



Allegato n° 1 – D.C.C. n. 10 del 22/03/2019

CITTÀ DI ALATRI

(PROVINCIA DI FROSINONE)

PIAZZA S. MARIA MAGGIORE, 1 – 03011 ALATRI



REGOLAMENTO

Valorizzazione e recupero attività produttive e abitative nel territorio.

“Monetizzazione delle aree a standards per parcheggi privati e standards urbanistici negli interventi edilizi diretti”

APPROVATO con Deliberazione Consiliare n° 10 del 22/03/2019

PUBBLICATO in data _____

SOMMARIO	pag.2
-----------------------	-------

Articolo 1. OGGETO	pag.3
---------------------------------	-------

PARTE 1^

Articolo 2. Ambito di applicazione della monetizzazione	pag.3
2.0 Aree da cedere a standard urbanistici – monetizzazione.....	pag.3
2.1 Possibilità ed opportunità della monetizzazione	pag.4
2.2 Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione	pag.4
2.3 Definizione dei valori di monetizzazione.....	pag.4
2.4 Ammissibilità della monetizzazione.....	pag.4
2.5 Procedimenti in corso e sanatorie di cui alla L.R. 15/08.....	pag.5
2.6 Determinazione della superficie dell'area a parcheggio.....	pag.5
2.7 Accertamento della impossibilità alla realizzazione	pag.5

PARTE 2^

Articolo 3. Definizione dei valori di monetizzazione	pag.6
3.0 Criteri di calcolo della tariffa di monetizzazione delle aree da cedere a standard urbanistici	pag.6
3.1 Criteri di calcolo della tariffa di monetizzazione per parcheggi privati	pag.8

PARTE 3^

Articolo 4. Norme comuni agli articoli precedenti	pag.8
4.0 Corresponsione dei corrispettivi di monetizzazione	pag.8
4.1 Norma speciale per il "Piano Casa"	pag.9
4.2 Aggiornamento dei corrispettivi di monetizzazione	pag.9

PARTE 4^

Articolo 5. Norme particolari	pag.9
5.0 Aree ricadenti nelle zone di PRG vigente ove non è possibile edificare se non nei limiti previsti dalle N.T.A.	pag.9
5.1 Aree edificabili con presenza di vincoli.....	pag.8
5.2 Aree soggette a variante al P.R.G. o allo Strumento Attuativo	pag.10
5.3 Aree soggette a riduzione della monetizzazione	pag.10
5.4 Disposizioni finali	pag.10
5.5 Norma di Rinvio	pag.11

ART. 1 – OGGETTO

Il presente Regolamento ha per oggetto la disciplina delle modalità di reperimento delle aree per standard urbanistici mediante monetizzazione in alternativa alla cessione diretta al Comune o all'asservimento ad uso pubblico e della monetizzazione delle aree di limitata estensione destinate a parcheggi privati secondo le prescrizioni del P.R.G. vigente negli interventi edilizi diretti;

Il Regolamento è suddiviso in QUATTRO parti:

PARTE 1^ - Ambito di applicazione della monetizzazione

PARTE 2^ - Definizione dei valori di monetizzazione

PARTE 3^ - Norme comuni alla due parti precedenti.

PARTE 4^ - Norme particolari

PARTE 1^

ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE

2.0 Aree da cedere a standard urbanistici – monetizzazione.

Per standard urbanistici, ai fini del presente Regolamento, si intendono le aree da cedere al Comune per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, in particolare al verde pubblico e ai parcheggi pubblici.

La realizzazione delle aree da standard (*parcheggi e aree a verde*) è comunque prioritaria e la surroga (*monetizzazione*) di queste aree è possibile solo nei casi in cui venga effettivamente dimostrata l'impossibilità di reperirli. E' fatta salva la possibilità di realizzare una parte di tali superfici, monetizzando la restante parte.

