini del calcolo del loro fabbisogno e della eventuale loro monetizzazione.

Ne deriva che, ai fini degli interventi di mutamento di destinazione d'uso di immobili, il criterio di calcolo per il reperimento e l'eventuale monetizzazione degli standard urbanistici, richiede di considerare unitariamente la dotazione ante e post operam per verde pubblico e servizi pubblici, e di applicare su tale dotazione complessiva la disciplina di cui agli artt. 7 e 8 delle N.T.A. di P.R.G.

Con riferimento alla seconda questione, si riporta di seguito lo stralcio dell'art. 17, comma 4 *bis* del D.P.R. n. 380/2001:

"(...) al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali".

Risulta chiaro dalla lettera della norma che il legislatore ha voluto individuare una serie di interventi che possono beneficiare di una riduzione del contributo di costruzione, in quanto ritenuti -ciascuno di essi- meritevoli di incentivazione.

Sul punto questa Direzione Dipartimentale ha già reso due pareri qui da intendersi richiamati: reperibili sul sito istituzionale

prot. QI/180237 del 22 ottobre 2021

<http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/dipartimento/atti/pareri/2021/parere-180237-2021.pdf>

prot. QI/140864 del 7 agosto 2023

<http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/dipartimento/atti/pareri/2023/parere-140864-2023.pdf>

con cui si è chiarito che le fattispecie elencate dalla norma nazionale *"per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono chiaramente tutte finalizzate ad incentivare il riuso dello stesso per limitare il consumo di nuovo territorio non ancora urbanizzato e purché agli interventi consegua un patrimonio edilizio per sicuro e meno energivoro"*, aspetto da verificare in sede di istruttoria o asseverazione.

Pertanto, ove sia accertato che gli interventi edilizi conseguano almeno una delle finalità previste dalla normativa e rispondano ai requisiti dalla stessa richiesti, si ritiene possibile fare applicazione delle riduzioni di cui al citato art. 17, comma 4 bis, del D.P.R. n. 380/2001.

Si rappresenta che i pareri rilasciati non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli aspetti giuridici delle questioni sottoposte e non comportano lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

Il Dirigente della U.O.
Studio degli assetti procedurali
della materia edilizia
Ing. Piero Presutti

L'E.Q. del Servizio Coordinamento
Tecnico Rilascio Titoli Edilizi
Direzione Edilizia Privata
Arch. Maurizio Serina

Il Direttore del Dipartimento
Arch. Gianni Gianfrancesco