




# ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici  
U.O. Permessi di costruire

	<b>ROMA CAPITALE</b>	27
6. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici		
30.11.2010 data		
Prot. Gen. n. 99460		

## Circolare esplicativa

(Deliberazione Consiglio Comunale n.73/2010)

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

Sommario: 1. Campo di applicazione; 2. Determinazione della dotazione teorica di aree per parcheggi privati e pubblici; 3. Determinazione della dotazione teorica di aree per verde pubblico e servizi pubblici; 4. Modalità di reperimento delle aree; 5. Disciplina della monetizzazione; 6. Determinazione importo monetizzazione

### 1. Campo di applicazione

Le disposizioni indicate nella presente circolare si applicano a tutti gli interventi realizzabili, in forza delle prescrizioni delle NTA del PRG, in modalità diretta.

Le presenti disposizioni non trovano invece applicazione per gli interventi da realizzarsi in attuazione delle leggi regionali n. 13/09 e n. 21/09 ss.mm.ii. o di strumenti urbanistici esecutivi comunque denominati.

### 2. Determinazione della dotazione teorica di aree per parcheggi privati e pubblici

#### 2.1 Interventi con aumento di SUL in assenza di cambio di destinazione d'uso

La dotazione teorica, sia delle aree per parcheggi privati che di quelle per parcheggi pubblici, si determina applicando la dotazione minima di cui all'art.7, comma 1, delle NTA del PRG, all'intera SUL aggiuntiva rispetto a quella preesistente (art.7, comma 10 delle NTA del PRG).

#### 2.2 Interventi con, o senza, aumento di SUL e cambio di destinazione d'uso

La dotazione teorica, sia delle aree per parcheggi privati che di quelle per parcheggi pubblici, salvo per i casi espressamente elencati al comma successivo, si determina come differenza tra la dotazione teorica relativa allo stato di progetto (c.d. *post operam*) - da calcolarsi applicando la dotazione minima di cui all'art.7, comma 1, delle NTA del PRG, in funzione delle relative destinazioni d'uso, all'intera SUL di progetto - e la dotazione teorica dello stato legittimo (c.d. *ante operam*) oggetto dell'intervento in progetto - da calcolarsi applicando la dotazione minima di cui all'art.7, comma 1, delle NTA del PRG, in funzione delle relative destinazioni d'uso, all'intera SUL preesistente -.

Non possono comunque trovare compensazione eventuali differenziali di segno opposto tra le due dotazioni teoriche.



# ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici  
U.O. Permessi di costruire

## 2.3 Casi particolari

2.3.1 Nei casi di cambio di destinazione d'uso, con o senza aumento di SUL, di edifici dismessi da più di cinque anni – *da computarsi alla data di deposito dell'istanza* -, o per l'introduzione di destinazioni commerciali a CU/m e a CU/a, la dotazione teorica, sia delle aree per parcheggi privati che di quelle per parcheggi pubblici, si determina applicando la dotazione minima di cui all'art. 7, comma 1, delle NTA del PRG, in funzione delle relative destinazioni d'uso, all'intera SUL di progetto (art. 7, comma 11 delle NTA del PRG).

2.3.2 Per interventi di DR - *demolizione e ricostruzione di interi edifici* -, fatto salvo quanto già sopra disposto per la dotazione teorica di aree per parcheggi pubblici, la dotazione teorica di aree per parcheggi privati si determina applicando la dotazione minima di cui all'art. 7, comma 1 delle NTA del PRG, in funzione delle relative destinazioni d'uso, all'intera SUL di progetto (art. 7, comma 11 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<sup>1</sup> 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* -, indicati al paragrafo 2 della presente circolare.

<sup>1</sup> a) *Dotazione minima per le destinazioni abitative (art. 6, comma 1 lett. a) delle NTA del PRG)*

Deve essere riservata una dotazione minima di aree per verde pubblico e servizi pubblici pari a 16 mq per ogni abitante convenzionale, oltre alla dotazione minima di aree a parcheggio privato e a parcheggio pubblico, indicativamente così ripartita :

- servizi pubblici: 6,5 mq/abitante;
- verde pubblico: 9,5 mq/abitante.

dove 1 abitante convenzionale corrisponde a 37,5 mq di SUL con destinazione abitativa.

b) *Dotazione minima per le destinazioni commerciali, servizi e turistico-ricettive (art. 6, comma 1 lett. b), c) e d) delle NTA del PRG)*