Le zone di P.R.G. dove è applicabile la monetizzazione sono le seguenti:

- a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo (D.G.R. n. 953/2000) e successivi aggiornamenti, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;
- b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici e delle varianti effettuate;
- c) le n. 14 zone individuate nel P.R.G. come "*Centri Abitati*" (art. 12 N.T.A.);
- d) nel Centro urbano storico, compatibilmente con le norme del P.T.P.R.;
- e) le "*Zone Residenziali*" individuate all'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G.;
- f) le "*Zone di Espansione*" individuate all'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G., sottozone E1 e E2;
- g) le "*Zone di Ristrutturazione Urbanistica*" individuate all'art. 17 delle N.T.A. del P.R.G.;
- h) le sottozone individuate nel P.R.G. agli art. 10 e 11 delle N.T.A. quali A/1 e A/2 e A/0 relativamente alle aree urbanizzate, sono escluse le restanti sottozone;
- i) le "*Zone S, servizi generali*" individuate all'art. 20 delle N.T.A. del P.R.G.;
- j) le porzioni di territorio di cui al Piano per il recupero dei nuclei abusivi in adempimento a quanto prescritto dalla legge regionale 02/05/1980 n. 28 e s.m.i. in applicazione della

legge 28/02/1985 n.47 e s.m.i. (*giuste deliberazioni di Consiglio Comunale n. 04 del 25/01/2010 – n.120 del 15/09/1980 – n.145 del 04/07/1986 e n.16 del 21/01/1987*), che hanno adottato la perimetrazione dei Nuclei edilizi abusivi, di cui all'elaborati progettuali allegati;

- k) Sono escluse le aree situate all'interno del P.R.T. del Consorzio dell'Area Industriale della Provincia di Frosinone.

2.1 Possibilità ed opportunità della monetizzazione.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata dagli aventi titolo, contestualmente alla richiesta di Permesso di costruire (P.d.C.) o alla presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) (*art. 22 e 23 del d.P.R. 380/2001*) e richieste di Autorizzazione Unica e S.C.I.A. (*d.P.R. 160/2010 Attività Produttive*).

2.2 Condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione.

Le richieste di monetizzazione delle aree a standard per spazi pubblici, potranno essere accolte, per:

- a) interventi di lieve entità, quantificati nella misura massima di mc. 1.000 (*metri cubi mille*);
b) nell'accertata impossibilità progettuale, nella non convenienza dell'Amministrazione o nell'impossibilità concreta di addivenire all'acquisizione al Patrimonio Comunale delle aree, essendo le stesse o di esigue dimensioni o di inadeguata localizzazione e/o conformazione planimetrica tali da non risultare idonee agli scopi pubblici preposti.

La Giunta Comunale, su proposta del Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica, può sempre rifiutare la monetizzazione ove verifichi che il richiedente il titolo edilizio disponga di aree in loco idonee al soddisfacimento degli standard.

2.3 Definizione dei valori di monetizzazione.

Per la determinazione dei valori venali delle aree si è fatto riferimento al valore di mercato medio immobiliare al mq. dell'edificio, desunto dalle quotazioni OMI più aggiornate (*sono le quotazioni dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare*), tenuto conto dell'incidenza del valore dell'area edificabile sul valore venale dell'edificio.

2.4 Ammissibilità della monetizzazione.

La monetizzazione, totale o parziale, è ammessa nei seguenti casi:

- a) interventi di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 04 del 18 febbraio 2016 e n.76 del 29 dicembre 2011 relativamente alla Legge Regionale 11 agosto 2009, n. 21 (cd. Piano Casa) "*Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale*" per quei casi previsti dall'art. 10 co. 10 della Legge Regionale 18 Luglio 2017 n. 7 per le quali proseguono il relativo *iter* di definitiva formazione del procedimento amministrativo e secondo le disposizioni di cui all'articolo 23 del d.P.R. n. 380/2001;
- b) interventi di cui alla Legge Regionale 18 Luglio 2017 n. 7 (*giuste deliberazione di Consiglio Comunale del 17.07.2018 n. 36, 20.11.2018 n. 53*) ad esclusione dei Programmi Integrati di Intervento di cui alla l.r. 22/97 e ss.mm.ii. (*art 2 della l.r. 7/17*);
- c) in caso di mancata contiguità tra superficie fondiaria interessata dall'intervento di nuova costruzione e la viabilità pubblica (*lotti interclusi*) nonché impossibilità di

- realizzazione di accesso con infrastrutture aventi le caratteristiche della viabilità pubblica;
- d) in caso di ampliamento degli edifici esistenti, qualora per comprovati motivi sia impossibile realizzare l'intera dotazione dei parcheggi previsti per legge.

