

Ambito applicativo dei valori minimi per la monetizzazione approvati dalla Determinazione dirigenziale n. 10623/2024



**Art. 46, comma 1,
lettera a) L.R. n.
12/2005**

la monetizzazione è un
importo:

commisurato all'utilità
economica conseguita
per effetto della
mancata cessione
delle aree

comunque non
inferiore al costo
dell'acquisizione di
altre aree



Disposizione di servizio n. 9/2024
demanda la quantificazione della monetizzazione a

Agenzia delle Entrate per:

casi complessi di titoli convenzionati

pianificazione attuativa

Unità Valorizzazioni e valutazioni dell'Area Pianificazione 2 per:

tutti i titoli autocertificati (CILA, SCIA) o autodeterminati (PDC) dal proponente



**DD Area Pianificazione
Attuativa 2 n. 10623 del
13/11/24**

negli Allegati 1 e 2 sono determinati i valori minimi inderogabili, ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della L.R. n. 12/2005, di monetizzazione delle aree per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

i valori indicati negli Allegati 1 e 2 alla DD non tengono conto dell'utilità economica derivante dalla monetizzazione



Diverse procedure di quantificazione dei valori di monetizzazione a seconda della tipologia del titolo edilizio



1. SCIA alternativa al PDC (ex art. 23 del TUE) per interventi con cambio d'uso senza incremento di SL

- Si usano solo i valori determinati dalla DD n. 10623/2024;
- l'importo della monetizzazione non tiene conto dell'utilità economica derivante dalla monetizzazione.



2. Pianificazione attuativa e «casi complessi di titoli convenzionati»

- La valutazione è effettuata dall'Agenzia delle Entrate, ai sensi della Disposizione di servizio n. 9/2024;
- l'importo della monetizzazione è commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle aree e non può essere inferiore agli importi determinati negli Allegati 1 e 2 alla DD n. 10623/2024;
- non è specificato che cosa si intenda per «casi complessi di titoli convenzionati».



3. Titoli autocertificati dal proponente (CILA e SCIA) e autodeterminati dal proponente (PdC)

- La valutazione è effettuata dalla Unità Valorizzazioni e Valutazioni dell'Area Pianificazione 2 mediante la produzione, da parte degli uffici competenti all'istruttoria edilizia e urbanistica dell'intervento, di una apposita relazione che individui la tipologia e le caratteristiche dell'utilità da valutare;
- l'importo della monetizzazione: (i) è commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle aree; (ii) non è comunque inferiore agli importi determinati negli Allegati 1 e 2 alla DD n. 10623/2024;
- a titolo esemplificativo, la fattispecie include le ipotesi di interventi edilizi: (i) soggetti a SCIA ex art. 22 TUE comportanti il mutamento di destinazione d'uso; (ii) soggetti a SCIA ex art. 23 TUE con incremento di SL.



Punti critici della DD

- La formulazione letterale della DD rinvia **espressamente** ed **esclusivamente** all'art. 42, comma 5 del L.R. n. 11/2005 (comma riferibile solo alle SCIA alternative al PdC) e pertanto la quantificazione di cui al punto 1. risulta ancorata a uno specifico titolo edilizio utilizzato (SCIA alternativa al PdC) e non ad una determinata tipologia di interventi. Questo comporta l'assoggettamento all'iter più gravoso di cui al punto 3:
 - i. delle SCIA alternative al PdC che beneficiano del bonus per gli edifici dismessi ex art. 40 bis della L.R. n. 12/2005;
 - ii. dei PdC richiesti – volontariamente – in alternativa alle SCIA ex art. 23 (art. 42, comma 5 della L.R. n. 12/2005) o SCIA ex art. 22 TUE;
 - iii. degli interventi minori con cambio d'uso (quali il risanamento conservativo con SCIA ex art. 22 o il cambio d'uso senza opere);
- tranne ipotesi residuali (quelle di cui al punto 1.), la DD sancisce di fatto l'impossibilità di stimare preventivamente i valori di monetizzazione, salvo gli importi minimi indicati;
- non sono previsti termini per la quantificazione degli importi finali di monetizzazione.