Deve essere reperita una dotazione minima di aree per il verde pubblico non inferiore a 4 mq/10 mq per ogni mq di SUL a destinazione commerciale, servizi, turistico-ricettiva

Di tale dotazione minima è possibile destinarne a parcheggi pubblici una quota non superiore a 2 mq/10 mq – ovviamente in aggiunta a quanto già determinato al paragrafo 2 della presente circolare -.

c) *Dotazione minima per le destinazioni produttive (art. 6, comma 1 lett. e) delle NTA del PRG)*

Deve essere reperita una dotazione minima di aree per il verde pubblico non inferiore a 2 mq/10 mq per ogni mq di SUL a destinazione produttiva



# ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici  
U.O. Permessi di costruire

## 4. Modalità di reperimento delle aree

### 4.1 *Parcheggi privati*

I parcheggi possono essere ricavati all'interno della superficie fondiaria degli edifici cui sono asserviti e, con priorità, nel sottosuolo corrispondente alla superficie coperta; possono essere altresì ricavati su altre aree private che non facciano parte del lotto, a distanza non superiore a 300 m, misurata come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e dell'edificio (art. 7, comma 3 delle NTA del PRG).

Nella "Città Storica", nella "Città Consolidata" e nella "Città da Ristrutturare" i parcheggi possono essere reperiti a una distanza, misurata come percorso pedonale più breve tra gli accessi del parcheggio e dell'edificio, non superiore a 500 m. Per gli interventi ricadenti all'interno del Municipio I, i parcheggi possono essere reperiti nell'ambito dell'intera "Città Storica", senza vincolo di distanza, ma con esclusione delle componenti "Ville Storiche" e "Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale"; per interventi esterni al Municipio I, i parcheggi non possono essere reperiti all'interno del Municipio I (art. 7, comma 4 delle NTA del PRG).

### 4.2 *Parcheggi pubblici, verde pubblico, servizi pubblici*

La dotazione di aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici, destinate ai visitatori degli insediamenti residenziali ed ai clienti o utenti degli insediamenti non residenziali, devono essere localizzate possibilmente all'interno dell'area fondiaria ove sono ubicati gli edifici oggetto d'intervento, ovvero a distanza non superiore di 500 m misurata con le modalità indicate al precedente punto 4.1.

Per gli interventi ricadenti negli "Ambiti di valorizzazione della Città storica", nella "Città consolidata" e nella "Città da ristrutturare", la dotazione teorica può essere reperita nelle aree destinate a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale", anche in deroga alla distanza massima di 500 m (art. 7, comma 13 e art. 8, comma 5 delle NTA del PRG).

I parcheggi pubblici, da realizzarsi comunque, in ogni caso, prioritariamente a raso, se al servizio di funzioni non abitative, possono non essere ceduti a Roma Capitale, ma asserviti all'uso pubblico, a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, con la facoltà per il proprietario o gestore di limitarne l'accesso alle ore di esercizio dell'attività (art. 7, comma 6 delle NTA del PRG).

## 5. Disciplina della monetizzazione

Nei casi e secondo la disciplina indicata nell' "Allegato A" e nell' "Allegato B" della Delibera C.C. n.73/2010 e nell' "Allegato B1" della Delibera G.C. n. 115/2011, che devono intendersi



# ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici  
U.O. Permessi di costruire

parte integrante della presente circolare e che alla stessa vengono, ad ogni buon fine, allegate, la dotazione teorica di aree a parcheggio privato, pubblico, o di quella delle aree a verde pubblico e servizi pubblici, da determinarsi, in relazione allo specifico intervento da realizzare, in virtù dei criteri indicati ai paragrafi 2 e 3 della presente circolare, può, se non reperita, su espressa istanza formulata dal soggetto attuatore, essere oggetto di monetizzazione.

La monetizzazione (che consiste nella corresponsione a Roma Capitale di un importo commisurato al valore degli standard non reperiti da determinarsi in forza di quanto riportato al paragrafo 6), nei casi e con le modalità di seguito descritte, può essere autorizzata da Roma Capitale verificandone il vantaggio per l'Amministrazione.

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

### *Parcheggi pubblici, verde e servizi pubblici*

- I. Città Storica con esclusione degli Ambiti di valorizzazione (Delibera C.C. n.73/2010 - Art.1 comma 1 lett.a dell' Allegato A-, art.7 comma 13 lett.a e art. 8 comma 5 delle NTA)

In caso di carenza di aree disponibili o per ragioni di salvaguardia ambientale, storica, archeologica, architettonica, funzionale dei luoghi o per ragioni connesse al regime di traffico, è consentita la monetizzazione della dotazione teorica di aree a parcheggi pubblici, verde e servizi pubblici, se non reperita.