Edifici esistenti:

- in caso di mutamento della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche sia tra diverse categorie funzionali che nell'ambito dello stesso raggruppamento di categoria;
 - in caso di frazionamento di unità immobiliari senza aumento della superficie utile.
- e) È consentita altresì la monetizzazione dei parcheggi:
- qualora il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, venga realizzato su edifici la cui concessione (*già licenza edilizia*) è antecedente alla data del 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della Legge 765/1967;
 - nel recupero dei sottotetti ai fini abitativi, ai sensi della Legge Regionale 16 aprile 2009, n. 13;
 - Legge Regionale 11 agosto 2009, n. 21 (*cd. Piano Casa*) per quei casi previsti dall'art. 10 co. 10 della Legge Regionale 18 Luglio 2017 n. 7 per le quali proseguono il relativo iter di definitiva formazione del procedimento amministrativo e secondo le disposizioni di cui al d.P.R. n. 380/2001;
 - Legge Regionale 18 Luglio 2017 n. 7 (*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*) per le casistiche previste dalla norma regionale;
 - nell'applicare le normative nazionali e regionali che prevedono la cessione degli standard o reperimento di parcheggi privati.

Non è autorizzabile la monetizzazione, nei casi di medie e grandi strutture di vendita.

2.5 Procedimenti in corso e sanatorie di cui alla L.R. 15/08.

Per i procedimenti in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, qualora sia riscontrata l'oggettiva impossibilità di adeguarsi ai parametri di P.R.G. e di legge, è consentita la monetizzazione con i limiti e le condizioni di cui sopra.

In caso di procedimenti in sanatoria richieste in conformità della legge regionale n. 15/08, le somme dovute a titolo di monetizzazione saranno conteggiate in misura doppia.

2.6 Determinazione della superficie dell'area a parcheggio.

Per parcheggio si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con l'esclusione della viabilità di accesso. L'area a parcheggio esclude, ad esempio, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico e depositi di varia natura: il parcheggio corrisponde, quindi, ai soli spazi destinati agli stalli e ai relativi spazi funzionali alla manovra.

Ingombri per Manovra – Gli ingombri determinati durante la manovra, dalla sporgenza anteriore. Questi ingombri sono gli spazi minimi necessari per la manovra di un veicolo standard (*anche tratti antistanti ai box o i posti auto ortogonali alla corsia*).

Vanno quindi aggiunti dei margini in fase progettuale.

Stallo Standard – Lo stallo minimo per la sosta in superfici assegnato alle automobili, libero da ingombri, deve avere un ingombro convenzionale – standard pari a metri 2,50 x 5,00 (*12,5 mq*). Per ogni Unità Immobiliare (*appartamento-residenziale e/o produttivo*) dovrà

essere garantita la presenza minima di almeno n. 1 (*uno*) stallo (*mq. 12,50*). Nel calcolo delle superfici a parcheggio si dovrà procedere per numeri di stalli interi (*multipli di mq. 12,50*).

2.7 Accertamento della impossibilità alla realizzazione.

Si considerano, a titolo indicativo e non esaustivo, come “*impossibilità di realizzazione del parcheggio privato*”, le seguenti circostanze:

- √ Mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dello spazio di sosta;
- √ Mancanza di strada di accesso all’area da destinare alla sosta;
- √ Insufficienza dell’area in riferimento alla dotazione necessaria e impossibilità “*pratica*” di realizzazione nel sottosuolo;
- √ Distanza tra la unica possibile area del parcheggio e l’edificio inferiore a ml 2,50;
- √ In tutti i casi in cui l’unica possibile area possa divenire ostacolo a passi carrabili preesistenti o a future opere pubbliche (*già previste e/o programmate*), crei pericolo al transito (*ad es. accesso in prossimità di incrocio o di curva, in contrasto con il Codice della strada*).

