

## **MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI: COSA SIGNIFICA?**

In una delle prossime sedute di Giunta della regione Lazio si discuterà della: **Monetizzazione degli standard urbanistici sul territorio del Comune di Ponza.**

Sappiamo che è un articolo un po' tecnico, ma cercheremo di spiegarlo il più semplicemente possibile. Ma ci è stato chiesto anche dagli esponenti dei 5 stelle in regione Lazio, di rendere partecipe il popolo di Ponza su qualcosa che si è fatto passare in sordina....

Per prima cosa chiediamo a tutti i lettori di non farlo sapere al nostro Egregio Signor Sindaco Piero Vigorelli altrimenti gli roviniamo la giornata. Dovesse convincersi che ci centriamo qualcosa anche noi con i 5 stelle, poi magari si dimette e non avremmo più su cui scrivere...

**Purtroppo secondo noi è non ben chiaro cosa frulla nella testa degli amministratori del Comune di Ponza, perché delle tre delibere interessate: 12 e 23/2014 e la 13/2016 (Regolamento ancora da redigere) solo una è completa, le altre due sono state rimandate in modo da prendere tempo per rendere questi standard il più confacenti possibili a chi vuole fare speculazione edilizia sul territorio di Ponza, o semplicemente perché si sono impelagati in qualcosa più grande di loro, che ora non sanno come sbrogliare. In ambedue i casi non siamo tranquilli...**

**SPIEGHIAMO IN PAROLE SEMPLICI COSA SI INTENDE PER MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI... (Per quanto possibile...)**

**Cosa significa monetizzazione degli standard urbanistici?**

Generalmente sono degli standard riferiti alla lottizzazione di aree edificabili, che in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi e/o in sede di rideterminazione o di rettifica degli oneri concessori, consentono all'Amministrazione Comunale di esigere una monetizzazione (Un pagamento di ulteriori oneri) volta a supplire alla (presunta) carenza di standard che non sia stata considerata nel momento della pianificazione attuativa.

**Detto così sembra una cosa buona, ma la monetizzazione porta con se parecchie ombre e poche luci....**

Nell'edilizia non sempre si trovano persone oneste, soprattutto quando, per assenza di adeguati strumenti di tutela del territorio, si espone il fianco a cementificazioni selvagge.

Questo modo di ragionare, può aprire la porta a grosse speculazioni edilizie, sull'onda di creare servizi legati ai progetti che poi magari non si possono realizzare, per appunto la mancanza degli standard richiesti, e quindi il Comune riceve/richiede una sorta di risarcimento.

**Ma facciamo un esempio!**

E prassi consolidata, che gli standard vengono estesi oltre le zone "A"... (Cosa che già di per se risulta essere una forzatura) e c'è in accordo con il Comune di Ponza un grosso investitore che voglia realizzare un'opera, con un accordo di programma, per esempio (Ma solo per esempio...) si vogliono costruire 25 cupole a calacecata, o magari un porto che non si sa dove porta, nella zona ex la samip e magari per non scontentare nessuno, (Ma sempre per esempio...) anche qualcosa a Santa Maria ed a Frontone.

**Cosa succede?**

Succede che Chi deve costruire, promette mari e monti e standard elevati di servizi che dice di realizzare a sue spese, e che magari costano milioni di euro... OK si approva il progetto con conferenze di servizi, ed un accordo di programma per ovviare al problema di mancanza di strumenti urbanistici...

**E allora?**

Allora la frittata è fatta!!! Se la monetizzazione degli standard urbanistici non impone costi elevati, quello che rimane, non è un risarcimento al Comune concessionario, ma bensì un regalo al costruttore.

**E Perché?**

Perché le opere da realizzare secondo gli standard costano milioni di euro, mentre il risarcimento finisce sempre per costare all'azienda costruttrice, almeno 10 volte meno...

**Questo è il nocciolo della questione...**

Un grande imbroglio istituzionalizzati che ci vogliono far credere essere una cosa fatta bene, quando già ci sono

sentenze passate in giudicato che ne sanciscono l'inefficacia.

**Una delle più importanti è la Sentenza Consiglio di Stato n. 6950/2010 – Che cita:** Non risulta legittima la monetizzazione in sede di rilascio del titolo edilizio, se non prevista dall'atto convenzionale e al di fuori della misura preventivamente deliberata dagli organi competenti e concordata tra le parti; trattandosi, in tal caso, di una violazione contrattuale.

**Inoltre alleghiamo testo depositato in consiglio comunale dal consigliere di minoranza FRANCESCO FERRAIUOLO redatto dall'avvocato Alessandro Pallottino reperibile come allegato nella delibera al seguente link: <http://www.comune.ponza.lt.it/request.php?92>**

Allegato:

a) Sulla proposta della delibera per monetizzazione generalizzata degli standard urbanistici e su quella del relativo disciplinare. In disparte la circostanza che una modifica di norma tecnica di PRG, specie se diretta ad incidere su materia degli standard, debba rispettare la procedura anche partecipativa sancita dalla legge regionale Lazio n.38 del 1999 prima di trarne effetti su altre coevi delibere, ritengo che il meccanismo generalizzato della monetizzazione degli standard non sia corretto, mancando una copertura legislativa e stante il carattere inderogabile (d'ordine pubblico) delle prescrizioni del DM, n. 1444 del 1968.