- II. Ambiti di valorizzazione della Città Storica e Città Consolidata (Delibera C.C. n.73/2010 - Art.1 comma 1 lett.a dell' Allegato A-, art. 7 comma 13 lett.b delle NTA e art. 8 comma 5 delle NTA), Città da ristrutturare (Delibera C.C. n.73/2010 - Art.1 comma 1 lett.a dell' Allegato A-, art.7 comma 13 lett.c e art. 8 comma 5 delle NTA)

In caso di carenza di aree disponibili o per ragioni di salvaguardia ambientale, storica, archeologica, architettonica, funzionale dei luoghi o per ragioni connesse al regime di traffico, deve essere reperito almeno il 50% della dotazione teorica di aree a parcheggi pubblici, verde e servizi pubblici. La quota parte non reperita può essere oggetto di monetizzazione.

- III. Intero Sistema insediativo (Delibera C.C. n.73/2010 - Art.1 comma 1 lett.a dell'Allegato A-, art. 7 comma 15 delle NTA e art. 8 comma 5 delle NTA)

Per gli edifici localizzati a distanza inferiore a 500 metri, misurata come percorso pedonale più breve, da fermate o stazioni di trasporto pubblico ferroviario regionale o metropolitano o da fermate poste nei "corridoi riservati al trasporto pubblico di



# ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici  
U.O. Permessi di costruire

superficie" di cui all'art.94 comma 12 delle NTA, deve essere reperita una dotazione di aree a parcheggi pubblici, verde e servizi pubblici almeno nella misura imposta da leggi statali o regionali. La quota parte non reperita rispetto alla dotazione teorica determinata ai sensi di quanto indicato nella presente circolare ai paragrafi 2 e 3 può essere oggetto di monetizzazione.

- IV. Ambiti di valorizzazione della Città Storica, Città Consolidata, Città da ristrutturare ed Edifici di cui al precedente punto III (Delibera C.C. n.73/2010 - Art.1 comma 1 lett.b dell'Allegato A -, art. 7 comma 13 lett.b, c, art. 7 comma 15 e art. 8 comma 5 delle NTA)

Può essere comunque consentita la monetizzazione dell'intera dotazione teorica di aree per parcheggi pubblici, verde e servizi pubblici, se non reperita, per tutti gli interventi per i quali la cui dotazione teorica di parcheggi, privati e pubblici, sia inferiore a 250 mq, o la cui dotazione teorica di aree per verde e servizi pubblici sia inferiore a 500 mq. La monetizzazione non è autorizzabile esclusivamente nei casi di introduzione di medie e grandi strutture di vendita.

- V. Ambiti di valorizzazione della Città Storica, Città Consolidata, Città da ristrutturare ed Edifici di cui al precedente punto III (Delibera C.C. n.73/2010 - Art.1 comma 1 lett.b dell'Allegato A -, art. 7 comma 13 lett.b, c, art. 7 comma 15 e art. 8 comma 5 delle NTA)

Può essere altresì consentita la monetizzazione dell'intera dotazione teorica di aree per parcheggi pubblici, se non reperita, per tutti gli interventi per i quali la cui dotazione teorica di aree per parcheggi pubblici venga sostituita con analoga dotazione di aree per parcheggi privati – *ovviamente in aggiunta a quanto già determinato al paragrafo 2 della presente circolare* -.

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

Può essere altresì consentita la monetizzazione dell'intera dotazione teorica di aree per verde e servizi pubblici, se non reperita, per tutti gli interventi per i quali la cui dotazione teorica di aree per verde e servizi pubblici sia inferiore a 1000 mq. La monetizzazione non è autorizzabile esclusivamente nei casi di introduzione destinazioni commerciali a CU/m e a CU/a - *medie e grandi strutture di vendita* -.



# ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici  
U.O. Permessi di costruire

## Parcheggi privati

La monetizzazione della dotazione teorica di aree per parcheggi privati non reperita può essere autorizzata, in tutto il Sistema Insediativo, nei seguenti casi:

- I. Nel caso di interventi di categoria RE (Ristrutturazione edilizia) anche con aumento di SUL fino al 20%, qualora ricorrano ragioni di oggettivo impedimento nella realizzazione dei parcheggi dovuti (Delibera C.C. n.73/2010 - Art.1 comma 3 lett.a dell' Allegato A-).
- II. Nel caso di interventi di categoria DR (demolizione e ricostruzione) e AMP (ampliamento) qualora la dotazione esistente di parcheggi privati o di parcheggi ad uso pubblico nella superficie fondiaria o in aree di pertinenza degli edifici oggetto di intervento, soddisfi il maggior fabbisogno generato dai progetti proposti, sempre che ricorrano ragioni di oggettivo impedimento nella realizzazione dei parcheggi dovuti (Delibera C.C. n.73/2010 - Art.1 comma 3 lett.b dell' Allegato A-).
- III. Nel caso di interventi di categoria NE, DR, AMP che generino una dotazione teorica di parcheggi privati inferiore a 25 mq fermo restando che tale limite dimensionale non deve essere superato anche cumulando interventi successivi (Delibera C.C. n.73/2010 - Art.1 comma 3 lett.c e comma 4 dell' Allegato A-).

### 5.2 Monetizzazione relativa ad intervento subordinato a permesso di costruire

Ove la monetizzazione sia connessa ad un intervento subordinato a permesso di costruire la richiesta è formulata contestualmente alla richiesta dello stesso permesso e ne deve corredare la documentazione.

Espletata le procedura di seguito riportata, in funzione dell'assoggettabilità dell'intervento a Verifica di sostenibilità urbanistica di cui all'art. 7 comma 16 delle NTA del PRG<sup>2</sup> su motivata proposta del Responsabile del Procedimento, la monetizzazione è autorizzata dal Dirigente

<sup>2</sup> Le deroghe alla dotazione di standard urbanistici consentite dai commi 13 e 15, sono subordinate ad una "Verifica preliminare di sostenibilità urbanistica", che, per tali specifiche finalità, deve contenere:

- a) una valutazione del fabbisogno effettivo di parcheggi pubblici e privati delle attività da insediare, tenendo conto delle specifiche peculiarità delle stesse e delle fasce orarie di esercizio;
- b) un bilancio della domanda effettiva e dell'offerta di aree di sosta nel contesto urbano di riferimento, anche in funzione del sistema di accessibilità, delle modalità di trasporto e del regime di traffico, delle fasce orarie di esercizio delle attività insediate;
- c) la programmazione comunale di acquisizione e utilizzazione di aree destinate a *Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*, nel settore urbano di riferimento, desumibile dalla programmazione triennale e annuale dei lavori pubblici e dal programma specifico di cui all'art. 83, comma 6 delle NTA;
- d) la considerazione dei caratteri insediativi, funzionali, culturali e ambientali dei luoghi e del contesto d'intervento.



# ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici  
U.O. Permessi di costruire

della UO Permessi di Costruire con l'apposizione, nel testo del titolo abilitativo, degli estremi della quietanza relativa all'importo - da determinarsi secondo quanto disposto al successivo paragrafo 6 - versato all'Amministrazione Capitolina.

*a. Monetizzazione subordinata a Verifica di sostenibilità urbanistica*

Il Responsabile del Procedimento, al fine di accertare il rispetto delle disposizioni contenute nella Del.C.C. n.73/2010 e di valutare l'eventuale vantaggio dell'Amministrazione, convoca ai sensi della l.n. 241/90 ss.mm.ii., in sede di Verifica di sostenibilità urbanistica, apposita Conferenza dei servizi in ordine alla proposta di parte privata cui devono partecipare:

- I. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici -;
- II. UOT Municipio territorialmente competente;
- III. Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Programmazione e Pianificazione del Territorio -;
- IV. Dipartimento Mobilità e Trasporti;
- V. Dipartimento Tutela Ambiente e del Verde – Protezione Civile.

I pareri devono essere espressi nella seduta di Conferenza dei Servizi e comunque entro e non oltre 30 giorni dalla prima seduta, trascorsi i quali si intendono resi in senso favorevole.

*b. Monetizzazione relativa ad intervento esentato dalla Verifica di sostenibilità urbanistica*

Per gli interventi esentati dalla Verifica di sostenibilità urbanistica<sup>3</sup> – giusto art. 7 comma 18 delle NTA –, il Responsabile del Procedimento deve acquisire esclusivamente il parere consultivo<sup>4</sup> del Municipio territorialmente competente – Delibera C.C. n.73/2010 - Art.1 comma 6 dell' Allegato A -.