La realizzazione dei parcheggi è comunque prioritaria: nei soli casi in cui sussista l’impossibilità, totale o parziale di reperire l’area sufficiente, da dimostrare in sede di richiesta di Permesso di Costruire o di presentazione di S.C.I.A. e Autorizzazione Unica, si possono monetizzare le quantità mancanti.

PARTE 2[^]

ART. 3 – DEFINIZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE

3.0 Tabella valori aree da cedere a standard urbanistici (valori tabellati).

Per la determinazione dei valori venali delle aree si è fatto riferimento alla deliberazione Commissariale n. 40 del 10 febbraio 2006, con la quale sono stati fissati i valori medi delle aree fabbricabili, per zone omogenee, ai fini dell’applicazione dell’imposta comunale sugli immobili

Da ciò, vengono confermati i valori riportati nello stralcio della seguente tabella:

ZONA (come delimitata dagli strumenti urbanistici in vigore)	VALORE VENALE € Per mq.
Zona Terr. A = Zona “CR” di P.R.G.	20,00
Zona Terr. B = Zona “RU” di P.R.G., nei P.P. n. 6,7 e parte dell’8	20,00
Zona Terr. C1 = Zone da E. 1. 7, E. 1. 10, E. 1. 11, E. 1. 13, P.E.E.P. S. Francesco III, S. Francesco IV, Dodici Marie, Valle Campoli, Collelavena, Monte S. Marino, Fiura, Basciano, Mole Bisleti, Madonnina, e Zona A. 1 e A. 2 di P.R.G.	20,00
Zona Terr. C2 = Zona E. 1. 1B, E. 1. 2B, E. 1. 8, E. 1. 9, E. 1. 9B, E. 1. 12 da E. 1. 14 a E. 1. 17, E. 2/1, E. 2/2, P.E.E.P. S. Francesco I.	20,00
Zona Terr. D = Zona “T” di P.R.G., Zona D. 3. 1. Del P.P. 8 e tutte le zone D 3 dei P.E. E.P.	25,00
Zona Terr. E = Zone A. o, A. 3 e A. 4 di P.R.G. e zona C. 2 del P.P. 8.	5,00
Zona Terr. F = Zona S del P. R. G. e zone F dei P.E.E.P	10,00

Gli importi di cui alla suddetta tabella è da considerarsi sostitutiva dell'obbligo di reperimento della aree a parcheggio privato di pertinenza, con i limiti di cui al presente regolamento.

3.1 Criteri di calcolo della tariffa di monetizzazione delle aree da cedere a standard urbanistici per quei casi non tabellati (sulla superficie fondiaria).

Determinazione della tariffa di calcolo (*Euro/mq*) di monetizzazione (*TUM*) degli standard non reperiti.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, il quale stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20% del costo complessivo dei fabbricati.

Occorre infine applicare una riduzione del 25% ai sensi dell'ex art. 37 del D.P.R. n. 327/2001, come modificato dal comma 89 dell'art. 2 della legge n. 244/2007, in quanto le aree sono finalizzate ad attuare interventi di riforma economico – sociale.

Per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri appena illustrati, dovremo considerare i seguenti dati :

1. superficie fondiaria (S.f.);
2. indice di fabbricabilità dell'area;
3. superficie realizzabile del fabbricato (S.U.L.);
4. valore del fabbricato al mq (V.O.M.I.);
5. coefficiente di riduzione.

In realtà i primi due dati sono necessari per determinare il terzo, qualora non definita esplicitamente dalla norma urbanistica, cioè la superficie espressa in mq del fabbricato realizzabile. Una volta in possesso di detto dato per arrivare alla determinazione del valore del terreno si dovrà applicare la percentuale di incidenza del valore dell'area individuabile nel 20 % al valore del fabbricato ultimato.