Vero che lo stesso DM all'art. 4, primo comma, consente all'Amministrazione comunale, qualora sia dimostrata l'Indisponibilità di aree idonee a raggiungere le quantità minime di standard, di "precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi e attrezzature", da cui nella prassi urbanistica si è fondato l'Istituto della monetizzazione "finalizzata", ma tale deroga è sancita esclusivamente per zona omogenea di tipo A, e non anche per le altre.

Per queste ultime, soltanto con le leggi regionali Lazio n.13 del 2009 (recupero sottotetti) e 21/2009 (Piano Casa) è stata normativamente consentita la monetizzazione degli standard urbanistici, e comunque solo nello stretto ambito di dette normative, derogatorie degli strumenti urbanistici.

Inoltre, non sempre un intervento diretto impone il reperimento di standard (che possa giustificare la sua monetizzazione), essendo pacifico in giurisprudenza che un lotto intercluso in zona totalmente urbanizzata possa prescindere dallo strumento attuativo e dal reperimento di standard, partecipando ai soli oneri previsti dall'art. 16 del DPR n. 380 del 2001 (v. Consiglio di Stato, Sez. V, n.5251 del 31.10.2013; idem, Sez. IV, n. 3880 del 17.7.2013; TAR Mila no, sez. II, n. 2173 del 18.9.2013).

Siffatte delibere quindi rischierebbero di venire annullate in sede giurisdizionale, ove ne venisse fatta concreta applicazione in sede di rilascio (o di diniego) di permessi di costruire, con rischio anche di condanna dell'Amministrazione Comunale ai danni che un eventuale diniego (per rifiuto al pagamento) possa aver comportato, fermo il rischio di responsabilità erariale dinanzi la Corte dei Conti a carico di tutti i consiglieri e del Dirigente che poi abbia applicato siffatto istituto.

Devo peraltro osservare che con il recente Decreto del Fare (n. 69/2013) è stata prevista la possibilità per le Regioni di stabilire (però per legge) diverse disposizioni in materia di standard rispetto a quelle dettate dal DM n. 1444 de 1968 (evidentemente anche ai fini di monetizzazione). In difetto però di una legge regionale in tal senso, restano fermi i limiti di inderogabilità sanciti da quel DM.

b) Sulla proposta di deliberazione per monetizzazione nei frazionamenti immobiliari. Quanto all'istituto della monetizzazione, rinvio alle suesposte considerazioni.

Sulla ritenuta necessità di ulteriori standard in caso di frazionamento di più unità edilizie, ritengo che la proposta di deliberazione sia profondamente errata. La ristrutturazione edilizia che abbia comportato l'aumento di unità immobiliari resta assoggettata ancora oggi (pur dopo le modifiche portate dal citato Decreto del Fare del 2013) al regime di SCIA previsto dal combinato disposto degli artt. 10, primo comma, e 22, terzo comma, del DPR n. 380 del 2001, e come tale partecipa agli oneri di cui all'art. 16 stessa legge.

Ciò non significa tuttavia che il frazionamento (senza aumenti di superfici o di volume) comporti ulteriore necessità di standard di cui al DM n. 1444 del 1968, essendo gli standard parametrati alle persone da insediare in relazione alle volumetrie o alla superficie degli immobili e non al numero delle unità in cui detti immobili si sviluppano.

La giurisprudenza citata nella proposta di deliberazione è infatti esattamente in tal senso (e dunque invocata a sproposito), laddove parla esclusivamente di partecipazione agli oneri, intendendosi per essi solo quelli dell'art.16 del DPR n. 380 del 2001.

D'altro canto, l'imposizione di ulteriori standard (e peggio se applicata attraverso la loro monetizzazione) integrerebbe quel "contributo straordinario" che la giurisprudenza ha ritenuto del tutto illegittimo se non correlato in funzione perequativa ad un aumento degli indici edificatori, rispetto a previgenti previsioni urbanistiche (v. Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 119 del 16.1.2012; idem, n. 3476 del 25.6.2013).

Siffatta delibera sconterebbe dunque maggiori rischi di annullamento e di danni di quanto indicato al punto a);

c) Sulla proposta di deliberazione di esclusione della zona A dall'ambito del regime di SCIA per le demolizioni e ricostruzioni con modifica di sagoma.

Nulla da osservare sul principio, perché risponde all'obbligo sancito dal citato Decreto del Fare a carico dei Comuni, con termine in scadenza al 30.6.2014.

Qualche dubbio è solo averla estesa all'intera zona A e aree equipollenti, quando la citata legge sembra averla consentita solo per alcune porzioni di territorio meritevoli di maggior tutela procedimentale.

**PONZESI OCCHI APERTI! TROPPE PAROLONE DA CAPIRE! MA E' UN'ALTRO PEZZO DI DEMOCRAZIA TERRITORIALE CHE STANNO CEDENDO A CHI VUOLE SPECULARE.**