<sup>3</sup> Sono esentati dalla Verifica di sostenibilità urbanistica gli interventi diretti la cui dotazione teorica complessiva di parcheggi, privati e pubblici, sia inferiore a 250 mq, o la cui dotazione teorica complessiva di aree per parcheggi pubblici, verde e servizi pubblici sia inferiore a 500 mq.

<sup>4</sup> La monetizzazione è autorizzata previo parere consultivo del Municipio competente, che si deve esprimere entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Ufficio precedente: decorso infruttuosamente tale termine si prescinde dal parere del Municipio medesimo



## 5.3 Monetizzazione relativa ad intervento attuabile con Procedura edilizia semplificata/Denuncia Inizio Attività

### a. Monetizzazione subordinata a Verifica di sostenibilità urbanistica

La richiesta di autorizzazione alla monetizzazione deve essere inoltrata dal soggetto attuatore alla UOT del Municipio o alla UO Permessi di Costruire, in funzione delle competenze stabilite dalla Giunta Capitolina con le Deliberazioni n.148/2012 e n.204/2012, preventivamente al deposito della DIA.

La Determinazione del Dirigente della UOT del Municipio o del Dirigente della UO Permessi di Costruire - in funzione delle competenze stabilite dalla Giunta Capitolina- avente ad oggetto l'autorizzazione alla monetizzazione è subordinata all'espletamento della procedura indicata al precedente punto 5.2 lett.a) e deve essere posta a corredo della documentazione da allegare alla DIA.

### b. Monetizzazione relativa ad intervento esentato dalla Verifica di sostenibilità urbanistica

Per gli interventi realizzabili con Procedura edilizia semplificata/Denuncia Inizio Attività ma esclusi dalla Verifica di sostenibilità urbanistica la richiesta del parere consultivo di cui al precedente punto 5.2 lett. b) è formulata dal soggetto attuatore direttamente al Municipio territorialmente competente preventivamente al deposito della DIA.

Atteso che ai sensi di quanto disposto dalla Delibera C.C. n.73/2010 - Art.1 comma 6 dell'Allegato A - è possibile prescindere da tale parere consultivo, decorso infruttuosamente il termine di 30 giorni dal ricevimento della richiesta, alla documentazione da porre a corredo della DIA deve essere allegato il parere espresso o la richiesta da cui sia possibile verificare l'avvenuto decorso del termine.

In tale caso l'autorizzazione alla monetizzazione deve intendersi resa qualora nei 30 giorni successivi al deposito della DIA, verificata da parte del Responsabile del procedimento la carenza del presupposto di cui al punto 5, non venga adottata apposita Determinazione Dirigenziale di diniego.





# ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici  
U.O. Permessi di costruire

## 6. Determinazione importo monetizzazione

L'importo della monetizzazione ( $T_m$ ) da corrispondere a Roma Capitale con le modalità indicate all'art.3 dell'Allegato A alla Del.C.C. n.73/2010, deve essere determinato per la dotazione non reperita di parcheggi privati e/o degli altri standard urbanistici in base a quanto di seguito riportato:

$$T_m = T_{um} \times D_{nr}$$

dove

**$T_{um}$**  è la tariffa unitaria di monetizzazione, espressa in €/mq, stabilita dalla Giunta Capitolina con Deliberazione n.115 dell'11 Aprile 2011 in funzione del valore venale unitario  $V$  (€/mq) dell'edificio o della porzione di edificio oggetto dell'intervento.

Il valore venale unitario  $V$  da prendere a tal fine in considerazione è il valore massimo delle quotazioni immobiliari registrate dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, relativamente al tipo di destinazione d'uso e della microzona di riferimento (vedi allegato B alla Del.C.C. n. 73/2010).

**$D_{nr} = D_t - D_r$**  è la dotazione teorica, o sua quota parte, non reperita, è espressa in mq.

$D_t$  è la dotazione teorica da reperire, espressa in mq, da determinarsi in base ai criteri di cui ai paragrafi 2 e 3 della presente circolare;

$D_r$  è l'area, espressa in mq, effettivamente reperita.