Si ottiene quindi la seguente formula:

TUM = S.U.L. x V.O.M.I. x 20% x 0,75 : S.f. dove:

TUM = Tariffa unitaria di monetizzazione;

S.U.L. = Superficie lorda della costruzione realizzabile

V.O.M.I. = Valore della costruzione desunto dall'O.M.I. al momento della richiesta
(*Fascia media – Destinazione d'uso e Stato di conservazione: in buono stato*)

0,75 = Coefficiente di riduzione previsto per indennità di esproprio (*ex art. 37 del D.P.R.n. 327/01*).

S.f. = Superficie fondiaria (lotto edificabile)

Detto criterio ha validità esclusivamente per la TUM e non trova applicazione, vincolo o presupposto ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione.

Per giungere al valore del terreno riferito al mq. basterà quindi dividere il valore sopra

determinato per la superficie dell'area interessata.

In via generale per arrivare alla superficie realizzabile, in presenza di un indice di realizzazione in termini di volumetria e non di S.U.L., avendo a disposizione il volume, basterà dividere quest'ultimo per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3,20 metri. Qualora l'immobile abbia un'altezza maggiore di 3,20 m. si applicherà quella reale.

Per le zone di P.R.G, in precedenza citate, i valori sono riferiti allo "stato di conservazione normale" di mercato immobiliare al mq. dell'edificio, desunto dalle quotazioni OMI aggiornate, (sono le quotazioni dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare), tenuto conto dell'incidenza del valore dell'area edificabile sul valore venale dell'edificio (percentuale non inferiore al 20%).

3.2 Criteri per il calcolo della tariffa unitaria di monetizzazione.

La tariffa unitaria (Euro/mq) di monetizzazione (TUM) degli standard non reperiti, sia nel caso di interventi diretti che nel caso di interventi indiretti, è calcolata con la seguente formula: **TUM = (S.U.L. x V.O.M.I. x 20%) x 75% : K.**

Nella formula riportata:

V.O.M.I. = Valore venale unitario dell'edificio o della porzione di edificio oggetto della costruzione desunto dall'O.M.I. al momento della richiesta (*Fascia media – Destinazione d'uso e Stato di conservazione: in buono stato*)

K = è l'incidenza dell'area del lotto;

75% = coefficiente di riduzione dell'indennità di esproprio (*ex art. 37 del D.P.R. n. 327/01*).

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 all'area del lotto oggetto di intervento.

3.3 Criteri di calcolo della tariffa di monetizzazione per parcheggi privati.

Definizione dei valori di monetizzazione dei parcheggi.

Il corrispettivo per la monetizzazione delle aree a parcheggio è determinato dalla somma del valore dell'area determinato come sopra descritto, e dell'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera determinata mediante applicazione della Tariffa dei prezzi della Regione Lazio, vigente, approvata con Deliberazione 6 agosto 2012 n. 412 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 41 Supplemento n.1, ridotta del 10% di cui al punto 3 delle Modalità di Applicazione.

Gli eventuali aggiornamenti e/o integrazioni delle voci relative al costo di realizzazione dell'opera avverrà sulla base delle variazioni delle Tariffe dei prezzi Regione Lazio, pubblicate sul Bollettino Ufficiale ridotta del 10%.

PARTE 3^

ART. 4 – NORME COMUNI AGLI ARTICOLI PRECEDENTI

4.0 Corresponsione dei corrispettivi di monetizzazione.

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio e delle

aree da cedere a standard, dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del ritiro del Permesso di Costruire ovvero prima dell'inizio dell'attività edificatoria nel caso di S.C.I.A. e/o Autorizzazione Unica, oppure, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato, previa presentazione di apposita fideiussione bancaria o polizza fideiussoria rilasciata da primaria compagnia assicurativa.

A dimostrazione dell'avvenuto versamento dovrà essere esibita la quietanza rilasciata dalla Tesoreria comunale.

Nel caso di pagamento in forma rateale per ciò che concerne modalità, garanzie e sanzioni per il mancato o tardivo pagamento delle rate, si farà riferimento a quanto già previsto per il versamento degli oneri concessori, come indicato nell'art. 42 del d.P.R. 380/2001.