Direzione Attuazione degli Strumenti Urbanistici  
Il Direttore  
Ing. Antonello Fatello

Visto  
Dipartimento Programmazione e Attuazione degli Strumenti Urbanistici  
Il Direttore  
Ing. Enrico Stravato

## ALLEGATO A

## Disciplina della monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti

## Art. 1. Applicazione della monetizzazione

1. La monetizzazione degli standard urbanistici di cui all'art. 7, comma 20, delle NTA del PRG, può essere autorizzata:
  - a) per la dotazione teorica di standard urbanistici non reperita per effetto dell'applicazione dell'art. 7, commi 13 e 15, delle NTA del PRG, relativa a interventi diretti e indiretti;
  - b) per le aree a standard non reperite rispetto ai limiti minimi consentiti dall'art. 7, comma 13, lett. b) e c), e comma 15, delle NTA del PRG, limitatamente agli interventi diretti di cui al comma 18 dell'art. 7 delle NTA, a condizione che tale monetizzazione sia ritenuta più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
  - 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;
  - d) per le aree a standard non reperite rispetto ai limiti minimi consentiti dall'art. 7, comma 13, lett. b) e c), e comma 15, delle NTA del PRG, per gli interventi diretti che sostituiscano i parcheggi pubblici dovuti con parcheggi privati eccedenti la dotazione minima teorica degli stessi, sempre a condizione che tale monetizzazione sia ritenuta più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.
2. Non è autorizzabile la monetizzazione di cui al comma 1, lett. b) e c), nei casi di medie e grandi strutture di vendita, come definite dall'art. 6, comma 1, lett. b), delle NTA del PRG.
3. La monetizzazione dei parcheggi privati può essere autorizzata:
  - a) nel caso di interventi di categoria RE (Ristrutturazione edilizia), come definita dall'art. 9 delle NTA del PRG, anche con aumento di SUL fino al 20%, qualora ricorrano ragioni di oggettivo impedimento nella realizzazione dei parcheggi dovuti;
  - b) nel caso di interventi di categoria DR (demolizione e ricostruzione) e AMP (ampliamento), come definite dall'art. 9 delle NTA del PRG, qualora la dotazione esistente di parcheggi privati o di parcheggi ad uso pubblico nella superficie fondiaria o in aree di pertinenza degli edifici oggetto d'intervento, soddisfi il maggior fabbisogno generato dai progetti proposti, sempre che ricorrano ragioni di oggettivo impedimento per la realizzazione dei parcheggi dovuti;
  - c) nel caso di interventi diretti di categoria NC (Nuova costruzione), come definita dall'art. 9 delle NTA del PRG, che generino una dotazione teorica di parcheggi

privati, calcolata ai sensi dei commi 10 e 11 delle NTA del PRG, inferiore a 25 mq.;

4. Ai fini dell'applicazione dei dispositivi di cui al comma 3, i limiti dimensionali ivi indicati non devono essere superati anche cumulando interventi successivi, con distinti titoli abilitativi, sui medesimi edifici che hanno già beneficiato della monetizzazione.
5. La dotazione teorica di parcheggi privati non può essere soddisfatta mediante l'utilizzo di parcheggi già esistenti, salvo l'acquisto di parcheggi realizzati dopo la data di approvazione del PRG vigente, che non risultino vincolati all'uso pubblico o a regime di rotazione e che non siano già stati utilizzati per il soddisfacimento di standard di interventi pregressi.
6. La monetizzazione è autorizzata previo parere consultivo del Municipio competente, che si deve esprimere entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Ufficio procedente: decorso infruttuosamente tale termine, si prescinde dal parere del Municipio medesimo.

#### Art. 2. Criteri per il calcolo della tariffa unitaria di monetizzazione

1. La tariffa unitaria (Euro/mq) di monetizzazione ( $T_{um}$ ) degli standard non reperiti, sia nel caso di interventi diretti che nel caso di interventi indiretti, è calcolata con la seguente formula:  $T_{um} = V \times K \times 0,2 \times 75\%$ .
2. Nella formula riportata nel comma 1: V è il valore venale unitario dell'edificio o della porzione di edificio oggetto d'intervento; K è l'incidenza dell'area edificabile; 0,2 mq./mq. è l'indice medio di edificabilità delle aree destinate dal PRG a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale"; 75% è il coefficiente di riduzione dell'indennità di esproprio ex art. 37 del D.P.R. n. 327/2001.
3. Il valore V è, di norma, desunto dalle quotazioni OMI dell'Agenzia per il territorio o da altre fonti di primaria rilevanza; il coefficiente K è direttamente correlato alle quotazioni immobiliari degli edifici, secondo le specifiche tecniche di cui al comma 4.
4. Le specifiche tecniche per il calcolo della Tariffa unitaria di monetizzazione, nonché la tabella di corrispondenza tra valore venale unitario dell'edificio o della porzione di edificio, incidenza dell'area e tariffa di monetizzazione, sono approvate con deliberazione di Giunta Comunale.
5. I suddetti criteri sono finalizzati esclusivamente alla definizione della tariffa unitaria di monetizzazione e non costituiscono vincolo o presupposto ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione o del contributo straordinario.

### Art. 3. Modalità di corresponsione degli oneri di monetizzazione

1. Gli oneri di monetizzazione derivanti dall'applicazione della tariffa unitaria di monetizzazione sono versati al Comune contestualmente agli oneri di urbanizzazione.
2. In sostituzione parziale o totale del versamento, gli oneri di urbanizzazione possono essere scomputati, su richiesta del soggetto attuatore e previo assenso del Comune, mediante la diretta realizzazione, nei limiti e alle condizioni di legge, di opere pubbliche eccedenti le opere di urbanizzazione ordinariamente a carico del soggetto attuatore.
3. I proventi della monetizzazione, se versati al Comune, sono impiegati esclusivamente per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la realizzazione di opere funzionali alla riqualificazione del contesto urbano di riferimento, e comunque nel Municipio di appartenenza; a tal fine devono affluire ad apposito capitolo di entrata con destinazione vincolata.
4. Gli importi dovuti per la monetizzazione, a richiesta dell'interessato e ai sensi delle deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 235/1995 e 113/2001, potranno essere rateizzati alle medesime condizioni e modalità vigenti per il versamento della quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione a cui gli standard urbanistici non reperiti sono riconducibili.
5. In caso di versamento in forma rateale, per ciò che concerne le modalità, le garanzie e le sanzioni per il mancato o tardivo pagamento delle rate, si farà riferimento a quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 235/1995, a dimostrazione dell'avvenuto pagamento delle rate dovrà essere esibita la quietanza rilasciata dalla Tesoreria Comunale.

**ALLEGATO B****Specifiche tecniche per il calcolo della tariffa unitaria di monetizzazione**

1. Ai sensi della disciplina sulla monetizzazione di standard non reperiti, come approvata dal Consiglio comunale, la tariffa unitaria (euro/mq) di monetizzazione ( $T_{um}$ ) degli standard non reperiti, sia nel caso di interventi diretti che nel caso di interventi indiretti, è calcolata con la seguente formula:  $T_{um} = V \times K \times 0,2 \times 75\%$ , dove:  $V$  è il valore venale unitario dell'edificio o della porzione di edificio oggetto d'intervento;  $K$  è l'incidenza dell'area edificabile;  $0,2$  mq/mq è l'indice medio di edificabilità delle aree destinate dal PRG a "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale";  $75\%$  è il coefficiente di riduzione dell'indennità di esproprio ex art. 37 del DPR 327/2001.

2. Il valore  $V$ , espresso in euro/mq, è il Valore massimo desunto dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del territorio, consultabile sul sito Internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), seguendo il percorso: *Osservatorio mercato immobiliare/Quotazioni immobiliari/Consultazione quotazioni immobiliari*, quindi selezionando la Provincia di Roma e il Comune di Roma.

Le quotazioni immobiliari sono distinte per diverse fasce/zona del territorio comunale (B/Centrale; C/Semicentrale; D/Periferica; E/Suburbana; R/Rurale) e per "tipo di destinazione"; occorre quindi selezionare la zona OMI in cui ricade l'intervento (cfr Allegato A), il "tipo di destinazione" OMI (Residenziale, Commerciale, Terziaria, Produttiva) entro cui ricade la destinazione d'uso del progetto presentato e, quindi, la tipologia di appartenenza (abitazioni civili per la destinazione Residenziale).

Poiché le destinazioni di progetto devono essere riferite alla classificazione di PRG, come definita dall'art. 6, comma 1, delle NTA, e poiché la classificazione di PRG è più articolata della classificazione OMI, occorre equiparare le une alle altre secondo il seguente schema:

<i>Tipo di destinazione OMI</i>	<i>Categoria funzionale PRG (art. 6, comma 1, NTA)</i>
Residenziale	- Abitativa
Commerciale	- Commerciale - Servizi, limitatamente alla destinazione d'uso "Pubblici esercizi"
Terziaria	- Servizi (escluso la destinazione: "Pubblici esercizi") - Turistico-ricettive
Produttiva	- Produttive - Agricole

Nel caso il progetto preveda più destinazioni d'uso ricadenti in diversi tipi di destinazione OMI, si procede effettuando la media ponderata – con riferimento ai relativi Valori massimi – delle quotazioni immobiliari corrispondenti ai diversi tipi di destinazione OMI interessate.