I proventi derivanti dalla monetizzazione degli standard, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di bilancio, saranno utilizzati all'acquisizione di aree destinate alle attrezzature e opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale o destinate a servizi di quartiere nonché alla realizzazione o riqualificazione di dette opere e servizi e all'abbattimento di barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

I proventi derivanti dalla monetizzazione degli spazi a parcheggi, saranno destinati alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune.

4.1 Norma speciale per il “Piano Casa”.

In deroga a quanto stabilito in linea generale dai precedenti articoli, per gli interventi previsti dagli articoli 3, 3 ter, 4 e 5 della L. R. 21/2009, come modificata dalla L.R. 10/2011 (*cosiddetto “Piano Casa”regionale*), la monetizzazione delle aree da cadere a standards rimane quella stabilita dalla stessa normativa regionale stabilita nella misura pari al 50 per cento degli oneri concessori dovuti ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 riferiti sia alla quota relativa al costo di costruzione (*art. 16, commi 1 e 3*) sia a quella relativa agli oneri di urbanizzazione (*art. 16, commi 1 e 4*).

4.2 Aggiornamento dei corrispettivi di monetizzazione.

I corrispettivi di monetizzazione così come stabiliti dal presente Regolamento, saranno aggiornati con cadenza triennale, mediante apposito atto della Giunta Comunale.

L'aggiornamento avverrà sulla base delle variazioni degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, accertate dall'ISTAT e pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale, calcolate dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

PARTE 4^

ART. 5 – NORME PARTICOLARI

5.0 Aree ricadenti nelle zone di P.R.G. vigente ove non è possibile edificare se non nei limiti previsti dalle N.T.A. e da Leggi vigenti.

Per le aree ricadenti nelle zone di P.R.G. vigente dove sono previsti esclusivamente

interventi sull'esistente nei limiti previsti dalle N.T.A. e da Leggi e norme vigenti, quali "A" (Centro storico), "E" (*aree destinate ad uso agricolo*) e zona "D" (area industriale) si considera come valore a mq. quello risultante dal calcolo per la zona con indice di edificabilità inferiore e riferita al medesimo Codice di zona e Destinazione desunti dalla tabella OMI più aggiornata.

Interventi da non considerare

Edifici esistenti che restano invariati ed estranei a qualsiasi trasformazione o che sono assoggettati ad interventi di manutenzione, risanamento e restauro conservativo; nonché di ristrutturazione che non comporti modifiche in relazione alla destinazione d'uso o all'aumento delle superfici o dei volumi in qualche modo utili.

Interventi da considerare

Edifici ristrutturati che subiscono modifiche alla destinazione d'uso o aumenti di volume e superficie, in relazione alla differenza tra il peso insediativo nuovo (*nuova destinazione e nuovi spazi*) e quello preesistente e storicamente consolidato (*destinazione precedente e spazi preesistenti*), nonché eventuali ampliamenti previsti da Leggi e norme vigenti.

5.1 Aree edificabili con presenza di vincoli.

Per le aree edificabili in cui data la presenza di vincoli di diverso tipo (*Paesaggistico, Archeologico, Servitù pubbliche, fasce di rispetto stradale, ecc.*) che limitano l'edificabilità ma non la inibiscono completamente, sia documentata e dimostrata, si ritiene che il valore delle stesse sia da considerare per l'effettiva S.U.L. realizzabile.

5.2 Aree soggette a variante al P.R.G. o allo Strumento Attuativo.

Nel caso di aree soggette a variante al P.R.G. o allo Strumento Attuativo, i valori delle aree saranno così determinate:

- fino alla data di prima adozione della variante, il valore dell'area sarà come da strumento urbanistico vigente;
- dalla data di prima adozione fino alla data di approvazione il valore è dato dalla somma del valore in base al P.R.G./strumento attuativo vigente +/- la differenza tra il valore dell'area come prevista nella variante diviso per 3;
- dopo l'approvazione il valore è quello della nuova destinazione.