Qualora nella specifica zona OMI consultata non siano presenti uno o più dei "tipi di destinazione" OMI, si procede calcolando, per le specifiche destinazioni OMI assenti, la media delle quotazioni massime OMI nelle zone OMI confinanti; qualora il "tipo di destinazione" ricercato risulti assente anche in tutte le zone confinanti, devono essere considerate le tre zone OMI più vicine. Per le destinazioni "produttive", ove assenti nella zona OMI d'intervento e in tutte le zone confinanti, si assume il valore  $V$  convenzionale di 2.500 euro/mq; tale valore risulta essere il valore medio dedotto dalle 19 fasce/zona, di cui 7 in fascia/zona D/Periferica e 12 in

fascia/zona E/Suburbana concentrate per la maggior parte nel quadrante est del territorio comunale, in cui sono presenti le quotazioni OMI per la destinazione "Produttive".

Analogamente, per le destinazioni commerciali ricadenti nelle zone OMI di tipo E/Suburbana, si assume il valore V convenzionale di 2.500 euro/mq; tale valore risulta essere il valore medio dedotto dalle 47, su 160, fasce/zona E/Suburbana in cui sono presenti le quotazioni OMI per la destinazione "Commerciale";

Per le destinazioni commerciali ricadenti nelle zone OMI di tipo D/Periferica, sempre in assenza di destinazioni commerciali nelle zone OMI confinanti, si effettua la media delle 5 zone OMI più vicine.

Nel caso di intervento non destinato al libero mercato, ma soggetto a prezzi o canoni convenzionati, il valore V sarà determinato sulla base di tali prezzi o canoni.

In tutti i casi, la quotazione OMI deve essere riferita esclusivamente all'edificio o parte di edificio strettamente interessata dal progetto.

3. Il **coefficiente K**, rappresenta, in termini percentuali, l'incidenza dell'area edificabile sul valore V; tale coefficiente è stato calcolato secondo i criteri espressi in premessa, ed è riportato nella tabella che si allega al presente atto, costituendone parte integrante.

Nella tabella allegata, il coefficiente K, e la conseguente tariffa di monetizzazione (Tum), è stato calcolato per le diverse quotazioni del valore V, distanziate di 500 euro/mq, comprese, salvo casi esterni, tra i livelli più bassi e più alti delle quotazioni immobiliari a Roma.

Nel caso il valore V, calcolato ai sensi del precedente punto 2, si attesti su importi intermedi a quelli riportati in tabella, si procede per interpolazione.

Nel caso il valore V sia inferiore a quello più basso riportato in tabella, il coefficiente K è comunque pari a quello più basso riportato in tabella; nel caso il valore V sia superiore a quello più alto riportato in tabella, il coefficiente K è comunque pari a quello più alto riportato in tabella (Allegato B).

4. Le ulteriori specifiche tecniche contenute nel presente allegato potranno essere modificate e aggiornate con deliberazione di Giunta comunale. Il valore di 2.500 euro riportato nel precedente punto 2, sesto capoverso, può essere aggiornato con determinazione dirigenziale.

Allegati:

- A1 Cartografia delle zone OMI (a parte)
- B1 Tabella per il calcolo del coefficiente K e della Tum

**Allegato B.1 \*****Calcolo tariffa unitaria di monetizzazione (Tum)**

<b>V</b>	<b>K</b>	<b>Tum</b>
<b>euro/mq</b>	<b>%</b>	<b>euro/mq</b>
2.500	25,00%	94
3.000	26,67%	120
3.500	28,33%	149
4.000	30,00%	180
4.500	31,67%	214
5.000	33,33%	250
5.500	35,00%	289
6.000	36,67%	330
6.500	38,33%	374
7.000	40,00%	420
7.500	41,67%	469
8.000	43,33%	520
8.500	45,00%	574
9.000	46,67%	630
9.500	48,33%	689
10.000	50,00%	750
10.500	51,67%	814
11.000	53,33%	880
11.500	55,00%	949
12.000	56,67%	1.020
12.500	58,33%	1.094
13.000	60,00%	1.170
13.500	62,03%	1.256
14.000	63,71%	1.338
14.500	65,39%	1.422
15.000	66,70%	1.500

\* Aggiornato ad Aprile 2011