5.3 Aree soggette a riduzione della monetizzazione.

Per le aree del Centro urbano storico identificate nella zona del Piano Regolatore Generale comunale e nel P.T.P.R. della Regione Lazio come zona "A", per le nuove attività produttive e per le residenze, secondo i principi già enunciati con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 08 del 21/05/2014 e n. 40 del 16/12/2015, saranno previste agevolazioni per i nuovi insediamenti la riduzione della monetizzazione.

La monetizzazione prevista dal presente regolamento viene ridotta del 50%.

Si precisa che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, di cui all'art. 16 del d.P.R. 380/2001, eventualmente dovuti, andranno comunque versati all'Amministrazione Comunale.

5.4 Disposizioni finali.

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.

5.5 Norme di rinvio.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento trova applicazione la normativa nazionale e regionale in materia.

Alatri, 25 febbraio 2019

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(geom. Amerigo Brocco)

ESEMPIO DEL VALORE DELL'AREA DA CEDERE PER STANDARD URBANISTICI

QUOTAZIONE OMI in base edificazione lotto (P.R.G.) – (NON TABELLATI)

Zona X Sottozona XX (OMI - Codice di zona XX - Abitazione)

Valore OMI (medio): Euro 1.203/mq.

Superficie terreno edificabile: 3.000 mq.

Indice di edificabilità: 0,50

Coefficiente di riduzione: 0,75

Calcolo:

$TUM = (S.U.L. \times V.O.M.I. \times 20\%) \times 0,75 : 3000$

$SUL = mq. 3.000 \text{ (superficie terreno)} \times 0,03 \text{ (indice di edificabilità)} : 3,20 \text{ (altezza dei piani)} = mq. 28,12$

$TUM = (mq. 28,12 \times 1.203/mq. \text{ (valore medio OMI)} \times 20\%) \times 0,75 : 3000 =$

$TUM = Euro 1,69 \text{ (Valore area al mq.)}$

ESEMPIO VALORE AREA PER PARCHEGGIO	
Zona urbanistica XX	TUM parcheggio al mq.
Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto smaltimento acque meteoriche, illuminazione e segnaletica	€/mq. 58,11
Valore medio dell'area	€/mq. 1,69
Totale valore parcheggio al mq	€/mq. 59,80

ESEMPIO DEL VALORE DELL'AREA DA CEDERE PER STANDARD URBANISTICI

VALORI TABELLATI (art.3)

Zona Agricola E - Sottozona A/0

ESEMPIO VALORE AREA PER PARCHEGGIO	
Zona urbanistica XX	TUM parcheggio al mq.
Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto smaltimento acque meteoriche, illuminazione e segnaletica	€/mq. 58,11
Valore medio dell'area (tabella)	€/mq. 5,00
Totale valore parcheggio al mq	€/mq. 63,11

ESEMPIO DEL VALORE DELL'AREA DA CEDERE PER STANDARD URBANISTICI

QUOTAZIONE OMI in base valore immobile/lotto oggetto intervento – FASCIA MEDIA

Zona X Sottozona XX (OMI - Codice di zona XX - Abitazione)

Valore OMI (medio): Euro 1.203/mq.

Superficie lotto: 500 mq.

Coefficiente di riduzione: 0,75

S.U.L. immobile oggetto di intervento: 100 mq.

Calcolo:

$TUM = (S.U.L. \times V.O.M.I. \times 20\%) \times 0,75 : 500$

$TUM = (mq. 100 \times 1.203/mq. (\text{valore medio immobile OMI}) \times 20\%) \times 0,75 : 500$

$TUM = \text{Euro } 36,09 (\text{Valore area al mq.})$

ESEMPIO VALORE AREA PER PARCHEGGIO	
Zona urbanistica XX	TUM parcheggio al mq.
Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto smaltimento acque meteoriche, illuminazione e segnaletica	€/mq. 58,11
Valore medio dell'area	€/mq. 36,09
Totale valore parcheggio al mq	€/mq. 94,20